

Uitgiftebeleid openbaar groen Noordwijk 2016

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;

Besluit:

Vast te stellen de volgende **beleidsregels voor de uitgifte van openbaar groen**

1. Inleiding

Aanleiding

In het collegewerkprogramma 2014 – 2018 heeft het college de uitwerking beschreven van het voornemen uit de Coalitietoets 2014 – 2018. Hierin is besloten tot privaatrechtelijke handhaving van oneigenlijk grondgebruik, teneinde de rechtsongelijkheid weg te nemen. In het kader van het project oneigenlijk in gebruik genomen gemeente groen, bestaat de bestuurlijke wens om zoveel mogelijk grondgebruik te legaliseren en zo min mogelijk handhavend op te treden.

Vanuit een professionele, transparante en klantgerichte gemeente zijn eenduidige afspraken gewenst, zo ook ten aanzien van de uitgifte van openbaar groen. Vooraf vastgesteld beleid ten aanzien van de uitgifte van openbaar groen geeft hierbij duidelijkheid aan alle partijen.

Inleiding

In de Nota Grondbeleid Noordwijk 2010-2014 *Grip op Grondzaken*, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2010, is de volgende beleidsregel opgenomen; groenstroken in de openbare ruimte worden niet verkocht/verhuurd, tenzij daarvoor argumenten zijn die opwegen tegen het ruimtelijk belang. Vooruitlopend op de nieuw vast te stellen Nota Grondbeleid eind 2016, begin 2017, wordt in het uitgiftebeleid openbaar groen, de kaders voor uitgifte vastgelegd. Het 'nee tenzij' beleid wordt een 'ja tenzij' beleid.

Naast de legalisering door uitgifte van openbaar groen in geval van oneigenlijk grondgebruik, zal aan bewoners die nu een huur- of gebruiksovereenkomst hebben, de mogelijkheid worden geboden de grond te kopen.

Daarnaast kunnen bewoners die geen gemeentegrond in gebruik hebben een verzoek tot aankoop indienen. Om ongewenste rafelige randvorming en verrommeling te voorkomen zal de gemeente die gevallen, waar dit dreigt te ontstaan, de bewoners actief benaderen met de vraag of men gemeentegrond wil kopen.

2. Doel

Bovenstaande constatering leiden tot de bestuurlijke wens om:

- helderheid te verschaffen wanneer gemeentegrond kan worden verkocht of verhuurd;
- het gemeentelijke uitgiftebeleid te herijken en daar waar mogelijk de bewoners méér tegemoet te komen door de uitgiftemogelijkheden van percelen gemeentegrond te verruimen;
- de oneigenlijk in gebruik genomen grond waar mogelijk te formaliseren door verkoop.

3. Definities

In dit document wordt gesproken over stroken gemeentegrond. Onder (stroken) gemeentegrond wordt verstaan; grond in eigendom van de gemeente direct grenzend aan een (woon)perceel zonder belangrijke functie, ook wel snippergroen genoemd.

4. Criteria

Of de gemeente overgaat tot uitgifte van de gemeentegrond wordt zorgvuldig overwogen. Het uitgangspunt hierbij is; 'verkoop, tenzij'...

In dit hoofdstuk komen de criteria aan bod waaraan onder andere wordt getoetst of een strook gemeentegrond uitgeefbaar is.

Aangrenzend perceel

De strook gemeentegrond grenst direct aan het eigendom van de aanvrager. Wanneer sprake is van een strook gemeentegrond dat grenst aan twee of meer percelen, komt de verdeling van de strook grond tussen beide burens tot stand. In beginsel wordt er geen grond uitgegeven die voor of achter andermans perceel ligt, tenzij de eigenaar waarachter de grond ligt hiermee akkoord gaat.

Kantelenvorming

Bij het uitgeven van grond is het streven dat logische, rechte grenzen ontstaan. In beginsel dient een gekartelde grensstructuur voorkomen te worden. Echter, het is geen doel op zich. Per geval dient bekeken te worden of een wenselijke situatie ontstaat. Maatwerk is hier vereist.

Groenstructuur

Het gemeentelijk groenbeheer is afgestemd op functioneel ingerichte groenstroken. Snippergroen is relatief duur in onderhoud. Groen vervult echter wel een aantal maatschappelijk functies, o.a. op het gebied van esthetiek, leefbaarheid, gezondheid, waterretentie, verkeersbegeleiding en natuur. Zeker in delen van Noordwijk waar er niet zoveel van aanwezig is, dient daarom zorgvuldig met groen omgegaan te worden. Daarom zijn er een aantal gronden waarop getoetst dient te worden bij een aanvraag tot verkoop van groen, wetende dat na verkoop nauwelijks sturing mogelijk is op de inrichting van het betreffende perceel.

Een groenstrook kan verkocht worden, tenzij:

-hierdoor het onderhoud van ander openbaar groen ernstig wordt gehinderd (bijvoorbeeld door versperring van de doorgang);

- verkoop tot onlogische, extreem lange of onhandige (onderhouds)grenzen leidt;
- er een situatie ontstaat dat bomen op of dicht tegen nieuwe kadastrale grenzen komen te staan (minimaal twee meter afstand);
- het groen (of bomen die erin staan) een beeldbepalende functie heeft/hebben en daardoor mede bepalend is/zijn voor de groene uitstraling en de sfeer in de wijk;
- groen op of direct aan een hoofdweg ligt, er wordt hier gestreefd naar een strook gemeentelijk groen van minimaal 3 meter;
- het groen deel uitmaakt van een groter geheel (bijvoorbeeld een park);
- het groen onderdeel uitmaakt van een ecologische zone;
- verkoop zal kunnen leiden tot verstening op een plek waar dat ongewenst is in verband met waterretentie of hittestress (bijvoorbeeld in gebieden waar al veel verharding aanwezig is).

Bij verkoop van groen zal duidelijk moeten zijn dat kopers het terrein overnemen in de staat waarin het zich bevindt. Indien er sprake is van overname van bomen gaat de zorgplicht voor de bomen over op de nieuwe eigenaar. De gemeente levert de grond met de bomen op in de staat waarin deze zich bevinden. Voor wat bomen betreft zal ook duidelijk moeten zijn dat de zorgplicht (aansprakelijkheid) op dat moment, in de staat waarin de bomen dan verkeren, onvoorwaardelijk overgaat op de nieuwe eigenaar van de bomen. Er is geen recht meer op onderhoudsacties of veiligheidsinspecties van de gemeente.

Verkeer

Bij de verkoop van groenstroken is het behouden van de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming de basis van de toetsing vanuit de verkeersinfrastructuur. De berm of de groene ruimte maakt onderdeel uit van een verkeersveilige inrichting van de weg. Bij de verkoop van groenstroken moet worden getoetst of de verkoop van een stuk groen negatieve consequenties heeft voor het (toekomstig) gebruik van de weg.

Uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte zijn de landelijke ontwerprichtlijnen. Op basis van deze ontwerprichtlijnen zijn een aantal gronden geformuleerd waarop vanuit verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming wordt getoetst bij een aanvraag tot verkoop van een strook groen.

Gemeentegrond kan vanuit verkeer verhuurd of verkocht worden, tenzij:

- de strook deel uitmaakt van het straatprofiel of totaalbeeld van de straat;
- de strook een zicht- of doorkijkfunctie heeft;
- het verkeerstechnisch ongewenst is dan wel problemen oplevert.

Bestemming

Vanuit de ruimtelijke ordening geldt dat gronden bestemd moeten worden, zoals ze gebruikt worden. Dit betekent dat openbare ruimte meestal de bestemming Verkeer of Groen heeft. Het gebruik als tuin is dan verboden. Bij verkoop is dit dan ook een stuk grond waar een inwoner feitelijk niets mee kan. Hij mag het niet bij zijn tuin trekken en hij mag er geen schuur op bouwen. Ook een schutting kan niet, omdat het niet als één perceel is aan te merken (zie ECLI:NL:RVS:2015:1274), een perceelafscheiding van max. 1m hoog kan wel, maar niet ten dienste van een tuin. De gemeente Noordwijk kan deze onwenselijke situatie publiekrechtelijk regelen door een omgevingsvergunning aan te vragen. Vanuit efficiëncy kan de gemeente een aantal aanvragen bundelen en dit groepsgewijs doen. Het gebruik als tuin is dan toegestaan. Bij de eerstvolgende bestemmingsplan herziening zal de bestemming van de verkochte grond worden aangepast.

Gemeentegrond kan niet verkocht worden als de betreffende grond in Natura 2000 gebied ligt.

Aanwezigheid van kabels en leidingen

Per situatie wordt bekeken, in overleg met de beheerders van deze nutsvoorzieningen, of de grond verkocht kan worden. Er zijn gevallen dat grond waarin kabels en leidingen gelegen zijn verkocht kunnen worden. Er dient dan een recht van opstal gevestigd te worden om de ligging van alle nutsvoorzieningen veilig te stellen. Dit gaat in overleg met de beheerders. Constatering van kabels en leidingen gebeurt door middel van een klic (Kabel, Leiding Informatie Centrum) melding. Als de grond niet verkocht kan worden vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen in die grond, dan kunnen de kabels en leidingen worden omgelegd, de kosten hiervan komen voor rekening van de bewoner(s).

Aanwezigheid van riolering en of duiker

De riolering en/of duiker moet voor de gemeente toegankelijk zijn in geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Daarom komt een strook grond waar riolering en/of een duiker in aanwezig is niet in aanmerking voor verkoop. Er dient rekening gehouden te worden met een strook marge aan weerszijde van de riolering. Hoe breed deze marge is hangt samen met de diepte van de riolering. Als de gemeente beoordeelt dat er tegen verkoop geen bezwaar is zal toegankelijkheid van de grond worden geregeld middels een zakelijk recht. De kosten voor de vestiging hiervan liggen bij de koper.

Aanwezigheid van openbare verlichting

Stroken groen waarin openbare verlichting aanwezig kunnen voor verkoop in aanmerking komen mits de lichtmast kan worden verplaatst. De kosten die verband houden met de verwijdering, verlegging en/of verplaatsing komen voor rekening van de bewoner. Wanneer de lichtmast behouden kan blijven wordt bij uitgifte een regeling getroffen in verband met de toegankelijkheid. Bij verkoop zal de toegankelijkheid geregeld worden middels een zakelijk recht. De kosten voor de vestiging hiervan liggen bij de koper.

Aanwezigheid van een brandkraan

Er worden geen stroken grond uitgegeven als daarin een brandkraan aanwezig is.

Hondenuitlaat- en speelplekken

Hondenuitlaat- en speelplekken komen niet voor uitgifte in aanmerking.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien er toekomstige ontwikkelingen zijn met betrekking tot de uit te geven strook grond dan komt de strook grond niet in aanmerking voor verkoop. Dit is bijvoorbeeld het geval bij in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingplannen, aanspraken van derden op de grond ect. De strook grond kan - indien de gemeente dit wenst - wel verhuurd worden, waarbij de gemeente aan de huurder aangeeft dat mogelijk in de toekomst een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Als de ontwikkeling plaats gaat vinden

dan is dat het moment dat de huurovereenkomst eindigt. Gaat de ontwikkeling uiteindelijk niet door dan kan alsnog bezien worden of de grond kan worden verkocht.

Verkoop leidt tot sociaal onveilige locaties

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Verkoop van grondstroken die grenzen aan een achterpad, brandgang en/of vluchtroute kan tot onoverzichtelijke situaties leiden en hierdoor een onveilig gevoel geven. Indien verkoop leidt tot het ontstaan van dergelijke sociaal onveilige locaties, wordt niet tot verkoop overgegaan.

Effect op omliggende percelen

Zoals bij ieder besluit van de overheid weegt de gemeente alle rechtstreeks betrokken belangen af. Veranderend grondgebruik door verkoop van gronden heeft een effect op omliggende percelen. Het kan gaan om veranderingen t.a.v. privacy, licht en bijvoorbeeld uitzicht. Het belang van de omwonenden wordt meegewogen.

Per geval wordt bekeken hoe groot het effect is en of dit effect acceptabel is.

5. Tarieven

In de Grondprijzenbrief stelt het college onder andere de grondprijs vast voor de uitgifte van groenstroken. De verkoop- en verhuurprijzen die zijn vastgesteld in de meest recente grondprijzenbrief zijn de basis.

Voor 2016 zijn de volgende prijzen per m² opgenomen voor de verkoop van grond;

- *Stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m², vergunningsvrije bouwmogelijkheden, grondprijs € 210*

Door uitbreiding van het grondeigendom ontstaat er een verruiming van de vergunningsvrije bouwbaarheid. Als door de eigenaar gebruik wordt gemaakt van deze vergunningsvrije verruiming blijft de grondprijs € 210. Er vindt geen naheffing plaats ook niet als het bouwwerk wordt gebouwd op de gekochte grond, omdat het bestemmingsplan nog niet is aangepast, terwijl hetzelfde bouwwerk na de bestemmingsplanherziening (naar erf of tuin) wél vergunningsvrij geweest zou zijn.

Als er binnen 10 jaar na overdracht vergunning wordt aangevraagd voor andere bouwwerken, dan die vergunningsvrij zijn of zouden zijn na bestemmingsplanherziening, dan zal er een naheffing in rekening worden gebracht. Deze naheffing wordt gebaseerd op de prijs voor bouwgrond in de grondprijzenbrief van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd.

- *Stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m², vergunningsplichtige bouwmogelijkheden, grondprijs minimaal € 500 tot € 1000*
- *Stroken grond groter dan 50 m², vergunningsvrije bouwmogelijkheden, grondprijs deel € 210 en deel taxatie*

Voor de eerste 50 m² zal de grondprijs altijd € 210 bedragen. Voor het aantal vierkante meters groter dan 50 m² zal de getaxeerde prijs per m² worden gebruikt. Voorbeeld; een strook grond van 60 m² wordt getaxeerd op € 200 per m²; de prijs voor het perceel bedraagt dan 50 x 210 + 10 x 200 = € 12.500. Er vindt geen naheffing plaats als er gebruik wordt gemaakt van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden.

Als er binnen 10 jaar na overdracht vergunning wordt aangevraagd voor andere bouwwerken, dan die vergunningsvrij zijn of zouden zijn na bestemmingsplanherziening, dan zal er een naheffing in rekening worden gebracht. Deze naheffing wordt gebaseerd op de prijs voor bouwgrond in de grondprijzenbrief van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd.

- *Stroken grond groter dan 50 m², vergunningsplichtige bouwmogelijkheden, grondprijs deel minimaal € 500 deel taxatie*

Voor de eerste 50 m² zal de grondprijs altijd minimaal € 500 bedragen. Voor het aantal vierkante meters groter dan 50 m², daarvoor zal de getaxeerde prijs per m² worden gebruikt.

Onder- en overmaat wordt vanaf 5% verrekend.

Indien de gronden worden verhuurd, dan komt ook de huurprijs tot stand op basis van de marktwaarde van de grond. Hierover wordt 5% in rekening gebracht als zijnde de huurprijs.

6. Procedure aanvraag koop gemeenteground

Via de website kan het e-formulier worden ingevuld. De aanvraag zal dan worden getoetst op de vastgestelde criteria.

7. Mandaat

Opstellen en ondertekenen van de verkoopovereenkomsten tot en met een bedrag van € 12.500 netto verkoopprijs, mandateren aan de teamleider Grondzaken.