

Beleidsnota Verkoop “snippergroen”.



Beleidsnota verkoop "Snippergroen"

H 1 Aanleiding

In het raadsbesluit over de Programmabegroting 2012-2015 is opgenomen dat de gemeente stroken groen kan verkopen aan particulieren. In het raadsbesluit is dit expliciet bepaald ten aanzien van groen dat in strijd met de bestemming wordt gebruikt. Het is echter gewenst dit in een breder verband te bezien en ook af te wegen of het mogelijk is stroken groen die (nog) niet in gebruik genomen zijn, te verkopen. Op die manier wordt ongelijkheid voorkomen. En kunnen méér inkomsten vanuit de verkoop van groen worden gegenereerd.

De verkoop van groen levert op twee manieren geld op. Enerzijds levert de verkoop direct inkomsten op. Verder levert de verkoop besparingen op omdat de grond niet meer door de gemeente onderhouden hoeft te worden.

In uitwerking op dit bezuinigingsvoorstel heeft het college van burgemeester en wethouders op 18 juni 2013 criteria vastgesteld voor de verkoop van zogenaamd "snippergroen". In dit besluit van burgemeester en wethouders is opgenomen onder welke voorwaarden tot verkoop kan worden overgegaan.

Hiermee zijn echter niet alle vragen beantwoord. De volgende vragen spelen nog:

- Als verkoop mogelijk is, wat mag er dan vervolgens met de verkochte gronden gebeuren?
- Wanneer verkoop mogelijk is, hoe verlenen we daar dan medewerking aan?
- Wat doen we met gronden die (illegaal) in gebruik genomen zijn maar waarvan verkoop eigenlijk niet wenselijk is?

Op deze vragen geeft deze nota antwoord. Door in deze nota alle voorwaarden vast te leggen, is er voor alle initiatiefnemers een éénduidige lijn.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan om verkoop van snippergroen toe te staan. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe de verkochte gronden vervolgens gebruikt mogen worden, ingegeven vanuit ruimtelijk oogpunt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. De geldende bestemmingsplannen laten een ander gebruik dan als openbaar groen niet toe. Aan het eind van hoofdstuk 4 wordt een voorstel gedaan hoe toch medewerking kan worden verleend.

In hoofdstuk 5 wordt de voorgestelde lijn schematisch weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte nog aandacht besteed aan de kosten.

H 2 Criteria voor verkoop

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 juni 2013 criteria voor de verkoop van snippergroen vastgesteld. Onder "snippergroen" wordt verstaan: stroken groen die grenzen aan particuliere percelen en waarvan de verkoop het ruimtelijk beeld niet aantast.

Wanneer uit de onderstaande criteria geen beletselen voortvloeien, is verkoop van snippergroen mogelijk:

1. De gemeente heeft zelf geen plannen met de strook grond.

2. De grond maakt geen wezenlijk deel uit van de (hoofd)groenstructuur. Onder hoofdgroenstructuur wordt verstaan: grotere aaneengesloten groengebieden die beeldbepalend zijn voor wijken en buurten. Vaak hebben deze gebieden een recreatieve functie. Parken, plantsoenen en groene verbindingroutes maken onderdeel uit van de hoofdstructuur.
3. Er staan geen bomen die voorkomen op de lijst bijzondere-, waardevolle- of beeldbepalende bomen van de gemeente.
4. Verkoop van een groenvak mag het straatbeeld niet ontsieren.
5. De grond maakt geen deel uit van speelplaatsen, een groene omzoming, ruimte met straatmeubilair, parken, recreatieve gebieden e.d.
6. De grond ligt niet binnen het recreatieve netwerk.
7. Er ontstaan geen onbereikbare vakken of anderszins, door ongunstige vorm, onbeheersbare- of verkeersonveilige situaties.
8. De sociale veiligheid en de beeldkwaliteit (met name als een voorkant en achterkant van woningen op elkaar gericht zijn) mogen niet door mogelijke erfafscheidingen in het gedrang komen.
9. De grond maakt geen deel uit van het profiel van een (gebiedsontsluitings)weg. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.
10. De grond maakt geen (wezenlijk) onderdeel uit van een afwateringssysteem.
11. Er zijn geen kabels en leidingen of andere nutsvoorzieningen aanwezig in de strook grond.
12. De kwaliteit van de bodem is voor een koper inzichtelijk op de bodemkwaliteits- of bodemfunctiekaart. Koper accepteert grond op basis van deze gegevens.
13. Alleen (toekomstige) juridisch eigenaren van aangrenzende percelen komen in aanmerking om te kopen, huurders van woningen niet.

Uit deze voorwaarden blijkt dat het bij snippergroen gaat om "strookjes snippergroen" waarvan de verkoop het ruimtelijk beeld niet aantast. In het buitengebied zal nauwelijks sprake zijn van snippergroen. Het zal hier veelal gaan om stroken agrarische grond of bos. Het beleid in het waardevolle landschap van het buitengebied blijft erop gericht om de grootte van woonbestemmingen beperkt te houden en verstening en vertuining tegen te gaan. Alleen aan de voorzijde van woningen zal in het buitengebied wellicht sprake zijn van snippergroen, bijvoorbeeld in de vorm van een berm van een weg. De nota ziet hiermee met name op situaties in de bebouwde kom.

Algemeen geldt nog:

1. Onder bijzondere omstandigheden kan van deze criteria afgeweken worden. Zo is zelfs verkoop van gronden die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur onder strikte voorwaarden voorstelbaar. Essentieel is dat het beeld en de recreatieve functie niet worden aangetast. De bestaande ruimtelijke kwaliteit moet intact blijven. Grootschalige verkoop zal niet aan de orde zijn. In de praktijk zal dit erop neerkomen dat er voldoende opgaand groen moet resteren om bijvoorbeeld een willekeur aan erfafscheidingen af te schermen. Tevens moet er vanuit beheer een gave nieuwe grens ontstaan.

2. Aanvragen zullen door meerdere vakspecialisten op de criteria getoetst worden om tot een objectief oordeel te komen.
3. Stroken worden in principe in zijn geheel verkocht.

Wanneer er wél beletselen zijn om grond over te dragen, vindt verkoop niet plaats. Dit betekent ook dat snippergroen dat reeds in gebruik genomen is, wordt teruggevorderd. En dat daarvoor een handhavingprocedure wordt gestart. Voor snippergroen dat niet aan de openbaarheid is onttrokken maar door de bewoner wordt onderhouden kan een beheersovereenkomst worden gesloten.

H 3 Ruimtelijke randvoorwaarden verkochte gronden

Wanneer de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk 2 zich niet tegen verkoop verzetten, moet worden afgewogen wat er vervolgens met de verkochte gronden mag gebeuren. Het is belangrijk regels hiervoor te stellen. Gebruik en bebouwing bepalen immers het straatbeeld en daarmee de uitstraling van de stad.

Bij het afwegen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor het perceel waaraan het snippergroen wordt toegevoegd, biedt. Wanneer er bijvoorbeeld een strook snippergroen wordt toegevoegd aan een perceel waarop zich een vrijstaande woning bevindt, wordt aangesloten bij de bouwregels die gelden voor dit perceel met de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. Voor de strook die wordt toegevoegd gelden exact dezelfde bouwregels als voor het gedeelte waaraan de strook direct grenst.

In bijlage 1 bij deze nota is een voorbeeld gegeven van wat dit in de praktijk betekent. Omdat het snippergroen meestal zal worden toegevoegd aan een perceel met een woonbestemming, is de meest voorkomende situatie uitgewerkt. Bestemmingsplannen kunnen echter verschillen! Een toets per bestemmingsplan is dus noodzakelijk!

H 4 Procedurele afweging

De gronden die verkocht worden, hebben meestal een openbare bestemming (Groen of Verkeersdoeleinden). Deze gronden mogen niet als tuin worden gebruikt. En gebouwen zijn niet toegestaan.

Er moet dus een procedure worden gevolgd om het gebruik en bebouwing van de verkochte gronden toe te kunnen staan.

Een bestemmingsplanprocedure ligt niet voor de hand. Dit sluit ook aan bij het standpunt dat het college van burgemeester en wethouders heeft ingenomen in het besluit van 18 juni 2013 inhoudende dat geen bestemmingsplanprocedures voor de verkoop van groen worden gevolgd.

Het opnemen van een rechtstreekse bestemming die gebruik als tuin of bebouwing van openbaar groen mogelijk maakt is niet wenselijk omdat je per geval moet kunnen blijven afwegen of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

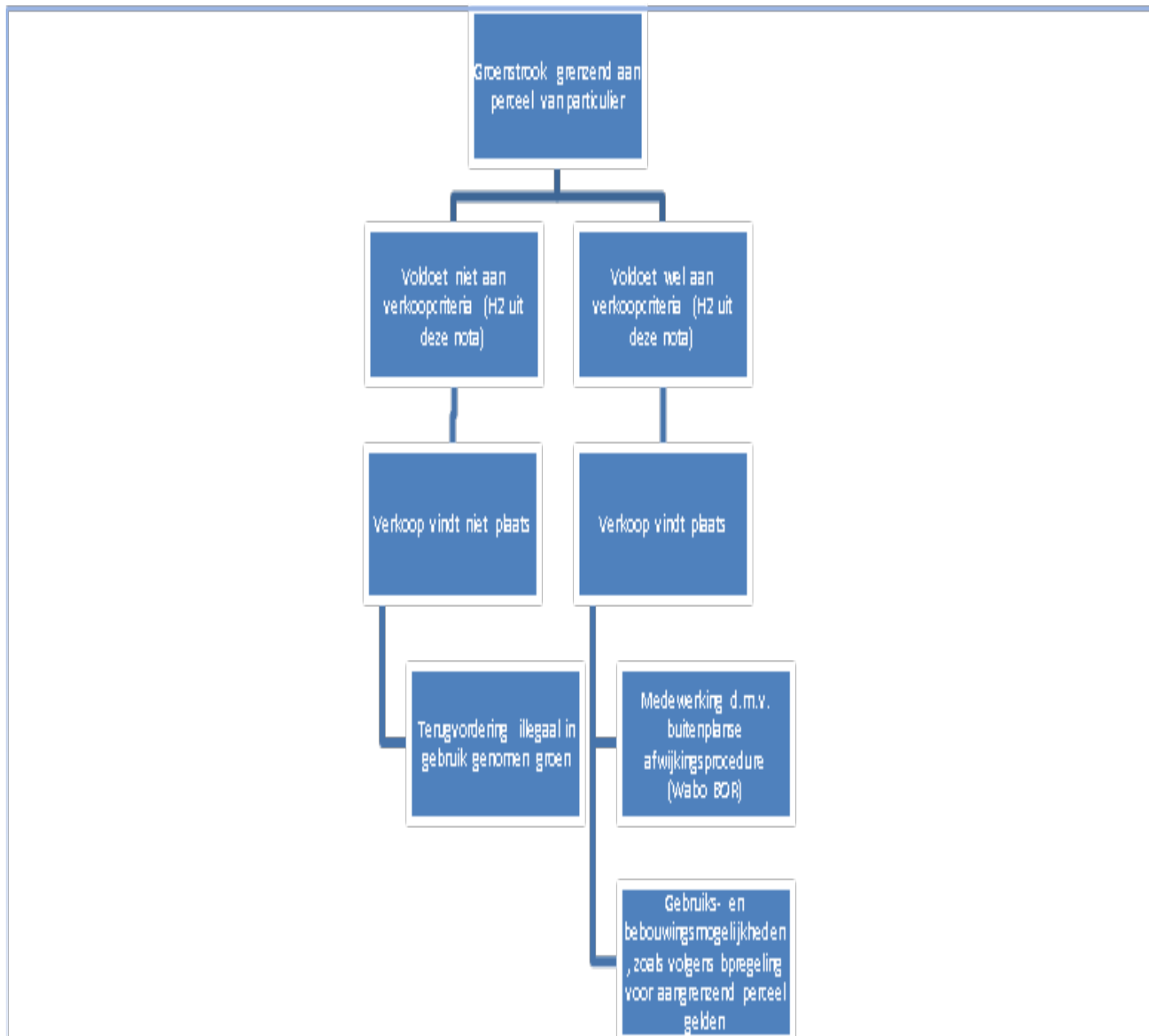
In een bestemmingsplan kun je een mogelijkheid opnemen om na een vrijstellings- of wijzigingsprocedure ander gebruik van openbaar groen toe te staan. Dit betekent echter wel dat je eerst door middel van een overkoepelend bestemmingsplan een dergelijke binnenplanse mogelijkheid in alle recent geactualiseerde bestemmingsplannen moet voegen. En vervolgens betekent dit dat je toch nog een vrijstellings- of wijzigingsprocedure moet volgen.

De voorkeur heeft het om voor individuele verzoeken een zogenaamde buitenplanse afwijkingsprocedure te volgen. De Wabo en het BOR bieden mogelijkheden voor het toestaan van afwijkend gebruik en (beperkte) bebouwing. Als bebouwing aanvaardbaar is, kan een omgevingsvergunning verleend worden door gebruik te maken van de regeling als genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'). Op die manier kan worden afgeweken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Omgevingsvergunningen kunnen verleend worden door het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het afdelingshoofd van de afdeling PVTH. Op die manier kan op korte termijn medewerking worden verleend aan de verzoeken die worden ingediend. Nadien kunnen deze situaties dan ook planologisch worden ingepast door deze mee te nemen in de bestemmingsplanherzieningen die worden gemaakt.

H 5 Lijn in schema

In een schema ziet de te volgen lijn er als volgt uit:



H 6. Procedurekosten

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 juni 2013 de tarieven vastgesteld die bij verkoop van de gronden worden gehanteerd. Gehanteerd worden tarieven van € 50,00 voor grond vóór de voorgevel en € 75,00 voor grond aan de zij- en achterkant van de woningen.

Voor de afwijkingsprocedure die gevolgd moet worden, betaalt de verzoeker volgens de huidige legesverordening € 114,00. Wanneer een verzoeker ook een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit indient, zijn de gebruikelijke legeskosten verschuldigd.

Bijlage 1

Het bestemmingsplan is dus bepalend voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de verkochte grond. Dit moet per bestemmingsplan worden afgewogen. In een bestemmingsplan wordt wat betreft de bouwmogelijkheden in het algemeen een onderscheid gemaakt in:

1. het achterste deel van een perceel: het gedeelte dat achter het hoofdgebouw ligt en eventueel een zijperceel gelegen op meestal 3 of 5 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw én
2. het voorste deel van een perceel: het gedeelte dat vóór het hoofdgebouw ligt en eventueel een zijperceel gelegen voorzover dat op minder dan 3 of 5 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen is.

Voor deze twee delen zullen meestal de volgende bouw- en gebruiksregels gelden:

1. Het achterste deel heeft meestal een woonbestemming zonder bouwvlak. Hierop mag het volgende worden gebouwd:
 - Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen met een goothoogte van 3,5 en een bouwhoogte van 5 meter;
 - Erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter. Wanneer de strook wordt toegevoegd aan een bestemming 'Tuin' (veelal een hoeksituatie) mag de maximale hoogte van de erfafscheiding 1 m 80 bedragen.

! Er wordt voor gekozen om voor situaties die grenzen aan het openbaar gebied dezelfde regels te hanteren als voor percelen die niet grenzen aan het openbaar gebied. Wanneer op basis van de verkoopcriteria is afgewogen dat verkoop ruimtelijk aanvaardbaar is, willen wij de mogelijkheden vervolgens niet voor hoeksituaties gaan beperken.
2. Het voorste deel heeft meestal een bestemming 'Tuin'.
 - Hier mogen in principe geen gebouwen op worden gebouwd. Een uitzondering geldt voor erkers, balkons en luifels e.d. Deze mogen anderhalve meter uitsteken;
 - Erfafscheidingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn. 5 meter vanaf de voorgevel mag de hoogte 2 meter bedragen of in hoeksituaties 1 m 80.

