



Beleidslijn tuinvergrotingen 2012

1) Inleiding

Vanuit bewoners komen regelmatig verzoeken om stukken gemeentegrond als tuin in gebruik te mogen nemen. Ook zijn er regelmatig bewoners die een stuk gemeentegrond als tuin in gebruik nemen zonder hiervoor toestemming te vragen. Deze beleidslijn beschrijft hoe we hierbij te werk gaan en welke kaders we hanteren. Bij het opstellen van de beleidslijn hebben de ervaringen van de afgelopen jaren, de resultaten van het onderzoek Noordmark¹ en het rapport van de raadscommissie Tuinvergrotingen² als uitgangspunt gediend.

2) Hoofdpijn

Gemeente Almere streeft ernaar om daar waar mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van bewoners om (kleine stukjes) gemeentegrond grenzend aan tuinen te verkopen aan de eigenaren van de tuinen. Voorwaarde hierbij is dat het algemeen belang niet geschaad wordt. Anderzijds willen we stukken grond die ten onrechte in gebruik zijn genomen weer in gebruik nemen als gemeentegrond. Het gaat hierbij immers om publiekbezit, dat de gemeenschap toekomt.

2.1) Twee aanpakken: projectmatig en niet projectmatig

We hanteren twee aanpakken: de projectmatige en de niet projectmatige aanpak.

- Bij de projectmatige aanpak kijken we met bewoners naar het eventueel aanpassen van het ontwerp van een gebied opdat zo veel mogelijk verzoeken om tuinvergrotingen gerealiseerd kunnen worden.
- Bij de niet projectmatige aanpak beoordelen we als gemeente of de tuinvergrotingen mogelijk gemaakt kunnen worden zonder het bestaande ontwerp van de wijk aan te tasten.

Bij de projectmatige aanpak is dus meer mogelijk en vindt meer overleg met bewoners plaats dan bij de niet projectmatige aanpak.

Nadere uitwerking van de aanpakken:

- Projectmatige aanpak: Bij de projectmatige aanpak neemt de gemeente het initiatief om voor een hele wijk of buurt de mogelijkheden voor tuinvergrotingen te onderzoeken, dit gaat vrijwel altijd in combinatie met een (groot)onderhoudsproject in hetzelfde gebied. Bij deze aanpak worden ook eventuele al bestaande, niet gereguleerde, tuinvergrotingen meegenomen en gelegaliseerd of teruggenomen.
- Niet projectmatige aanpak: Omdat het vele (tientallen) jaren kan duren voordat een gebied in aanmerking komt voor een projectmatige aanpak en we individuele aanvragers niet zo lang willen laten wachten, pakken we ook individuele verzoeken op. De aanpak wordt toegepast als een bewoner of een groep bewoners een verzoek tot tuinvergroting indient en er niet binnen een jaar gestart gaat worden met het voorbereiden van een projectmatige aanpak in hetzelfde gebied. Hierbij kijken we steeds of burens eventueel ook een tuinvergroting willen.

2.2) Bescherming algemeen belang

Uitgangspunt is het uitgeven van gronden daar waar dit mogelijk is zonder het algemeen belang aan te tasten. Onder het algemeen belang worden in ieder geval de volgende zaken verstaan:

1. (geplande)projecten/reserveringen waarvoor de gronden nodig zijn.
2. Weigering van eigenaren van kabels of leidingen om in te stemmen met verkoop gecombineerd met het vestigen van zakelijk recht. (recht van de eigenaar van kabel of leiding om te allen tijde bij de leiding te kunnen)³
3. Ontstaan van problemen voor het (gemeentelijk) onderhoud ten gevolge van de uitgifte.
4. Veiligheid (vooral verkeersveiligheid en sociale veiligheid)
5. Voorkomen van aantasting van ruimtelijke kwaliteit (groene kwaliteit en samenhang van de wijk). Punt 3, 4 en 5 zijn nader uitgewerkt in de criteria in bijlage 2

1) Onderzoek tuinvergrotingen wijk Noordmark, 23-5-2011

2) Raadsonderzoek tuinvergrotingen, februari 2012

3) Wel blijven we als gemeente altijd in gesprek met de eigenaren van kabels en leidingen om hen te bewegen zo veel mogelijk akkoord te gaan met uitgifte in combinatie met het vestigen van zakelijk recht.



3) Uitgifte

Op basis van de hoofdlijn wordt de uitgifte vormgegeven. Hierbij gelden de volgende aanvullende uitgangspunten.

Grondprijs.

De hoogte van de grondprijs wordt bepaald in de gemeentelijke Nota Grondprijsbeleid. Het tarief 2012 is € 60 per m². Als door de verkoop de prijs van de totale kavel sterk toeneemt, kan een hogere prijs gehanteerd worden.

Geen bijzondere voorwaarden over grondgebruik in verkoopcontracten

Door in de verkoopcontracten voorwaarden op te nemen over het gebruik van de grond is meer uitgifte mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is het verbieden van het plaatsen van schuttingen en andere hoge afscheidingen waardoor uitgifte langs bijvoorbeeld fietspaden makkelijker mogelijk wordt. Handhaving op dergelijke voorwaarden vergt echter vaak veel inzet. Uitgangspunt is daarom dat wij het stellen van voorwaarden over het gebruik van de gronden niet inzetten om meer tuinvergrotingen mogelijk te maken.

Prioritering.

Jaarlijks wordt een planning voor de activiteiten van het volgende jaar opgesteld en vastgesteld door het college. We hanteren bij de prioritering van tuinvergrotingen de volgende volgorde:

1. Projectmatige aanpak vooruitlopend op (groot)onderhoud in een wijk. Omdat het van essentieel belang is om vooraf helderheid te hebben over de eigendomsverhoudingen in een wijk alvorens met (groot)onderhoud te beginnen en omdat dit een efficiënte wijze is om met uitgifte om te gaan is dit prioriteit 1.
2. Projectmatige aanpak zonder daaropvolgend (groot) onderhoud. Als er in de planning ruimte voor is en als er in een bepaald gebied veel vraag naar tuinvergrotingen is, kunnen we ook besluiten om een gebied los van (groot)onderhoud projectmatig aan te pakken.
3. Niet projectmatige aanpak (uitgifte op verzoek van een individu of een groep van individuen).

4) Handhaving

Handhaving is aan de orde als er met bewoners discussie is over de eigendomssituatie van een stuk tuinvergroting. In deze situaties gaan we eerst met de bewoners in overleg. Als we er in overleg niet uitkomen stappen we, op basis van het Burgerlijk Wetboek als gemeente naar de rechter en vragen die om een uitspraak. Als de grond van ons is en niet uitgegeven kan worden nemen wij deze altijd zelf weer in gebruik (herinrichten conform de daar van kracht zijnde kwaliteitskaders voor de openbare ruimte of de groenstructuur). Kader bij de aanpak van dergelijke situaties is de notitie illegaal grondgebruik en verjaring (bijlage 3). Dit uitgangspunt leidt tot het volgende stappenplan voor de handhaving:

1. Situatie in kaart brengen, beoordelen uitgifte mogelijkheden en vergaren van bewijsstukken
2. Ambtelijke juridische analyse van de verjaringsvraag
3. Overleg met betrokkenen: gebruikers en eventuele anderen
4. Zo nodig het geschil voorleggen aan de rechter 5) Legalisatie of grond zelf weer in gebruik nemen.

Als we er niet in overleg uit komen en het noodzakelijk is om naar de rechter te stappen, zullen wij de kosten die daarmee gemoeid zijn daar waar mogelijk verhalen op de betrokken bewoner.

Prioritering

De inzet op handhaving wordt jaarlijks in het door het college vast te stellen jaarplan handhaving bepaald. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Gebiedsgerichte uitgave is altijd gekoppeld aan handhaving gericht op het terugnemen van bij bewoners in gebruik zijnde gronden die niet uitgegeven kunnen worden of die bewoners niet willen kopen. Bij (groot)onderhoud is de handhaving erop gericht dat we voordat we met bewoners over de onderhoudsplannen spreken volledige duidelijkheid hebben over de eigendomsverhoudingen. Handhaving gericht op duidelijkheid over de eigendomsverhoudingen en eventuele terugname bij gebiedsgerichte uitgifte krijgt dus altijd de hoogste prioriteit.
- Bij constatering van nieuwe onrechtmatige individuele tuinvergrotingen wordt in ieder geval altijd het gemeentelijk eigendom bevestigd. Dit om verjaring tegen te gaan. Tevens wordt hierbij aangegeven dat als er te zijner tijd kosten gemaakt moeten worden om de grond weer als gemeente in gebruik te nemen, we deze kosten zo nodig op de gebruiker zullen verhalen.
- Als bewoners gronden in gebruik hebben of nemen waarvan reeds bepaald is dat deze uitgegeven kunnen worden krijgt het handhaven gericht op terugnemen of uitgeven van deze gronden hoge prioriteit.



Bijlagen

1. Werkwijze projectmatige aanpak in voorbereiding op groot onderhoud
2. Stedenbouwkundige en landschappelijke criteria uitgifte tuinvergrotingen
3. Notitie illegaal grondgebruik en verjaring

Bijlage 1: Werkwijze projectmatige aanpak in voorbereiding op groot onderhoud.

Als de projectmatige aanpak wordt toegepast voorafgaand aan (groot)onderhoud in een gebied worden de volgende stappen doorlopen:

- Inventarisatie van feitelijk grondgebruik en kadastrale gegevens (AIB)
- Bepalen (desnoods via de rechter) van de juridische eigenaar van alle relevante gronden. (bureau Tuinvergrotingen)
- Opstellen herinrichtingskaart (inclusief uitgiftemogelijkheden) (AIB met advies van bureau tuinvergrotingen en stedenbouw en landschap)
- Bespreken herinrichting (inclusief uitgiftemogelijkheden) met de bewoners op bewonersbijeenkomsten
- (AIB met advies van bureau tuinvergrotingen en stedenbouw en landschap)
- Vaststellen herinrichtingskaart (inclusief uitgiftemogelijkheden) (AIB)
- Uitgifte van gronden voorafgaand aan start van de herinrichting (Bureau tuinvergrotingen, loopt parallel met uitwerken plannen inclusief aanbesteding)

Bijlage 2: Nadere criteria uitgifte tuinvergrotingen

Deze nadere criteria beogen de borging van een sociaal en verkeersveilige situatie naast een bescherming van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het groen, en bieden daarnaast toch de mogelijkheden om openbaar groen uit te geven ten gunste van meer privébezit.

Stadsdeel- of wijkgroen

Deze categorie wordt in principe niet uitgegeven.⁴

Dit gaat om grote groengebieden, groene wiggen, parken (vigerend groenbeleid), groen rondom hoofd(infra-) structuur, vaarten, weteringen, structurerende groenstroken, lanen, verbindingen/uitlopers park, (recreatieve) doorgaande routes, hoofdontsluiting van de woonwijk. Afbakening van wat stadsdeel- of wijkgroen is wordt als bijlage opgenomen in de integrale groennota die eind 2012/begin 2013 wordt vastgesteld.

Buurtgroen, criteria voor uitgifte

Technisch-ruimtelijk:

1. het groen grenst direct aan het perceel
2. aangrenzend groen blijft levensvatbaar of vervalt minimale maat groenelement:
 - bomen: boomspiegel minimaal 1,5 m haag: minimaal 1 m lage heesters
 - <1,5 m: breedte >1,5 m hoge heesters
 - >1,5 m: breedte >3 m bosplantsoen, breedte >6 m
3. aangrenzend groen blijft bereikbaar t.b.v. onderhoud
4. bijzondere beplantingen en bomen zijn uitgezonderd
5. toegankelijkheid, verkeers- en sociale veiligheid
 - a. bij voet- en fietspaden blijven bestaande zichtlijnen behouden, aanvullend zijn de volgende afstanden gewenst:
 - afstand erfgrens t.o.v. FP >3 m afstand
 - erfgrens t.o.v. VP >1 m afstand tot rijweg >1 m bij rechtstanden
 - b. bij kruisingen geldt dat er een zichtdriehoek moet worden gegarandeerd van 60 m kant kruisende weg tot 10 m kant rijweg, bij FP: 8 m en VP 6 m
 - c. afstand erfgrens tot busbaan >2 m bij rechtstanden veiligheidsprofiel busbanen in totaal >10 m. afstand erfgrens tot bushalte > 3 m
 - d. afstand tot achterkant parkeerplaats > 0,75 m (minimale lengte parkeerplaats is 4,5 m) afstand tot zijkant parkeerplaats >0,45 m

NB: bovenstaande zijn streefstanden. In voorkomende gevallen kan hiervan worden afgeweken

4) Incidenteel zijn uitzonderingen toegestaan



- NB2: Bij kwetsbare functies (scholen, buurtcentra, etc.) kunnen aanvullende voorwaarden gelden t.b.v. de sociale veiligheid
6. afstand erfgrens t.o.v. oever >1,5 m i.v.m. onderhoud, tenzij beschoeiing via andere zijde bereikbaar.
 7. het groen heeft geen gebruiksfunctie, zoals parkeren, spelen, JOP of hondenuitlaatstrook. Ook groen dat dient ter begeleiding of afscherming van de openbare ruimte (zoals speelplekken of wandelpaden) mag niet worden aangetast.
 8. ontwikkelpotenties op langere of korte termijn mogen niet worden gehinderd: er zijn geen reserveringen of claims bekend (bijv. reserveringsruimte t.b.v. stedelijke ontwikkeling, parkeren of aanpassingen infrastructuur) *Kwalitatief-ruimtelijk:*
 9. (gedeeltelijke) uitgifte mag niet ten koste gaan van een groter, samenhangend geheel aan groenvoorzieningen (bijv. laanbeplanting, repeterende gras-, haag- of heestervakken die de stedenbouwkundige identiteit bepalen)
 10. zicht vanuit de hoofdonthutingen op zij- en achterkanten moet worden voorkomen
 11. uitgifte leidt niet tot (visuele of andere) hinder voor omwonenden: indien direct zicht van voorkant woningen op achterzijde erven wordt een reststrook van 1,5 m vrijgehouden t.b.v., de visuele afscherming van de erfscheidingen.
 12. het stedenbouwkundig karakter van de wijk mag niet worden aangetast. indien een buurt of straat weinig (groen in de) openbare ruimte heeft is uitgifte ervan maatwerk.
 13. de stedenbouwkundige structuur mag niet aangetast worden: het straatprofiel wordt over het gehele wegvak beoordeeld en blijft doorgaand. De (gedeeltelijke) uitgifte mag de bestaande rooilijnen in het straatbeeld niet onderbreken. Dit geldt met name voor zij- en achterkantsituaties, waarbij erfscheidingen boven ooghoogte mogen worden geplaatst.
 14. uitgifte kan alleen als er logische nieuwe grenzen ontstaan. uitgifte van grond kan dus niet achter of voor het perceel van derden.
 15. flexibiliteit in de openbare ruimte moet worden behouden: er moet ruimte blijven voor de opvang van extra parkeerdruk, speelplekken of vergroten van boomvakken.
 16. er mogen geen snippers van snippers overblijven
 17. Bij aaneengesloten stukken grond streven we naar het voorkomen van rafelranden door 100% verkoop. Voor achterkanten en zijkanten zal, als niet alle bewoners willen kopen, worden afgewogen of de rafelrand die dan gaat ontstaan wenselijk, beheersbaar en veilig is. Voor de voorkant van woningen en voor afgesloten gebieden met een gemeenschappelijk gebruik (zoals de binnentuinen van hofjes) geldt dat we in dit soort gevallen niet tot verkoop overgaan.

Overig

18. uitgifte leidt niet tot ongewenste precedentwerking
19. uitgifte mag de verkeersveiligheid niet negatief beïnvloeden: overzichtelijke verkeerssituaties, zowel op rechtstanden als kruisingen
20. uitgifte mag de sociale veiligheid niet negatief beïnvloeden: in stand houden zichtrelaties en sociale controle, eenduidige scheiding openbaar en privé, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid langs wandel- en fietspaden wordt gewaarborgd - met name bij kwetsbare functies (scholen, openbaar vervoer, buurtcentra) (ref. sociaal veilige fietsroutes)

Bijlage 3: Notitie illegaal grondgebruik en verjaring

Bijlage 3 is als separate bijlage toegevoegd