

Kenmerk : Z29368D3046586
Programma : 0
Onderwerp : Nota snippergrond

Katwijk, 16 april

Aanleiding en doel

Op basis van de Nota uitgifte snippergrond wordt het gebruik van gemeenteground gereguleerd. Het doel van het project Snippergrond is het creëren van rechtsgelijkheid waarbij alle inwoners die gebruik maken van gemeenteground dit zoveel mogelijk tegen dezelfde voorwaarden doen. Het zorgt voor duidelijkheid over perceelgrenzen, voorkomt verjaring en vermindert meningsverschillen bij herinrichting en onderhoud van openbare ruimte. Daarnaast geeft het gebruikers van snippergrond duidelijkheid bij verkoop van de woning of het plaatsen van opstallen. Op basis van de Nota uitgifte snippergrond d.d. 1 maart 2021 welke op 21 september 2021 is vastgesteld, het Groenbeleidsplan van januari 2020 en het Groenstructuurplan van 19 mei 2021 wordt bepaald of snippergrond in aanmerking komt voor uitgifte.

Het huidige Groenbeleid van de gemeente Katwijk is erop gericht zoveel mogelijk openbaar groen te behouden, de kwaliteit daarvan (deels) te verbeteren en groenstructuren te versterken. Stroken openbaar groen die een beeldbepalende, kwalitatieve of ecologische functie hebben en daarmee een onderdeel zijn van het structureel groen komen niet voor verkoop in aanmerking.

In het geval dat geen sprake is van structureel groen wordt onderzocht in hoeverre andere factoren nog invloed kunnen hebben op het al dan niet uitgeven van de grond zoals bijvoorbeeld aanwezige kabels en leidingen in de grond.

Stand van zaken

In augustus 2022 is Eiffel gestart met de uitvoering van het project Snippergrond, zulks conform het raadsbesluit d.d. 21-9-2021 met kenmerk 1907732. In het raadsbesluit is opgenomen dat er jaarlijks een evaluatie zal plaatsvinden op basis waarvan zal worden bepaald of de uitvoering van het project Snippergrond op dezelfde wijze kan worden voortgezet. Bij start van het project zijn 803 dossiers in behandeling genomen. Inmiddels zijn hier 382 dossiers van afgehandeld. De geprognosticeerde opbrengsten lopen echter achter ten opzichte van de uitgaven. Reden hiervan is dat van de afgehandelde dossiers in ruim 75% van de situaties grond niet kon worden verkocht omdat de aanvraag is afgewezen (ca. 49%), omdat het geen of gering (< 5m²) grondgebruik betrof (15%) of door verjaring (ca. 14%).

Indicatoren (facultatief)

N.v.t.

Motivering voorstel

Tijdens de uitvoering van het project Snippergrond waarbij het gebruik van gemeenteground wordt gereguleerd, zijn situaties geconstateerd waarop de Nota uitgifte Snippergrond niet of onvoldoende toeziet. Daarom wordt het College voorgesteld enkele aanvullingen en wijzigingen te doen in de betreffende nota zodat de openstaande situaties kunnen worden afgehandeld.

Handelingswijze reeds bestaande overeenkomsten

Uit gesprekken met bewoners en na inzien van oude overeenkomsten blijkt dat door rechtsvoorgangers van de gemeente Katwijk in delen van Rijnsburg en Katwijk Noord gebruiksovereenkomsten zijn afgesloten die eerder niet bekend waren. Een deel van deze percelen kunnen volgens de Nota uitgifte snippergrond niet nu niet meer worden uitgegeven terwijl deze vaak al jaren in gebruik zijn en in sommige gevallen zelfs kadastraal zijn afgesplitst van de openbare ruimte.

Terugvorderen van deze percelen leidt enerzijds tot onrust en onbegrip bij bewoners en mogelijk tot procedures omdat er bijvoorbeeld opstallen op zijn geplaatst. Anderzijds betekent dit dat de terug te vorderen grond opnieuw door de gemeente moet worden ingericht wat leidt tot extra kosten en beheer.

De Nota uitgifte snippergrond ziet nu alleen toe op het respecteren van bestaande huurovereenkomsten en niet op het respecteren van bestaande gebruiksovereenkomsten. Geadviseerd wordt om een wijziging te doen op de Nota uitgifte snippergrond zodat kavels waar eerder gebruiksovereenkomsten voor zijn gesloten, indien gewenst, tegen dezelfde voorwaarden uit te geven zoals dat eerder is gedaan.

Gronduitgifte onbeheerbare walkanten

Bij de uitvoering van de Nota uitgifte snippergrond blijkt dat in sommige gevallen snippergronden een dusdanig specifieke ligging hebben dat onderhoud complex en kostbaar is. De percelen zijn bijvoorbeeld omsloten door particulier eigendom en alleen via het water bereikbaar. Beheer en onderhoud wordt hierdoor niet of nauwelijks wordt uitgevoerd.

Geadviseerd wordt om een aanvulling te doen op de Nota uitgifte snippergrond zodat dit soort kavels, indien gewenst, wel uitgegeven kunnen worden. Indien het College dit advies volgt dienen ook aanpassingen te worden gedaan op het Groenbeleids- en Groenstructuurplan. De aanpassingen hierop worden verderop in dit voorstel toegelicht.

De aanvullingen op de Nota uitgifte snippergrond zijn terug te vinden in bijlage 1.

Optie tot huur

In de Nota uitgifte snippergrond is opgenomen dat reeds verhuurde snippergronden zoveel mogelijk te koop worden aangeboden en dat geen nieuwe snippergronden worden verhuurd. In de praktijk blijkt dat sommige mensen hun aangeboden snippergrond niet kunnen of willen kopen. Gevolg hiervan is dat de gewenste uitgifte niet plaatsvindt en de gemeentegrond moet terugvorderen of de komende jaren moet blijven handhaven ter voorkoming dat grond opnieuw in (onrechtmatig) in gebruik wordt genomen. Daarnaast is er geen huurprijsniveau vastgesteld waardoor onduidelijk is welke huurprijs moet worden gehanteerd bij het aangaan van nieuwe of verlenging bestaande huurovereenkomsten.

Geadviseerd wordt om een jaarlijkse huurprijs te hanteren die gelijk staat aan 5% van de koopsom (prijsspeil 2021) en welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Daarnaast wordt voorgesteld, om de administratieve lasten voor de gemeente tot een minimum te beperken, als voorwaarde op te nemen dat de huur jaarlijks vooruit wordt gefactureerd.

De aanvullingen op de Nota uitgifte snippergrond zijn terug te vinden in bijlage 1.

Gronduitgifte in (hoofd)groenstructuur

Bij de uitvoering van de Nota uitgifte snippergrond zijn situaties geconstateerd die op grond van het Groenbeleidsplan deel uitmaken van de (hoofd)groenstructuur. Conform de Nota uitgifte snippergrond is het niet mogelijk gronden in de hoofdgroenstructuur uit te geven. Hoewel veel van deze percelen conform het Groenbeleid tot de (hoofd)groenstructuur behoren blijkt in praktijk dat deze percelen vaak al langere tijd in gebruik zijn en feitelijk niet bijdragen aan versterking van de (hoofd)groenstructuur of de ruimtelijke structuur van een gebied.

Gelet op de bijzondere omstandigheid van deze gevallen wordt in afwijking van de nota Snippergrond geadviseerd om bijgevoegde situaties wel te verkopen.

Aangezien de raad het Groenbeleidsplan en Groenstructuurplan heeft vastgesteld wordt aan de raad voorgesteld in enkele specifieke situaties af te wijken van het Groenbeleidsplan en stukjes (hoofd)groenstructuur toch uit te geven. In bijlage 2 tot en met 5 zijn overzichten terug te vinden met de gronden waar het precies om gaat. Hieronder worden de situaties kort toegelicht.

Onbeheerbare walkanten

Delen van de (hoofd)groenstructuur die in aanmerking komen om te worden uitgegeven zijn onbeheerbare walkanten. Omdat deze gronden niet of nauwelijks door de gemeente worden onderhouden doen bewoners het vaak zelf of doet niemand het. Naast de extra opbrengsten kunnen middels verkoop eisen worden gesteld aan het gebruik zoals, verbod op bebouwing e.d. en wordt e.e.a. toch onderhouden. Omdat het in deze gevallen moeilijk is om de gronden terug te vorderen en beheer van de gronden min of meer onmogelijk is omdat de gronden alleen via het water bereikbaar zijn is de gemeente erbij gebaat dat deze gronden worden uitgegeven.

Zanderij, Katwijk

Aan de kopwoningen in de wijk Zanderij hebben bewoners grote stukken grond in gebruik genomen. De woningen liggen direct aan de geluidswal waarbij voorheen de grond was voorzien van gras. Dit zorgde voor veel overlast van langslopende mensen en algemene inkijk in de woning.

Hierop is in 2007 door de gemeente beplanting aangebracht waarbij aan de bewoners is aangeboden om beplanting zelf te onderhouden. Een deel van deze beplanting gaf overlast en was in sommige gevallen mogelijk schadelijk. Hierop is in veel gevallen de duindoorn weggehaald, waardoor een door hogere beplanting omkaderde leemte ontstond. In een enkel geval is er door de gemeente een lading schelpen geplaatst, zodat de wortels zich geen weg onder het huis konden banen.

De situatie nu is dat de leemte in veel gevallen in gebruik is genomen als tuin, en dat er in sommige gevallen zelf andere beplanting is aangebracht. De gronden komen niet voor verkoop in aanmerking omdat deze onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur.

Gezien de specifieke voorgeschiedenis wordt voorgesteld om maximaal 3 meter grond, gemeten vanaf de kadastrale grens van het perceel, aan de bewoners te koop aan te bieden. Op die manier behouden de bewoners de mogelijkheid om hun woning heen te lopen en krijgt de gemeente een deel van de onrechtmatig verkregen gronden terug. Daarnaast worden, gezien de omvang van de uit te geven percelen, extra inkomsten gegenereerd (zie bijlage 3).

Kanttekeningen

Beëindiging bestaande (huur)overeenkomsten

Het beëindigen van reeds bestaande overeenkomsten leidt hoogstwaarschijnlijk tot procedures en zal in ieder geval veel extra ambtelijke capaciteit vragen welke momenteel niet is begroot.

Indien de Nota uitgifte snippergrond niet wordt gewijzigd/aangevuld zal dit tot onduidelijke (eigendom) situaties leiden bij het vervolg van het project snippergrond en zullen niet alle dossier kunnen worden afgehandeld.

Gereduceerd tarief onbeheerbare walkanten

Verkoop van onbeheerbare walkanten dragen in financiële zin voor een groot gedeelte bij aan een kostenneutraal project indien wordt verkocht conform het tarief zoals bepaald in de Nota uitgifte snippergrond. Anderzijds heeft de gemeente er baat bij dat onbeheerbare walkanten worden verkocht. De kans dat walkanten worden verkocht is groter als een reductie wordt gegeven op de koopsom. Voorgesteld wordt om de onbeheerbare walkanten aan te bieden met een reductie op de koopsom van 50%. Kanttekening hierbij is dat de opbrengsten van verkoop voor onbeheerbare walkanten met 50% zal afnemen.

Noot: zonder gereduceerd tarief is het snippergrondproject nagenoeg kostenneutraal. Zie ook bijlage 4.

Beëindiging van het project

Bij evaluatie van een project is het gebruikelijk om een afweging te maken of voortzetting recht doet aan gemaakte tijd en kosten en (maatschappelijke) opbrengsten. Indien het snippergrondproject nu wordt beëindigd heeft dat de volgende consequenties.

1. Het contract met Eiffel is stilzwijgend met een jaar verlengd. Nu stoppen betekent dat het contract doorloopt tot 1 mei 2025. In afstemming Eiffel kan onderzocht worden in hoeverre het mogelijk het contract eerder te beëindigen;
2. Door beëindiging van het project ontstaat een bepaalde vorm van ongelijkheid. Bewoners die in een eerdere fase snippergrond moesten kopen worden benadeeld t.o.v. bewoners die hun grond nog niet hebben gekocht maar het al wel in gebruik hebben. Gezien het aantal openstaande dossiers op dit moment (ca. 400) is vanuit de lijnorganisatie geen capaciteit om hierop acteren.
3. Door beëindiging van het project bestaat het risico dat mensen dit als een vrijbrief zien om grond oneigenlijk in gebruik te nemen. Immers, door bekendmaking van het besluit wordt duidelijk dat de gemeente niet of minder gaat optreden tegen oneigenlijk gebruik van snippergrond.

Voorstel voor raadsbehandeling (facultatief)

Middelen

Bij start van het project zijn 803 dossiers in behandeling genomen. Inmiddels zijn hier 382 dossiers van afgehandeld. De geprognosticeerde opbrengsten lopen echter achter ten opzichte van de uitgaven. Reden hiervan is dat van de afgehandelde dossiers in ruim 75% van de situaties grond niet kon worden verkocht omdat de aanvraag is afgewezen (ca. 49%), omdat het geen of gering (< 5m2) grondgebruik betrof (15%) of door verjaring (ca. 14%).

Na aanpassing van de Nota uitgifte snippergrond zullen de verwachte verkoopopbrengsten stijgen. De geprognosticeerde opbrengsten van de onbeheerbare walkanten bedragen € 5.1.2e. Gezien de ervaringen tot op heden in dit project, houden we rekening met een verkoopopbrengst ad € 5.1.2e. Dit is de reeds begrote opbrengst voor 2024. Voor de overige lopende dossiers zijn de verwachtingen onduidelijk, derhalve wordt daar thans geen rekening mee gehouden.

Daarnaast wordt er voor 2024 nog circa € 5.1.2e aan kosten verwacht (zie bijlage 4), waar 5.1.2e is begroot. Deze kosten vloeien voort uit de verstrekte opdracht aan de externe partij waarbij, ongeacht de uitkomst, een tarief per afgewikkeld dossier is overeengekomen.

Voorgesteld wordt de niet begrote kosten voor 2024 ad € 5.1.2f te verwerken in de Voorjaarsnota 2024.

Uitvoering

Na besluitvorming zal de regulering (verkoop of verhuur) van het gebruik van de betreffende percelen worden opgestart en zal de gewijzigde Nota uitgifte snippergrond via de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt.

Juridisch advies

Dit voorstel is afgestemd met JZ

Participatie

N.v.t.

Communicatie

De inwoners voor wie dit raadsvoorstel tot aanpassing van het beleid relevant is, zijn geïnformeerd over onderhavig voorstel en in afwachting van besluitvorming. Na besluitvorming van de raad zal communicatie over de aanpassingen van de nota Snippergrond met de betrokken inwoners plaatsvinden.

Bijlage(n)

1. Wijzigingen en aanvullingen op de Nota uitgifte snippergrond d.d. 1 maart 2021;
2. Onbeheerbare walkanten;
3. Uitzonderlijke situaties; Zanderij, Katwijk;
4. Totaalrapportage oneigenlijk grondgebruik.

Burgemeester en wethouders van Katwijk,
De secretaris De burgemeester

Raadsbesluit

Kenmerk : Z29368D3046586
Programma : 0
Onderwerp : Nota snippergrond

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 16 april 2024;
gelet op de artikelen 108 en 147 van de Gemeentewet, Groenbeleidsplan en het groenstructuurplan.

B E S L U I T :

1. Bij de uitvoering van de Nota uitgifte snippergrond in te stemmen met het afwijken van het Groenbeleidsplan en Groenstructuurplan in de situaties (percelen) zoals opgenomen in bijlage 2 en (en deze uit te geven);
2. Het college mandaat te verlenen om bij de verdere uitvoering van de Nota uitgifte snippergrond in vergelijkbare situaties in afwijking van het Groenbeleidsplan en Groenstructuurplan percelen te verkopen of verhuren.
3. De financiële consequenties te verwerken in de Voorjaarsnota 2024.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk
in zijn openbare vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage 1, wijzigingen en aanvullingen op de nota snippergrond d.d. 1 maart 2021

Onderwerp	Wijziging/aanvulling	Tekstvoorstel	Toevoegen aan
Handelingswijze reeds bestaande overeenkomsten	Wijziging	'Op grond daarvan wordt besloten de bestaande huurovereenkomsten te respecteren	Hoofdstuk 1.5 Regulering, eerste alinea en eerste bullet.
Gronduitgifte onbeheerbare walkanten	Aanvulling	Gronden die uitsluitend via particulier bezit of water te bereiken zijn en daarom voor de gemeente niet/moeilijk te beheren.	Hoofdstuk 1.5 Regulering. 'Een aanvraag voor uitgifte van snippergrond wordt in behandeling genomen indien:' Hoofdstuk 4.2 Baten na eerste alinea
	Aanvulling	Onbeheerbare walkanten welke uitsluitend bereikbaar zijn via particulier bezit of over het water worden verkocht voor 50% van de reguliere snippergrondprijs. Reden hiervan is dat beheer nauwelijks mogelijk is en kostbaar.	
Optie tot huur	Wijziging	'Op grond daarvan wordt besloten de bestaande overeenkomsten te respecteren doch geen nieuwe snippergronden meer voor verhuur uit te geven '	Hoofdstuk 1.5 Regulering, eerste alinea en eerste bullet
	Vervangen door:	En, indien passend binnen de beleidskaders een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan onder de voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 4.2	
	Aanvulling	Indien snippergrond kan worden uitgegeven kan door de belanghebbende ook worden geopteerd voor huur i.p.v. koop. De jaarlijkse huurprijs is gelijk aan 5% van de koopsom en wordt jaarlijks geïndexeerd. Ter voorkoming van administratieve lasten wordt er uitsluitend jaarlijks gefactureerd.	Hoofdstuk 4.2 Baten, na eerste alinea
	Wijziging	Is een bestaande huurder van grond geen bewoner of eigenaar meer van de aangrenzende woning, dan eindigt de huur van rechtswege en wordt geen nieuwe huurovereenkomst afgesloten..	Hoofdstuk 3.3 Verhuringen
	Vervangen door:	Is een bestaande huurder van grond geen bewoner of eigenaar meer van de aangrenzende woning, dan eindigt de huur van rechtswege En wordt, indien passend binnen het beleid een nieuwe huur- of koopovereenkomst aangegaan.	

en wordt geen nieuwe huurovereenkomst afgesloten.

Bijlage 2, Onbeheerbare walkanten



Katwijkerbroek, Katwijk

Adressen moeilijk beheerbare walkanten (in de hoofdgroenstructuur)

Adres	Particulier	Oppervlakte in m2	(Hoofd)groenstructuur?	Verjaard?
Wassenaarseweg	Ja	22	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	47	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	47	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	80	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	95	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Nee	197	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	86	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	66	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Nee	40	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Nee	39	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	64	Hoofdgroenstructuur	Nee
Katwijkerbroek	Ja	84	Hoofdgroenstructuur	Nee
Watermunt	Ja	44	Nee	Nee
Watermunt	Ja	55	Nee	Nee
Zwenkgras	Ja	7	Nee	Nee
Zwenkgras	Ja	25	Nee	Nee
Zwenkgras	Ja	33	Nee	Nee
Toorts	Ja	36	Hoofdgroenstructuur	Kans op verjaring

Bijlage 3, Zanderij, Katwijk



**Omliggende gedeelten zijn in de ingebruik genomen gronden aan de Zanderij*

Adressen situaties Zanderij.

Adres	Oppervlakte in m2	(Hoofd)groenstructuur	Verjaard?
Duinviooltje	206	Hoofdgroenstructuur	Nee
Helm	157	Hoofdgroenstructuur	Nee
Duinaveruit	114	Hoofdgroenstructuur	Nee
Geelhartje	144	Hoofdgroenstructuur	Nee
Duinaveruit	26	Hoofdgroenstructuur	Nee
Zandhaver	50	Hoofdgroenstructuur	Nee
Zandhaver	179	Hoofdgroenstructuur	Nee
Heggerank	94	Hoofdgroenstructuur	Nee

**Prijzen gebaseerd op huidige metrages. Prijs is lager bij verkoop van maximaal 3 meter.*

Bijlage 4, totaalrapportage oneigenlijk grondgebruik

	Aantal	Percentage
Totaal dossiers	803	
Openstaande dossiers	421	52,4
Gesloten dossiers	382	47,6

Uitkomst gesloten dossiers	382	
Verkocht	8	2,1
Verhuurd	0	0,0
Intern overgedragen	27	7,1
Vrijwillige beëindiging	4	1,0
Verjaring	53	13,9
Kleine afwijking	0	0,0
Aanvraag afgewezen	187	49,0
Geen grondgebruik/gering grondgebruik	60	15,7
Overig (groenadoptie, bestaande afspraken of andere reden)	43	11,3

Financieel overzicht inkomsten	Aantal	
Gerealiseerde verkoop	8	€ 5.1.2f
Verwachting verkoop	10	€ 5.1.2f
Totaal (verwachte) inkomsten verkoop	18	€ 5.1.2f

Financieel overzicht uitgaven	Aantal	Inclusief btw
Gerealiseerde uitgaven oneigenlijk grondgebruik	189	€ 5.1.2f
Gerealiseerde uitgaven aanvragen	193	€ 5.1.2f
Additionele advieskosten (o.a. huurdossiers en juridische zaken)		€ 5.1.2f
Verwachte uitgaven	421	€ 5.1.2f
Totaal (verwachte) uitgaven	803	€ 5.1.2f

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4, 9