NOTITIE

OVERHOEKENBELEID

GEMEENTE AA EN HUNZE

Inhoudsopgave

1. INLEIDING ... 3
1.1 Aanleiding, doel en gevolg ... 3
2. HET HUIDIGE KADER ... 4
2.1 Wettelijk kader ... 4
2.2 Huidig bestuurlijk kader ... 4
2.3 Huidig financieel kader ... 4
3. HET NIEUWE KADER ... 5
3.1 Wettelijk kader ... 5
3.2 Nieuw bestuurlijk kader ... 5
3.2.1 Begripsbepalingen ... 5
3.2.2 Beoordelingscriteria ... 6
3.2.2.1 Groenstructuur ... 6
3.2.2.2 Planologische aspecten ... 6
3.2.2.3 Verkeerstechnische en veiligheidsaspecten ... 7
3.2.2.4 Beheer en onderhoud ... 8
3.2.2.5 civieltechnische aspecten ... 9
3.2.2.6 kwaliteitaspecten ... 10
3.2.2.7 waterkwantiteitaspecten ... 10
3.2.3 Wie kan kopen? ... 11
3.3 Nieuw financieel kader ... 11
4 GRONDPRIJZEN EN WIJZE VAN VERKOOP ... 12
4.1 Huidige grondprijs verkoop overhoeken ... 12
4.2 Uitgangspunt grondprijsbepaling overhoeken ... 12
4.3 Inventarisatie prijzen overhoeken ... 12
4.4 Vaststelling grondprijs overhoeken ... 13
4.5 Verkoopprocedure ... 14
4.5.1 Aanbiedingsprocedure ... 14
4.5.2 Aktepassering ... 14
5 HANDHAVING ... 15
5.1 Ingebruikgeving met toestemming grondeigenaar ... 15
5.2 Ingebruikneming zonder toestemming grondeigenaar ... 15
5.3 Inventarisatie ingebruikneming gemeentegrond ... 15
6 RESUME ... 16
7 INWERKINGTREDING ... 17
BIJLAGE I: begripsbepalingen ... 18
BIJLAGE II: minimale ontwerptechnische groeneisen (per onderhoudsgroep) ... 21
BIJLAGE III: overzicht kosten koper ... 22
BIJLAGE IV: aanbiedingsprocedure ... 23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding, doel en gevolg

Aanleiding

Al een aantal jaren wordt er gediscussieerd over de verkoop van gemeentelijk grondeigendom binnen onze gemeente, beter bekend als de overhoeken ((snipper)groen, verharding, parkeren). De gemeente voert ten aanzien van de verkoop van deze overhoeken een passief overhoekenbeleid. Dat betekent dat burgers de gemeente zelf benaderen met de vraag of zij grond wil verkopen en dat de gemeente in beginsel niet actief grond aanbiedt.
Ondanks het feit dat een aantal uitgangspunten is vastgelegd voor de afweging of grond kan worden verkocht blijft bij elke aanvraag om verkoop van gemeentelijk eigendom de discussie bestaan over wat nu wel en niet moet/kan worden verkocht.

Doelen

De notitie heeft meerdere doelen. Enerzijds is het doel van deze notitie om heldere en concern gedragen begripsbepalingen en uitgangspunten te formuleren op basis waarvan te zijner tijd een inventarisatie zou kunnen worden gemaakt van af te stoten en te verkopen gemeentelijke gronden. Deze inventarisatie kan vervolgens de basis zijn om van start te gaan met de actieve verkoop van overhoeken. Daarnaast gelden de, in deze notitie genoemde, begripsbepalingen en uitgangspunten als beleidskader voor de passieve verkoop van overhoeken. Anderzijds wordt het uitgangspunt van de grondprijsbepaling vastgesteld en de verkoopprocedure vastgesteld.

Gevolgen

Met deze notitie wordt het overhoekenbeleid van de gemeente vastgesteld.
In de toekomst kan besloten worden om aan dit overhoekenbeleid een uitvoeringsprogramma te koppelen en eventueel over te gaan van passieve verkoop naar actieve verkoop van overhoeken. Eén van de gevolgen van de actieve verkoop van overhoeken zal zijn dat de gemeente structureel haar kosten voor het beheer en onderhoud van openbaar groen kan verlagen. Daarnaast zal verkoop incidenteel opbrengsten geven.

2. HET HUIDIGE KADER

2.1 Wettelijk kader

De beslissingen tot het verkopen of juist niet verkopen van gemeentelijk eigendommen zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen en vallen hiermee onder het Burgerlijk Wetboek. Tegen deze besluiten staat geen bezwaar of beroep open conform de Algemene wet bestuursrecht. De schakelbepaling in art. 3:14 BW bepaald echter dat overheidsinstanties zich bij het gebruikmaken van privaatrechtelijke rechtshandelingen hebben te houden aan de normen van de Awb en aan de ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur.
De bevoegdheden tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen worden ontleend aan de Gemeentewet.

2.2 Huidig bestuurlijk kader

De gemeente Aa en Hunze heeft op 09 november 1999 beleid ten aanzien van de verkoop van overhoeken vastgelegd. Dit beleid is feitelijk een harmonisatie van het beleid dat in de vier voormalige gemeenten werd gevoerd en houdt in dat op een passieve wijze zoveel mogelijk overhoeken worden verkocht.

Het overhoekenbeleid is op dit moment:
"alle gemeentegrond, die niet voor goed gebruik of beleving van de openbare ruimte dan wel de uitoefening van de gemeentelijk taken nodig is, komt voor verkoop in aanmerking".
Aanvragen om verkoop van overhoeken worden dan ook behandeld volgens het principe "ja, tenzij".
Het "tenzij" heeft betrekking op de volgende uitzonderingen:

1. stroken met een landschappelijke waarde en/of behorend tot het structureel groen;
2. huidige bestemming (functie) verzet zich ertegen of belangen derden verzetten zich ertegen;
3. toekomstige ontwikkelingen verzetten zich ertegen;
4. verkoop leidt tot versnippering van het groen waardoor beheer en onderhoud wordt bemoeilijkt.
5. leidingstroken langs de weg dienen minimaal 2m breed te blijven;
6. stroken waarin zich kabels of leidingen bevinden worden in principe niet verkocht;
7. een ongeschreven uitzondering betreft dat bij de aanwezigheid van waardevolle bomen niet wordt verkocht.

2.3 Huidig financieel kader

Er is geen sprake van een taakstelling. Eventuele inkomsten uit grondverkoop worden nu als 'incidentele middelen' verantwoord.

3. HET NIEUWE KADER

3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader zoals genoemd onder paragraaf 2.1 blijft ongewijzigd van kracht.

Ten aanzien van de bevoegdheden op grond van de gemeentewet is de positieve beslissing op de verkoop van overhoeken momenteel gemandateerd aan het hoofd VROM.

Indien een verzoek om aankoop ambtelijk negatief wordt beoordeeld, wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en wordt de correspondentie met de aanvrager namens het college ondertekend door de secretaris en burgemeester. Op het moment dat een inventarisatie van te verkopen overhoeken is vastgesteld vindt feitelijk ook het besluitvormingskader rondom het wel of niet verkopen plaats. Het is dan ook verdedigbaar dat het hoofd VROM eveneens wordt gemandateerd om negatieve besluiten af te doen.

Voorgesteld besluit:

Het mandaatbesluit aanpassen in de zin dat aan het hoofd afdeling VROM het beslissen op (alle) verzoeken om aankoop van overhoeken wordt gemandateerd.

Gevolg:

Levert een efficiëntere werkwijze op voor zowel college van b en w, hoofd afd. VROM en betrokken ambtenaren;
Door deze efficiëntere werkwijze krijgt de aanvrager sneller bericht op zijn verzoek.

3.2 Nieuw bestuurlijk kader

3.2.1 Begripsbepalingen

Uit de praktijk blijkt dat het huidige overhoekenbeleid erg algemeen en breed uit te leggen is. Er worden bijvoorbeeld geen definities gegeven van belangrijke begrippen als o.a. ‘openbaar groen’, ‘functioneel groen’, ‘groenstructuur’, ‘structureel groen’, structuurbepalend groen’, ‘beeldbepalend groen’ en ‘overhoek’.
Dit betekent in de praktijk dat de vraag of en wanneer een strook een overhoek betreft en valt onder het structureel groen nu ter beoordeling van de vakafdeling is. Dit geeft ruimte voor subjectieve beoordeling wat de geloofwaardigheid van de gemeente niet ten goede komt.

Voorgesteld besluit:

Begripsbepalingen (bijlage 1) vast te stellen

Gevolg:

Vaststelling van de begripsbepalingen draagt bij aan een duidelijke en objectieve beoordeling

3.2.2 Beoordelingscriteria

Het blijkt dat, naast de reeds vastgestelde beoordelingcriteria genoemd in paragraaf 2.2, er nog een aantal beoordelingscriteria van belang is om te bepalen of gemeentelijk eigendom in aanmerking komt voor verkoop. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- groenstructuur
- planologische aspecten
- verkeerstechnische en veiligheidsaspecten
- beheer en onderhoud
- civieltechnische aspecten
- kwaliteitaspecten
- waterkwantiteitsaspecten

3.2.2.1 Groenstructuur

Dit is het groen dat de visueel ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur, belangrijke functies en het gebruik van de openbare ruimte binnen de gemeente versterkt (zie: begripsbepalingen).
Het structureel en/of functioneel groen wordt dermate belangrijk geacht, dat Aa en Hunze dit wil zekerstellen. Aa en Hunze wil deze groenstructuur behouden en het onderhoudsniveau garanderen. Daarvoor is het nodig de grond in eigendom te houden.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat de te verkopen grond geen deel mag uitmaken van het structureel en/of functioneel groen

Gevolg:

Vaststelling van dit beoordelingscriterium draagt bij aan een duidelijke en objectieve beoordeling

3.2.2.2 Planologische aspecten

Hierbij moet worden gedacht aan de stedenbouwkundige verantwoording, eventueel te verwachten planologische ontwikkelingen en het feitelijke gebruik van de grond.

Stedenbouwkundig verantwoord
De stedenbouwkundige opzet van een straat of wijk bepaald hoe de straat/wijk is opgebouwd. Hierbij geven met name het structureel en functioneel groen inhoud aan de groene structuur. Zij ondersteunen en versterken de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet. Bij verkoop van een overhoek moet rekening worden gehouden dat de nieuwe eigenaar de grond naar eigen wens gaat inrichten en bij het huisperceel zal aantrekken. Dit kan betekenen dat een bouwwerk wordt opgericht en/of bepaalde erfafscheidingen worden geplaatst die de omliggende groenstructuur aantasten. Het is mogelijk om over de wijze van inrichting afspraken vast te leggen in de private overeenkomst. Uit de praktijk blijkt echter dat naleving en controle niet of onvoldoende plaatsvindt.
Indien dan ook wordt voorzien dat verkoop van een overhoek leidt tot aantasting van de stedenbouwkundige opzet dient de overhoek niet worden verkocht. Verkoop van grond dient alleen plaats te vinden indien de nieuwe eigenaar, behoudens de bestemmingsplanbepalingen en andere regelgeving, onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de grond.

Ontwikkelingen
Verkoop van een overhoek mag geen bedreiging betekenen voor eventuele toekomstige planologische ontwikkelingen of reconstructies. Indien wordt voorzien dat een overhoek in de nabije toekomst mogelijk nodig is voor het realiseren van een nieuwe ontwikkeling dient de overhoek niet te worden verkocht. Eventueel kan nadat er meer duidelijkheid is of de ontwikkeling doorgang vindt, of nadat de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, een herbeoordeling van de overhoek plaatsvinden.

Gebruik
In een bestemmingsplan hebben alle gronden een bepaalde bestemming. Meestal hebben de voor verkoop geschikte gronden de bestemming ‘openbaar groen’ of ‘ verkeersdoeleinden’. Privaatrechtelijk

is er geen reden om bij dergelijke gronden niet over te gaan tot verkoop. De overhoek dient in overeenstemming met de bestemming te worden gebruikt of ingericht. Op het moment dat de gemeente een overhoek verkoopt mag de koper er echter van uitgaan dat hij deze grond in de geest van de bestemming 'tuin' mag inrichten en dat de gemeente zorgt voor de juiste bestemming. De aanpassing van de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie vindt echter in principe pas plaats bij de eerstvolgende reguliere herziening van het betreffende bestemmingsplan. Wanneer de koper vooruitlopend op deze actualisatie van de bestemming wenst af te wijken van de geldende bestemming, dient dit op zijn verzoek en kosten langs formele RO-procedures te geschieden. Ook hier geldt weer dat verkoop van grond alleen kan plaatsvinden indien de nieuwe eigenaar, behoudens de bestemmingsplanbepalingen en andere regelgeving of zakelijke rechten, in de toekomst onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de grond.

Indien wordt vermoed dat de verkochte overhoek bij een toekomstige bestemmingsplanwijziging niet de gewenste bestemming zal krijgen dient terughoudend met de verkoop van de overhoek worden omgegaan.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat de te verkopen grond in planologisch opzicht geen belemmeringen of problemen mag geven voor verkoper en/of koper

Gevolg:

Gemeente behoudt haar ontwikkelmogelijkheden;
De koper koopt grond waar hij onvoorwaardelijk gebruik van kan maken (behoudens bestemmingsplanbepalingen, APV)

3.2.2.3 Verkeerstechnische en veiligheidsaspecten

Parkeergelegenheden
Binnen onze gemeente wordt het principe gehanteerd dat geparkeerd dient te worden op eigen terrein. In de meeste gevallen is dit mogelijk. Er zijn echter ook wijken binnen onze gemeente waar aparte parkeervakken door de gemeente zijn aangelegd om aan de parkeernorm te voldoen. Indien verkoop van de overhoek (i.c. parkeerplaats) er toe leidt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen onder de minimale parkeernorm komt te liggen dient niet te worden verkocht.

Verkeersontwikkelingen
Er zijn binnen onze gemeente wijken die grenzen aan belangrijke verkeersverbindingen. Tussen de wijk en de verkeersverbinding bevindt zich meestal een forse groenbuffer. Er dient gewaakt te worden voor een situatie dat grond binnen deze (groen)zone wordt verkocht waarvan later blijkt dat deze nodig was voor verkeersreconstructies. Verkoop van een overhoek mag dan ook geen belemmering vormen voor toekomstige verkeersontwikkelingen.

Sociale en verkeersveiligheid
Een overhoek grenst meestal aan het openbaar gebied, vaak aan een voet- of fietspad. Door verkoop van de overhoek kan er een dusdanig smalle strook/pad ontstaan waardoor bijvoorbeeld de verkeersveiligheid in het geding is. Het is niet aan te geven bij welke minimale maatvoering sprake is van een verkeersonveilig pad. Dit is afhankelijk van meerdere factoren en dient per situatie te worden bekeken.
Een verkleining van voetpaden/fietspaden kan eveneens een gevoel van sociale onveiligheid geven. Alhoewel dit gevoel een subjectief gevoel is dient hier wel degelijk rekening mee te worden gehouden. Indien zich de situatie voordoet dat verkoop van een overhoek een verkeersonveilige of sociaalonveilige situatie kan veroorzaken dient kritisch naar de verkoop te worden gekeken wat tot gevolg kan hebben dat de verkoop geheel of gedeeltelijk niet door gaat. Uitgangspunt dient te zijn dat verkoop van gemeentegrond geen bedreiging mag vormen voor de sociale en verkeersveiligheid ter plekke.

Brandweer
Indien er calamiteiten plaatsvinden is het van belang dat de infrastructuur zodanig is dat de brandweer ter plaatse kan komen en met zo min mogelijk beperkingen hulp kan verlenen. De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat de te verkopen overhoek in verkeerstechnische opzicht geen belemmeringen of problemen mag geven voor verkoper en/of koper of andere burgers.
Vast te stellen dat verkoop van een overhoek geen negatieve gevolgen mag hebben voor de sociale en verkeersveiligheid.
Vast te stellen dat verkoop van overhoeken geen negatieve gevolgen mag hebben voor de bereikbaarheid van brandkranen.

Gevolg:

Gemeente blijft voldoen aan normen en behoudt haar verkeersontwikkelmogelijkheden.
Waarborging van de sociale en verkeersveiligheid in de gemeente.
Waarborging van de bereikbaarheid van brandkranen.

3.2.2.4 Beheer en onderhoud

Handhaving groen
Het verkopen van overhoeken kan een besparing opleveren van de beheer- en onderhoudskosten, omdat door de kleinschaligheid en de ligging in de directe woonomgeving meestal een intensief beheer vereist wordt. Groen dat buiten de definitie overhoek valt en voldoende omvang en ruimte heeft (zowel voor groei als voor onderhoud), zodat instandhouding voor Aa en Hunze geen onnodig hoge onderhoudskosten met zich meebrengt, dient in stand te worden gehouden. We hebben het hier dan over de groene buffers tussen dorp en landschap of tussen wijken en straten onderling. Per onderhoudsgroep zijn in bijlage 2 de minimale ontwerptechnische groeneisen vermeld.

De gemeente schenkt in haar bestemmingsplannen veel aandacht aan de afronding en/of landschappelijke inpassing van de dorpen. In principe dienen de groene buffers tussen dorp en landschap behouden te worden om verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Tussen wijken en/of straten onderling liggen echter op vele locaties slechts stroken van 5 meter, zonder onderhoudspad, waardoor deze voor Aa en Hunze niet te onderhouden zijn. Omdat ze eveneens meestal direct grenzen aan particulier eigendom worden ze veelal niet professioneel “onderhouden” door bewoners. In dergelijke gevallen dient per situatie te worden beoordeeld of instandhouding van deze groenbuffer gewenst is.
Het verkopen van overhoeken kan in deze gevallen een besparing opleveren van de beheer- en onderhoudskosten, omdat door de kleinschaligheid en de ligging in de directe woonomgeving meestal een intensief beheer vereist wordt.

Ligging
Verkoop van overhoeken moet echter niet leiden tot ingesloten eigendommen of versnippering/kleinschaligheid, aangezien deze niet meer of alleen tegen zeer hoge kosten te onderhouden zijn. Bij verkoop dient dan ook de specifieke ligging te worden beoordeeld. Een te kopen strook grond moet grenzen aan een van de andere eigendommen van de koper. Een verkoop kan anders leiden tot (ongewenste) ingesloten eigendommen. Dit betekent dat overhoeken alleen worden verkocht aan aangrenzende eigenaren. Bij meer dan één aangrenzende eigenaar wordt de grond in principe evenredig verdeeld aangeboden.
Indien zich de situatie voordoet dat een eigenaar niet wil/kan kopen wordt de strook grond aangeboden aan een aangrenzend en achterliggend perceel. Indien het beheer en onderhoud wordt bemoeilijkt of teveel versnippering ontstaat, gaat de verkoop geheel of gedeeltelijk niet door.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat groene buffers ter afronding of landschappelijke inpassing van dorpen en landschap niet worden verkocht;
Vast te stellen dat groene buffers tussen wijken of straten onderling in principe worden gehandhaafd, tenzij er sprake is van een, vanwege de geringe breedte, niet te onderhouden strook (zowel in feitelijk beheer als kostenplaatje)
Vast te stellen dat overhoeken enkel worden verkocht aan aangrenzende eigenaren;
Vast te stellen dat enkel aaneengesloten stroken grond worden verkocht.

Gevolg:

Er ontstaat geen verrommeling, versnippering of moeilijk te onderhouden openbaar groen;
Verkoop levert een structurele besparing van de beheer- en onderhoudskosten op.

3.2.2.5 civieltechnische aspecten

In de ondergrond van onze gemeente zijn vele kabels en leidingen aanwezig van de KPN, Enexis, Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD), Gasunie of de gemeente. Deze leidingen liggen grotendeels in gemeentegrond waardoor de instandhouding, het beheer, het onderhoud en de eventuele toekomstige noodzakelijk aanpassingen van deze kabels en leidingen goed geregeld is. De meest veilige wijze van waarborging is het eigendomsrecht. In het verleden zijn met nutsbedrijven afspraken gemaakt over het hebben en houden van vrije ruimtes voor kabels en leidingen in gemeentegrond.

De instandhouding, het beheer en onderhoud als ook mogelijke noodzakelijke aanpassingen van kabels en leidingen kunnen echter ook afdoende worden gewaarborgd door het vestigen van een zakelijk recht op basis van art. 5:101 BW[1]. Nutsbedrijven kunnen niet langer van ons verwachten dat wij overhoeken die in principe kunnen worden afgestoten, behouden om op deze wijze hun belangen te waarborgen. In veel gevallen is er overigens door verjaring reeds een recht van opstal ontstaan. Ten aanzien van de kabels en leidingen dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt in hoofdtransportleidingen en hoogspanningsleidingen ten opzichte van het gewone netwerk. Het goed functioneren van hoofdtransportleidingen en middenspanningsleidingen is van dusdanig belang dat deze zo veel mogelijk in eigen grond moeten liggen om snel op schades en problemen te kunnen reageren.

De aanwezigheid van kabels en leidingen geeft voor de eigenaar gebruiksbeperkingen voor de grond. Het dient kopers vooraf duidelijk te zijn dat er kabels of leidingen in de aan te kopen strook grond liggen en er derhalve gebruiksbeperkingen zijn voor wat betreft de inrichting van de tuin als ook dat het mogelijk is dat een nutsbedrijf op een moment de tuin moet ‘openbreken’ om bij een leiding te kunnen. Om te weten te komen of (en waar) er kabels of leidingen in de aan te kopen strook grond liggen dient een Klic-melding te worden gedaan. Aan deze melding zijn kosten verbonden, nl. € 24,- (per melding, prijspeil update 09-07-2009).

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat de aanwezigheid van kabels en/of leidingen, behoudens hoofdtransportleidingen en middenspanningsleidingen, in principe geen afweging- en weigeringsgrond is voor de verkoop van overhoeken;
De netwerkbeheerders te informeren over dit gewijzigde beleid;

[1] *Art. 5:101 BW: het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen’. Dit zakelijk recht kan door vestiging (middels akte in openbare registers) of door verjaring ontstaan. In een akte kunnen de bevoegdheden van de opstaller (=eigenaar leidingen) worden beperkt. De opstaller heeft, volgens art. 5:103 BW, bij gebreke van een regeling, ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust, de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.*

Bij een vermoeden van aanwezigheid van kabels en/of leidingen in de overhoek een Klic-melding te doen en deze kosten ten laste te brengen van de post 'overhoeken';
Standaard in de overeenkomst op te nemen de bepaling dat de koper verplicht is om mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht.

Gevolg:

Er is meer grond die in aanmerking voor verkoop komt waardoor een grotere besparing van de beheer- en onderhoudskosten kan worden gerealiseerd;
Aanvrager heeft meer mogelijkheden om grond aan te kopen, echter wel met gebruiksbeperkingen en eventuele toekomstige schade aan de tuin door onderhoud van de kabels en leidingen.

3.2.2.6 kwaliteitaspecten

Uitgangspunt is dat een koper de grond accepteert in de staat waarin het verkeert op het moment van aan-/verkoop. Dit betekent dat de koper ook eigenaar wordt van eventueel aanwezige bomen, beplanting en bestrating. Verder wordt er voor de verkoop van overhoeken geen verkennend bodemonderzoek verricht. Indien bij de gemeente, als verkopende partij, echter het vermoeden (bijv. vanuit historisch gebruik) bestaat dat het te verkopen perceel is verontreinigd, zal niet tot verkoop worden overgegaan.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat overhoeken worden verkocht in de staat waarin deze verkeert op het moment van verkoop;
Vast te stellen dat een overhoek niet wordt verkocht wanneer er een vermoeden bestaat van bodemverontreiniging.

Gevolg:

De gemeente verkoopt met alle lusten en lasten.

3.2.2.7 waterkwantiteitaspecten

De waterkwantiteit wordt in het gebied van de gemeente Aa en Hunze beheerd door waterschap Hunze en Aa's en nabij Schoonloo voor een klein gedeelte door Waterschap Reest en Wieden. Verkoop van grond mag niet tot gevolg hebben dat de waterkwantiteitsbeheersing negatief wordt beïnvloed. Hierbij moet vooral worden gedacht aan verkoop van overhoeken die grenzen aan waterlopen. Verkoop van de overhoek kan dan tot gevolg hebben dat het waterschap de waterloop moeilijk kan bereiken en onderhouden. Ondanks het feit dat wij als gemeente primair niet verantwoordelijk zijn voor de waterkwantiteit dient de gemeente hier wel degelijk oog voor te hebben.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat verkoop van overhoeken geen nadelige consequenties mag hebben voor het beheer en onderhoud van watergangen, ook als zij zelf niet verantwoordelijk is.

Gevolg

Waarborging van de algemene waterkwantiteitsbeheersing;
Nauwere samenwerking met waterschappen noodzakelijk.

3.2.3 Wie kan kopen?

Overhoeken worden enkel en alleen verkocht aan eigenaren van de aangrenzende percelen. Als potentiële koper wordt dan ook de eigenaar van een aangrenzend perceel beschouwd. Ingeval een huurder een verzoek indient, wordt dit afgewezen. Aan de huurder wordt aangegeven dat de verhuurder (juridisch eigenaar) een verzoek tot aankoop kan indienen. De verhuurder is meestal een woningstichting. Uit de praktijk blijkt dat woningstichtingen vaak bereid zijn om het woongenot van haar huurders te vergroten door gemeentegrond aan te kopen.

Voorgesteld besluit

Vast te stellen dat overhoeken alleen worden verkocht aan aangrenzende eigenaren.

Gevolg

Geeft duidelijkheid over wie kan kopen;
Beperkt de groep kopers;
Waarborging (eigendom)belangen van aangrenzende eigenaren.

3.3 Nieuw financieel kader

Zoals reeds gemeld in paragraaf 2 worden inkomsten als gevolg van de verkoop van overhoeken nu als ‘incidentele middelen’ verantwoord. Ondanks een te verwachten actief overhoekenbeleid blijven de inkomsten incidenteel van aard en zijn deze niet duidelijk te ramen. De opbrengsten van de verkoop van overhoeken kunnen, zoals op dit moment gebruikelijk is, worden geboekt als ‘incidenteel’ waarbij de werkelijk gerealiseerde opbrengsten dienen te worden bijgesteld in het Beleidsplan en/of door middel van de Najaarsnota. Hiermee wordt duidelijk wat de opbrengst van de verkoop van overhoeken jaarlijks is geweest.

Voorgesteld besluit

In te stemmen dat opbrengsten van overhoeken als ‘incidenteel middel’ worden geboekt;
In te stemmen dat de werkelijk gerealiseerde opbrengsten van de verkoop van overhoeken worden bijgesteld via het Beleidsplan en/of via de Najaarsnota.

4 GRONDPRIJZEN EN WIJZE VAN VERKOOP

4.1 Huidige grondprijs verkoop overhoeken

Overhoeken worden op basis van de notitie Grondbeleid, ongeacht de grootte, verkocht voor een prijs van € 23,-/m² exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper (o.a. notariskosten, kadasterkosten). Wanneer er op grond van het bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn, wordt € 46,-/m² excl. k.k. gerekend. Van dit laatste is nagenoeg geen sprake aangezien overhoeken bij verkoop bijna altijd de bestemming 'openbaar groen' hebben.

4.2 Uitgangspunt grondprijsbepaling overhoeken

De waarde van een overhoek is in principe gelegen in factoren als:

1. de plaats/locatie van het woonperceel
2. de ligging van de overhoek t.o.v. het perceel
3. de grootte van de overhoek en hoe deze zich verhoudt tot de grootte van het oorspronkelijke perceel (m.a.w. wat is de meerwaarde voor het totale perceel)
4. de gebruiksmogelijkheden (zijn er beperkingen)

Het is vooraf niet in te schatten of en op welke wijze de kopers de overhoek gaan inrichten of bebouwen (na evt. bestemmingsplanwijziging). Uit de praktijk blijkt dat kopers in eerste instantie aangeven dat men de grond wil aankopen om de tuin uit te breiden maar dat de grond (soms jaren later) alsnog wordt gebruikt om een bouwwerk te plaatsen. Verder kunnen gronden waar kabels en leiding in liggen, ondanks de gebruiksbeperkingen, prima bij de tuin worden aangetrokken en ook als tuin worden ingericht, zodat één groter geheel wordt gerealiseerd. Er wordt immer een waardevermeerdering bereikt van het woonperceel door de aankoop van een overhoek. Voor de toekomst wordt dan ook voorgesteld om één vaste verkoopprijs te hanteren, ongeacht locatie, ligging, grootte en (toekomstige/huidige) gebruiksmogelijkheden.

Voorgesteld besluit

In te stemmen dat voor overhoeken één vaste grondprijs/m² wordt gehanteerd, ongeacht locatie, ligging, grootte en (toekomstige/huidige) gebruiksmogelijkheden.

4.3 Inventarisatie prijzen overhoeken

Ter bepaling van de grondprijs van snippergroen voor 2009 e.v. is gekeken naar de prijzen van omliggende gemeenten.

Gemeente	**Prijs (excl. k.k. en overdrachtsbelasting)**	**Opmerking**
Assen	-	Verkoopt geen snippergroen
Stadskanaal	€ 10,-/m²	Doel van verkoop is enkel het reduceren van beheer en onderhoudskosten openbaar groen
Tynaarloo	€ 50,-/m²	Ongeacht gebruiksmogelijkheden of beperkingen
Borger-Odoorn	€ 35,-/m²	Prijsbeleid wordt aangepast (naar boven). Ongeacht gebruiksmogelijkheden of beperkingen
Noordenveld	€ 13,61/m² voor grond tot voorgevel rooilijn € 22,62/m² rest	Passief overhoekenbeleid. Prijsbeleid wordt (naar boven) aangepast. Ongeacht gebruiksmogelijkheden of beperkingen.
Midden-Drenthe	€ 40,-/m² en € 35,-/m²	€ 40,-/m² tot 100m² € 35,-/m² vanaf 100m²
Hardenberg	€ 30,-/m² tot € 90,-/m²	Afhankelijk van evt. bouwmogelijkheden. Lage tarief voor gewone tuingrond.
Hoogeveen	€ 46,-/m²	Ongeacht gebruiksmogelijkheden of beperkingen.

Na analyse van bovenstaande gegevens kunnen we stellen dat onze gemeente zich aan de onderkant bevindt voor wat betreft de prijs van overhoeken. Duidelijk is dat de huidige overhoekenprijzen, gelet op de marktprijs van onroerende zaken, in geen verhouding staan met de actuele grondprijzen voor woningbouw. Een prijsaanpassing is in dit opzicht dan ook zeer verdedigbaar. Hierop wordt in een volgende paragraaf op in gegaan.

4.4 Vaststelling grondprijs overhoeken

De redenen van de gemeente om een overhoek te verkopen zijn gelegen in het structureel verminderen van de kosten van het beheer en onderhoud van het openbare gebied. Daarnaast geeft verkoop incidenteel opbrengsten. De redenen van een aanvrager om een overhoek te kopen kan verschillen, maar dient in ieder geval ter vergroting van het eigen woonplezier, het vergroten van de mogelijkheden en de waardevermeerdering van het gehele perceel. De bouwmogelijkheden kunnen worden vergroot in het geval de groenvoorziening door bestemmingswijziging de bestemming 'wonen' krijgt en daardoor een groter bouwoppervlak ontstaat met meer bouwmogelijkheden. In dit geval betekent dit eveneens een aanzienlijke waardevermeerdering van het perceel.

In deze redenen zit een wezenlijk verschil. We moeten ons als verkopende partij afvragen welk belang zwaarder weegt: definitief van het beheer en onderhoud af zijn, de eigendomssituatie in overeenstemming brengen met de gebruikssituatie of een zo hoog mogelijke grondopbrengst. Een te hoge grondprijs kan namelijk leiden tot minder verkopen terwijl overdracht van de grond wel gewenst is in het kader van de reductie van beheerskosten.
Zoals gemeld wordt de grond geleverd in de staat waarin deze zich bij verkoop bevindt en is de koper naast de koopsom ook bijkomende kosten verschuldigd, de zogenaamde *'kosten koper'*. De totaalsom van de koopsom van de grond plus kosten koper moet voor de koper interessant zijn en voldoen aan zijn redenen van aankoop.

De 'kosten koper' betreffen kosten ten behoeve van het Kadaster (inmetingskosten, inschrijfkosten), notariskosten en overdrachtsbelasting. De hoogte van deze kosten koper vallen met name bij de overhoeken met een oppervlakte van kleiner dan 100m² op qua hoogte en staan in veel gevallen niet meer in verhouding tot de koopsom van de grond. Voor een koper worden deze kosten veelal pas duidelijk bij ontvangst van de concept-akte of bij de aktepassering. Dit geeft onbegrip richting de gemeente als verkopende partij, ondanks het feit dat het hier kosten betreffen die andere partijen in rekening brengen op basis van vastgestelde tarieven. Het leveren van een overhoek vrij op naam (hierna: v.o.n.) brengt voor een koper helder en duidelijk in beeld hoeveel een overhoek totaal gaat kosten. Bij v.o.n. levering biedt de gemeente de overhoek inclusief alle bijkomende kosten aan.

Gelet op de inventarisatie zoals aangegeven in & 4.3 wordt verwacht dat een grondprijs van € 40,-/m² v.o.n. een goed evenwicht geeft in de redenen van ver- en aankoop van betrokkenen. Vanwege de relatief hoge 'kosten koper' zal de verkoop van percelen kleiner dan ca. 15 m² qua opbrengsten negatief zijn. Wel is de gemeente van het beheer en onderhoud af. Ingeschat wordt dat het gemeentebreed om een gering aantal kleine overhoeken zal gaan en dat deze kosten uiteindelijk zullen worden opgebracht door de verkoop van alle overhoeken in totaal.
De overhoekenprijs kan jaarlijks op basis van indexering worden aangepast.

Voorgesteld besluit

In te stemmen dat overhoeken bij verkoop v.o.n., dus inclusief kosten koper worden aangeboden;
Een grondprijs voor overhoeken vast te stellen van € 40,-/m² v.o.n. (met de mogelijkheid tot jaarlijkse indexering).

Gevolg

Een aantrekkelijke grondprijs voor zowel verkoper als koper;
Koper krijgt de volledige prijsinformatie om een beslissing te nemen over de aankoop van de overhoek;
Koper wordt achteraf niet met 'meer'-kosten geconfronteerd.
Gemeente verkoopt eveneens de kleine overhoeken, die normaal gesproken om financiële overwegingen (verhouding koopsom grond – kosten koper) niet zouden worden verkocht;
Burger zal vanwege v.o.n.–prijs eerder geneigd zijn om kleine overhoeken ook aan te kopen.

Een overzicht van de met de ‘kosten koper’ gemoeide kosten is in bijlage III te vinden.

4.5 Verkoopprocedure

4.5.1 Aanbiedingsprocedure

Op basis van de inventarisatie worden overhoeken actief aangeboden. Deze aanbiedingsprocedure wordt beschreven in bijlage IV. In de aanbiedingsprocedure wordt bijvoorbeeld aangegeven hoe de procedure intern dient te lopen, de benodigde tijdsduur, welke correspondentie benodigd is, wie betrokken zijn en wie bevoegd zijn. In de correspondentie naar de koper wordt de procedure globaal kenbaar gemaakt.

Voorgesteld besluit

De aanbiedingsprocedure voor kennisgeving aan te nemen.

Gevolg

Duidelijk beschreven werkprocedure geeft intern de leidraad voor de verkoop van overhoeken.

4.5.2 Aktepassering

In principe bepaalt de koper bij welk notariskantoor de akte van levering wordt opgesteld en gepasseerd. Aangezien wij de overhoek v.o.n. leveren en wij dus eveneens de notaris betalen, zal de koper moeten instemmen met een notariskantoor die door de gemeente wordt aangewezen. Het werken met één notariskantoor beperkt onze administratieve lasten en geeft ons de mogelijkheid om zo efficiënt mogelijk te werken. Wij verrekenen als verkoper alle kosten met dit ene notariaat en het notariaat betaalt dan de kosten van het kadaster en overdrachtsbelasting. Aangezien het jaarlijks om een groot aantal transacties gaat verwachten wij voor wat betreft de notariskosten een concurrerende prijs.

Voorgesteld besluit

In te stemmen dat overhoeken dienen te passeren bij een door de verkoper aan te wijzen notariskantoor en dit als voorwaarde op te nemen in de verkoopovereenkomst

Gevolg

Gemeente kan door 1 aanspreekpunt voor wat betreft de werkzaamheden inzake de aktes van levering van overhoeken efficiënt werken.

5 HANDHAVING

5.1 Ingebruikgeving met toestemming grondeigenaar

De voormalige gemeenten Gasselte, Gieten, Rolde en Anloo hebben, zowel mondeling als schriftelijk, gemeentegrond in gebruik gegeven. Veelal betreft het hier bermstroken die op basis van het toenmalige beleid niet werden verkocht, maar wel in gebruik werden gegeven. Het is onbekend om hoeveel van deze ingebruikgevingsituaties het gemeentebreed gaat. Visueel zijn deze stroken al vaak niet meer als openbare gemeentegrond te herkennen aangezien ze bij het woonperceel zijn aangetrokken.

5.2 Ingebruikneming zonder toestemming grondeigenaar

Het zonder toestemming in gebruik nemen van openbaar groen gebeurt vaak per ongeluk. Het betreft doorgaans kleine stukjes waarbij de omheining, de haag e.d. net verkeerd staan. In een aantal gevallen gebeurt het echter ook opzettelijk en is bewust sprake van inbezitneming.
Ook van de ingebruikneming of bezitneming van gemeentegrond is onbekend om hoeveel situaties (alsmede de omvang) het precies gaat.

5.3 Inventarisatie ingebruikneming gemeentegrond

Als grondeigenaar dient de gemeente niet te tolereren dat burgers grond in bezit nemen. Bij onrechtmatig in gebruik genomen groenstroken door burgers, kan de overheid door gebruik te maken van haar eigenaarsbevoegdheid, privaatrechtelijk handhaven. Met privaatrechtelijke handhaving wordt bedoeld dat de gemeente de aan haar in het privaatrecht toegekende bevoegdheden gebruikt om de naleving van rechtsregels te bevorderen. De gemeente Aa en Hunze heeft geen beleid ten aanzien van privaatrechtelijke handhaving in geval van onrechtmatig in gebruik genomen grond. De discussie en besluitvorming rondom dit punt zal vanwege haar complexheid in een afzonderlijke notitie aan u worden voorgelegd. Hierbij zal eveneens aandacht worden besteed aan verjaring, benodigde formatie voor de handhaving en de benodigde gelden voor herinrichting. Tenslotte zal ook de ingebruikneming van huurders van woningstichtingen De Volmacht en Woonborg aan de orde komen.
Alvorens de discussie rondom handhaving kan worden gevoerd, dient duidelijk te zijn wat de omvang is van de ingebruikneming situaties in onze gemeente.

Voorgesteld besluit

In de op te stellen inventarisatie eveneens de in gebruikgenomen situaties inventariseren, dit als onderlegger voor de nog op te stellen handhavingsnotitie gemeentegrond.

Gevolg

Door de inventarisatie ontstaat een duidelijk beeld van
- de omvang van de ingebruiknemingsituaties;
- welke ingebruik- of inbezitnemingsituaties kunnen worden beëindigd door grondverkoop;
- welke ingebruik- of inbezitnemingsituaties gehandhaafd zouden moeten worden;
- hoeveel m² gemeentegrond opnieuw ingericht dient te worden als openbaar groen;
- welke middelen beschikbaar moeten worden gesteld (formatie, financiën)

6 RESUME

Keuzes overhoekenbeleid in Aa en Hunze (samenvatting)

Overhoekenbeleid is het beleid dat is gericht op het vaststellen van begripsbepalingen en het formuleren van uitgangspunten voor een uit te voeren inventarisatie. Tevens stelt het overhoekenbeleid het uitgangspunt vast voor het bepalen van de grondprijs en de verkoopprocedure.

De gemeente wenst een actief overhoekenbeleid te voeren. In de toekomst zal zij een besluit nemen of aan dit overhoekenbeleid een uitvoeringsprogramma wordt gekoppeld en eventueel over te gaan van passieve verkoop naar actieve verkoop van overhoeken.

Ten behoeve van deze overhoeken-inventarisatie heeft zij de begripsbepalingen vastgesteld zoals genoemd in bijlage I en neemt zij de volgende beoordelingscriteria in acht:

- *de te verkopen grond mag geen deel uitmaken van het structureel en/of functioneel groen;*
- *de te verkopen grond mag in planologisch opzicht geen belemmeringen of problemen geven voor verkoper en/of koper;*
- *de te verkopen grond mag in verkeerstechnisch opzicht geen belemmeringen of problemen geven voor verkoper en/of koper alsmede andere burgers;*
- *de te verkopen grond mag geen negatieve gevolgen hebben voor de sociale verkeersveiligheid;*
- *de bereikbaarheid van brandkranen dient te zijn gewaarborgd;*
- *groene buffers ter afronding of landschappelijke inpassing worden niet verkocht;*
- *groene buffers tussen wijken of straten onderling worden in principe gehandhaafd;*
- *overhoeken worden alleen verkocht aan aangrenzende eigenaren;*
- *verkoop van een overhoek mag niet leiden tot versnippering of niet te onderhouden groen;*
- *de aanwezigheid van kabels en/of leidingen is, behoudens hoofdtransport- en middenspanningsleidingen, in principe geen afweging- en weigeringsgrond voor de verkoop van een overhoek;*
- *een overhoek wordt verkocht in de staat waarin deze ten tijde van de verkoop verkeert;*
- *bij een vermoeden van bodemverontreiniging wordt de overhoek niet verkocht;*
- *verkoop van een overhoek mag geen nadelige consequenties hebben voor het beheer en onderhoud van een watergang;*

Ten behoeve van de op te stellen handhavingsnotitie wordt in de op te stellen overhoeken-inventarisatie ook de ingebruikneming van gemeentegrond geïnventariseerd.

De opbrengsten van overhoeken worden als incidenteel middel geboekt, waarbij de werkelijk gerealiseerde opbrengsten van de verkoop van overhoeken worden bijgesteld via het Beleidsplan en/of Najaarsnota.

De gemeente Aa en Hunze biedt de overhoeken aan conform de vastgestelde aanbiedingsprocedure.

De gemeente Aa en Hunze biedt de overhoeken, ongeacht locatie, ligging, grootte en gebruiksmogelijkheden, voor één vaste grondprijs/m² aan.

De gemeente Aa en Hunze heeft een grondprijs voor overhoeken vastgesteld van € 40,-/m² v.o.n. waarbij het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om, ingeval van problemen maatwerk te kunnen leveren, in incidentele gevallen af te wijken van deze grondprijs.

De gemeente Aa en Hunze biedt de overhoeken aan voor een vrij op naam prijs, welke is opgebouwd uit de koopsom van de grond plus alle bijkomende kosten;

Het afdelingshoofd VROM wordt gemandateerd om op alle verkopen te beslissen, inclusief de besluiten om niet te verkopen.

De aktepassering van overhoeken geschiedt bij een door de gemeente Aa en Hunze aangewezen notariskantoor.

7 INWERKINGTREDING

Deze notitie overhoekenbeleid treedt in werking vanaf de dag van vaststelling door het college van burgemeester en wethouders. Verzoeken van burgers tot het verkopen van overhoeken vallen eveneens onder de werking van het beleid zoals omschreven in deze notitie. Voor verzoeken die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding geldt een financiële overgangsregeling, wat inhoudt dat op deze verzoeken nog de grondprijs wordt toegepast uit de Nota Grondbeleid.

BIJLAGE I: begripsbepalingen

Openbaar groen:
Openbaar groen is alle grond die eigendom is van de gemeente met de functie groenvoorziening binnen elke bestemming. Het openbaar groen is het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk.

Groenstructuur:
Het groen dat de visueel ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur, belangrijke functies en het gebruik van de openbare ruimte binnen Aa en Hunze versterkt.

Zoals (algemeen) verwoord in nieuwe bestemmingsplannen dorpskernen:
In de groenstructuur wordt binnen de kom onderscheid gemaakt tussen dorpsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen. Het uitgangspunt hierbij is dat deze wegen, door hun groene uitstraling herkenbaar zijn, als de primaire en secundaire verkeersaders van het dorp. De intentie van het bestemmingsplan is gericht op behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen. Gebieden met bijzondere functies, zoals o.a. een zwembad, winkelcentrum en sporthal, worden aangemerkt voor het behoud en versterking van het groen. Door hun bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken extra allure aan de groene inrichting te geven. Ook voor de cultuurhistorische tracés en bijzondere cultuurhistorische functies is de intentie uitgesproken deze te behouden. Rotondes vormen (over het algemeen) de toegang van het dorp en worden daarom gezien als het visitekaartje en punt van herkenning. Ook diverse kunstwerken vormen een punt van herkenning in dorp en/of landschap.

Structureel groen:
Onder structureel groen wordt verstaan het openbare groen dat onderdeel uitmaakt van structuurbepalend groen (A), beeldbepalend groen (B) en beschermwaardig groen (C) en zodoende medebepalend is de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en bepalend is voor het groene karakter van Aa en Hunze.

A: Structuurbepalend groen:
Structuurbepalend groen wordt gevormd door bomen, beplanting en gras langs doorgaande wegen, fiets- en voetpaden. Dit groen ondersteunt en versterkt de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van Aa en Hunze en geeft oriëntatie in zowel stedelijk- als buitengebied.
Het groen heeft een duidelijke functie als aankleding van de weg, wijk en/of het dorp.

B: Beeldbepalend groen:
Beeldbepalend groen zijn openbare groenstroken, die (mede)bepalend zijn voor het aanzien en de kwaliteit van het wonen in Aa en Hunze. Het betreft hier openbare gronden die (in principe) niet binnen het structuur bepalend groen vallen, maar wel van dusdanige waarde zijn voor de uitstraling van delen van Aa en Hunze dat ze behouden dienen te blijven.
Het groen is opvallend en/of weinig voorkomend en zorgt voor extra cachet in zowel stedelijk- als buitengebied.

Groen op locaties met een bijzondere (cultuurhistorische) functie (o.a brinken, winkelcentra en begraafplaatsen), de cultuurhistorische tracés en punten van herkenning maken hier onderdeel van uit.

C: Beschermwaardig groen
Beschermwaardig groen zijn de beschermwaardige houtopstanden en bijzondere vegetaties.
De criteria waar een houtopstand aan dient te voldoen om als beschermwaardig te worden aangemerkt, wordt hieronder vermeld, evenals de criteria voor bijzondere vegetaties.

Beschermwaardig houtopstand:
Algemene criteria:

- de houtopstand is ten minste 50 jaar oud en is door zijn leeftijd en verschijningsvorm beeldbepalend en onvervangbaar voor het karakter van de omgeving. Aan bomen met een hoge dendrologische, ecologische of cultuurhistorische waarde, kan op grond van deze specifieke waarde de status, beschermwaardig houtopstand worden toegekend vóór het bereiken van de 50-jarige leeftijd;

- de houtopstand moet in redelijke conditie verkeren of door gerichte maatregelen weer in een redelijke conditie te brengen zijn. De levensverwachting moet ten minste 10 jaar zijn.

Specifieke criteria:
- Dendrologische waarde: de boom is van grote waarde door zijn soort en/of variëteit. De boomsoort komt sporadisch voor;
- Ecologische waarde: de boom is van grote waarde vanwege het belang van het plaatselijk ecosysteem, bijvoorbeeld doordat er zeldzame planten (epifyten) op groeien of diersoorten, zoals vleermuizen, in leven;
- Cultuurhistorische waarde: de boom of boomgroep vertegenwoordigt een historische waarde. Te denken valt aan een Wilhelminaboom, Bevrijdingsboom of Markeboom. Ook bomen met een bijzondere snoeivorm zoals bijvoorbeeld een etagelinde, is historisch waardevol.

Beschermwaardige vegetaties:
Algemene criteria:
- de vegetatie wordt in zijn voortbestaan bedreigt of loopt het gevaar in zijn voortbestaan te worden bedreigd
- de vegetatie behoeft bescherming, ter voorkoming van overmatig gebruik

Specifieke criteria:
- de vegetatie is (vrijwel) uitsluitend gebonden aan het plantengeografisch district Drenthe,
- de vegetatie is kenmerkend voor dorpskernen of komt voor in gebieden buiten de kom, die niet aangewezen zijn als beschermd natuurmonument (krachtens de Natuurbeschermingswet 1998)
- en/of de vegetatie maakt deel uit van bijlage IV Ffw en of de Rode Lijst

Functioneel groen:
Functioneel groen is groen dat recreatief aantrekkelijk en/of noodzakelijk camouflerend is.
Hierbij valt te denken aan parken, wandelbos, speelterreinen en groen ter afscherming van bebouwing in of gezien vanuit het buitengebied.

Overhoeken:
Een overhoek betreft een strook grond/groen dat na toetsing aan de beoordelingscriteria geen structureel en/of functioneel groen is en van ondergeschikte betekenis is. De groenstroken bepalen niet de eigen identiteit van een wijk of straat en worden als te verkopen groen/grond beschouwd.

Onder een overhoek wordt dan ook verstaan een (deel van een) perceel grond dat:
1. eigendom is van de gemeente Aa en Hunze;
2. direct grenst aan een perceel waarop zich één of meer woningen bevinden;
3. van ondergeschikte betekenis is ten opzichte van het woonperceel;
4. ingevolge het bestemmingsplan bestemd is als tuin, openbaar groen, bos e.d.;
5. niet wordt gebruikt als agrarische of weide grond;
6. geen structureel en/of functioneel groen is.

Bosplantsoen:
Beplanting van inheems loofhout, bestaande uit ca. 10 á 20% bomen en 80 á 90% heesters.

Bos:
Beplanting die bestaat uit ca. 80 á 90% bomen en 10 á 20 % heesters.

Houtsingel
Een houtsingel is een lijnvormige, zelfstandige beplantingseenheid met een breedte van tenminste 2 meter en maximaal 20 meter. Deze beplanting bestaat uit één of meer rijen bomen- en/of struiken die langs een beek, sloot of langs perceelscheidingen ligt. Een singel kan bestaan uit aaneengesloten of onderbroken rijen bomen met of zonder ondergroei. (Wegbeplantingen langs doorgaande openbare wegen en erfbeplantingen zijn geen houtsingels).

Houtwal
Een houtwal is een lijnvormige, zelfstandige beplantingseenheid met een breedte van tenminste 2 meter en maximaal 20 meter. De beplanting, bestaande uit bomen en struiken, staat op een aarden wal langs perceelscheidingen. Indien de aarden wal verdwenen is, is de houtwal gedegradeerd tot houtsingel.

BIJLAGE II: minimale ontwerptechnische groeneisen (per onderhoudsgroep)

Ontwerptechnische groeneisen	
Onderhoudsgroep	**Minimale breedte**
Gazon/Berm	2.00 meter
Groenstrook, berm en gazon met bomen	4.00 meter
Bloemrijke berm	5.00 meter
Haag / Blokhaag	1.00 meter
Bodembedekkende heesters / Rozen	3.00 meter
Gemengde heesters / Opgaande heesters	5.00 meter
Houtsingel/Houtwal	2 meter (+ minimaal 8 meter vrije ruimte voor onderhoudswerkzaamheden)
Bosplantsoen	10.00 meter (+ minimaal 3 meter onderhoudspad)
Bos	20.00 meter

BIJLAGE III: overzicht kosten koper

Uit: tarievenlijst d.d. 01-08-2009 conform de Regeling tarieven Kadaster

Overdrachtsbelasting:
De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de koopsom. Exacte hoogte is per verkooptransactie dus verschillend.

Notariskosten (btw-belast):
Dit betreft recherchekosten en honorarium levering.
Wij gaan uit een concurrerend all-in tarief te kunnen bereiken van ca. € 400,- (incl. btw) per transactie.

Kadasterkosten

1 Voor levering van gehele kadastrale percelen (dit komt nauwelijks voor bij overhoeken):

- geen inmetingskosten	
- inschrijfkosten per nieuwe rechthebbende	€ 145,-

2 Voor levering van gedeeltelijke percelen met een oppervlakte kleiner dan 100m² en met een koopprijs van minder dan € 5000,-:

- per nieuwe rechthebbende	€ 145,-
- per onroerende zaak (er vindt achteraf een aanwijs plaats)	€ 60,75
Totaal	€ 205,75

3 Voor levering van gedeeltelijke percelen met een oppervlakte groter dan 100m² en met een koopprijs van meer dan € 5000,-:

Situatie 1 (geen splitsing)

- inmeting achteraf, er ontstaat geen nieuw kadastraal perceel	€ 995,-
- inschrijfkosten per nieuwe rechthebbende	€ 145,-
Totaal	€ 1.140,-

Situatie 2 (wel splitsing)

- procedure splitsing	€ 550,-
- inschrijfkosten koopakte voorafgaande aan de levering	€ 120,-
Totaal	€ 670,-

- procedure van splitsing duurt ca. 5 weken

BIJLAGE IV: aanbiedingsprocedure

1 Wie zijn betrokken?
*Afdeling OW/Groen
*Afdeling OW/Ondersteuning
*Afdeling VROM/B&O/Grondzaken
*Afdeling M&O/Adm. Financiën

Afdeling OW/ Groen
Door de afdeling OW/Groen is op basis van de vastgestelde beoordelingscriteria geïnventariseerd welke overhoeken verkocht mogen worden en welke niet. Tevens is geïnventariseerd of er sprake is van ingebruikneming.

Afdeling OW/Ondersteuning
De door OW/Groen geïnventariseerde overhoeken en ingebruiknemingssituaties zullen door OW/Ondersteuning op kaarten worden vastgelegd.

Afdeling VROM/B&O/Grondzaken
Door de afdeling VROM/B&O/ Grondzaken worden de overhoeken conform de inventarisatiekaarten schriftelijk aangeboden aan de eigenaren van de aangrenzende percelen.

Afdeling M&O/adm. Financiën
Het notariaat maakt de koopsom van de grond over naar de gemeente. M&O/financiën stuurt Grondzaken een melding van de ontvangen gelden door. Of de ontvangen bedragen juist zijn wordt gecontroleerd door Grondzaken. De ontvangen gelden (koopsom) worden door M&O/financiën geboekt op een door Grondzaken aangegeven boekingsnummer.

2.Wie zijn bevoegd?
* College van Burgemeester en Wethouders
* Afdelingshoofd VROM

- het college van burgemeester en wethouders stelt de inventarisatiekaarten vast op basis waarvan actief overhoeken worden aangeboden;
- het afdelingshoofd VROM is door middel van mandaat bevoegd tot het beslissen tot verkoop van overhoeken alsmede tot de weigering een overhoek te verkopen;
- incidenteel afwijkende gevallen kunnen worden beoordeeld door het College van Burgemeester en Wethouders.

3. Welke regelingen zijn van toepassing?
Op de verkoop van overhoeken zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze van toepassing alsmede de Blokkering-, reservering- en optieregeling van de gemeente Aa en Hunze.

4. Verkoop traject

A. Aanbiedingsbrief met antwoordformulier
Betrokkenen krijgen van Grondzaken een brief waarin de in aanmerking komende overhoek wordt aangeboden. In deze brief worden de bijzondere verkoop voorwaarden opgenomen en melding gemaakt van de Algemene verkoopvoorwaarden. Bij deze brief wordt een perceeltekening van de afdeling OW/Ondersteuning gevoegd waarop de gegevens van de overhoek zijn vermeld en een antwoordformulier om aan te geven of men wil kopen. De grond wordt aangeboden vrij op naam. Gedurende een periode van één maand heeft men de gelegenheid om te reageren op de aanbiedingsbrief. Indien Grondzaken binnen deze periode geen reactie heeft ontvangen, wordt er van uitgegaan dat men geen belangstelling heeft om te kopen.

B. Bijzondere verkoopvoorwaarden
Verkoop onder voorbehoud dat alle aangrenzende eigenaren bereid zijn te kopen

Om verrommeling, versnippering of moeilijk te onderhouden openbaar groen te voorkomen wordt de overhoek verkocht onder voorbehoud dat all aangrenzende eigenaren kopen.

Kadastrale gegevens
Indien een perceel kleiner is dan 100 m2, dan vindt achteraf een aanwijs plaats.
Indien een perceel groter is dan 100m2, dan vindt er vooraf een inmeting plaats. Vooraf inmeten betekent een aanzienlijke kosten besparing voor de koper.
De opdracht tot aanwijs en het vooraf inmeten wordt gegeven door het notariaat aan het Kadaster.

Staat van aflevering
Het registergoed wordt geleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van levering, vastgelegd in de notariële akte.

Over- en ondermaat
Eventueel verschil tussen de werkelijke grootte van het registergoed, zoals die blijkt na kadastrale meting en zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij anders is overeengekomen.

Het vestigen van een opstalrecht
De koper is verplicht, in voorkomend geval, mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht, inhoudende het recht tot het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van rioleringen en openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding, zulks ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente Aa en Hunze en/of openbare nutsbedrijven,

Overdracht en aanvaarding
Overdracht en aanvaarding vindt plaats conform de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze en vindt uiterlijk binnen 2 maand na de ondertekening van de verkoopovereenkomst plaats bij een door de gemeente aan te wijzen notariaat.

Nb. voordat Grondzaken echter kan overgaan tot het versturen van de koopovereenkomst dienen alle reacties van een volledige straat binnen te zijn. Verkoop gaat in principe alleen door indien men voldoet aan de bijzondere verkoop voorwaarden.

C. De koopovereenkomst
Na het positief beoordelen tot verkoop wordt door Grondzaken de koopovereenkomst in drievoud naar de betrokkenen toegezonden inclusief een verkooptekening met het verzoek deze binnen een termijn van twee maanden getekend aan ons te retourneren.

Na ontvangst van de door koper getekende koopovereenkomst zendt Grondzaken één volledig ondertekend exemplaar aan de koper terug en één volledig ondertekend exemplaar naar het notariaat met het verzoek om de overdrachtsakte op te maken conform de algemene verkoop voorwaarden van de gemeente Aa en Hunze. Tevens ontvangt afdeling M&O/financiën een afschrift van de brief.

Het notariaat draagt zorg voor de opdracht aan het Kadaster voor de kadastrale inmeting of aanwijs van het betreffende perceel. De kosten hiervan worden ook door het notariaat verrekend.

Het financiële plaatje ziet er als volgt uit:
Koper betaalt aan het notariskantoor de koopsom grond, 6% overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariële kosten.
Notariskantoor betaalt aan gemeente: koopsom van de grond (en evt. rente).
Notariskantoor betaalt aan Kadaster: kadastrale kosten, inschrijvingskosten en overdrachtsbelasting.

D. Bij geen belangstelling
Indien Grondzaken binnen de gestelde termijn van twee maanden geen reactie heeft ontvangen op de aanbiedingsbrief, of men heeft door middel van het antwoordformulier aangegeven niet tot aankoop van het perceel over te willen gaan, dan zal dat door Grondzaken schriftelijk worden bevestigd aan betrokkenen.

5. Aktepassering

Wanneer sprake is van verkoop van overhoeken in een straat waarbij meerdere kopers zijn betrokken, wordt met de aktepassering gewacht tot alle koopovereenkomsten zijn ontvangen. Dit om te voorkomen dat er alsnog versnippering ontstaat. Dit betekent dat het dus kan voor komen dat een akte van levering niet binnen 2 maanden na het ondertekenen van de overeenkomst plaatsvindt. In dergelijke gevallen zal de datum van ondertekening van de laatste overeenkomst bepalend zijn voor het vastleggen van de uiterste datum van aktepassering en eventuele inning van boeterente.

6. Resultaten verkoop overhoeken

Grondzaken informeert OW/Groen over de verkoopresultaten. OW/groen kan, indien van toepassing, de beheer- en onderhoudswerkzaamheden aanpassen.
Grondzaken informeert M&O over de te ontvangen gelden door middel van een kopie van de afrekening van het Notariskantoor.
M&O informeert Grondzaken zodra de gelden zijn geboekt.