

Beleidsnotitie

Verkoop Openbaar Groen

Datum: Januari 2014

Naam: Beleidsnotitie Verkoop Openbaar Groen, afdeling Omgeving

Sectie: Openbaar Groen

1. INLEIDING

Van de bewoners uit de gemeente Oldebroek krijgt de gemeente regelmatig verzoeken om over te gaan tot verkoop van openbaar groen of openbare ruimte. Voor bewoners kunnen er verschillende redenen zijn om over te gaan tot koop van openbaar groen. Bijvoorbeeld om de tuin te vergroten of omdat de bewoners een andere kwaliteit aan het groen willen toevoegen.

De verkoop van openbaar groen is complex en er spelen vaak uiteenlopende belangen. Op het openbaar groen binnen de gemeente komt steeds meer druk te staan door middel van in- en uitbreidingen, parkeerdruk, uitbreidingen van particulieren tuinen of andere ruimtelijke wensen.

Openbaar groen kan echter ook efficiënt beheer in de weg staan. Door dit openbaar groen af te stoten worden deze kosten verlaagd. De gemeente kan overgaan tot verkoop van openbaar groen of openbare ruimte wanneer de grond een efficiënt beheer in de weg staat, wanneer de kavelgrenzen rafelig aansluiten op de openbare ruimte of om de beheerkosten te verlagen. De gemeente Oldebroek heeft in 2013 de groenvisie geactualiseerd. Aan de hand van deze Groenvisie kan ook de huidige beleidsnotitie worden herzien. Hierbij wordt nauw aangesloten op de in de Groenvisie vastgelegde groenstructuren.

1.1 Leeswijzer

De nota 'Verkoop openbaar groen' is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, het doel en het huidige beleid. De conclusie die hieruit getrokken is, wordt in het verdere plan uitgewerkt. Hoofdstuk 2 is de basis van de nota. Het geeft kaders en criteria waarbinnen groen/grond uitgegeven mag worden en onderbouwt de keuze van de gemeente voor het afstotingsbeleid. In hoofdstuk 3 zijn deze kaders uitgezet in een stroomschema om de beoordeling van aanvragen snel en eenvoudig te laten verlopen. Ook de stappen die de gemeente hiervoor moet maken worden in een overzichtelijk schema weergegeven. Tot slot worden in hoofdstuk 4 aanbevelingen gedaan voor het terugdringen van illegaal gebruik van gemeentegronden en het vaststellen van de grondprijs.

1.2 Huidig beleid

In 1984 is het Totaalplan Verkoop Openbaar Groen vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen was de stroom van aanvragen van burgers om gemeentelijk groen te kunnen kopen. De beoordeling van deze aanvragen vond tot dat moment ad hoc plaats en er was behoefte aan objectieve maatstaven over de functie van groen en de te hanteren beleidslijnen. Vervolgens is in 2008 de beleidsnotitie Afstoten Openbaar Groen opgesteld. De beleidsnotitie Afstoten Openbaar Groen was een sterk afgeslankte versie van het totaalplan waarin specifiek beschreven stond wat te doen met het afstoten van openbaar groen. Deze beleidsnotitie is niet meer actueel. Er zijn een aantal keuzes gemaakt die niet meer aansluiten bij de huidige visie van de gemeente Oldebroek. Daarnaast is de beleidsnotitie op sommige zaken te stringent. Inmiddels is ook de Groenvisie herzien en geactualiseerd begin 2014. De herziening van de Groenvisie geeft aanleiding ook de beleidsnotitie Verkoop Openbaar Groen te actualiseren.

1.3 Doelstelling nieuw beleid

Met de beleidsnotitie 'Verkoop Openbaar Groen' wil de gemeente Oldebroek op een praktische, uitvoerbare en doelgerichte wijze inzichtelijk maken welke kaders en randvoorwaarden gesteld worden aan het uit te geven groen. Naast de beleidsnotitie Verkoop Openbaar Groen wordt er een folder opgesteld waar bewoners op een overzichtelijk wijze worden geïnformeerd over de koop van openbaar groen.

2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk zijn kaders en afwegingen opgenomen voor het verkoop van grond en de daarbij te gebruiken methode. Met behulp van deze kaders en afwegingen heeft de gemeente de mogelijkheid deze zaken overzichtelijk en planmatig aan te pakken.

2.1 Kaders voor Verkoop Openbaar Groen

Groen neemt een belangrijke plaats in bij de inrichting en beleving van de dorpen in de gemeente Oldebroek. Niet al het gemeentelijk groen is echter bepalend voor de groene uitstraling van de dorpen. Met name kleine restpercelen leveren de gemeente soms meer (beheerstechnische) problemen op dan dat ze werkelijk bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving. Deze groeneenheden kunnen onder bepaalde voorwaarden worden uitgegeven. In onderstaande kaders worden deze voorwaarden nader toegelicht.

2.1.1 Groenstructuur

In de groenvisie is de groene hoofdstructuur bepaald. Het groen in deze structuur is bepalend voor het behoud en het versterken van de identiteit en uitstraling van de dorpen. Het groen in deze structuren komt daarom niet in aanmerking voor afstoting.

2.1.2 Aanwezigheid kabels en leidingen

Niet alleen bovengronds is voor allerlei functies ruimte nodig. Ook ondergronds wordt beslag gelegd op de ruimte. Kabels en leidingen liggen regelmatig door groen. Burgers kunnen met de kabelbeheerder overeenkomen dat de kabels verplaatst worden. Het initiatief voor verplaatsing ligt, samen met de bijkomende kosten, bij de koper van de grond. In bepaalde gevallen zal het nutsbedrijf ook in kunnen stemmen met het vestigen van een recht van opstal. Indien dit kan zijn de extra notariële - en kadastrale kosten voor rekening van de koper.

2.1.3 Commissie verkoop openbaar groen

Een commissie bestaande uit een medewerker Grondzaken, een beleidsmedewerker Stedenbouw en een beleidsmedewerker Groen en Landschap toetst de aanvraag op mogelijke ontwikkelingen, renovaties en reconstructies waarbij het groen van belang is. Deze commissie zal ook bepalen of de functie van het huidige groen het toelaat de grond uit te geven. De regel zal zijn; verkoop tenzij openbaar of overheidsbelang dit niet toestaat. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld sociale veiligheid, parkeren en het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit.

2.1.4 Daadwerkelijke eigenaar, koop versus verhuur

Afstoting van gronden kan alleen plaatsvinden aan eigenaren van aanliggende percelen.

- Wanneer de grond grenst aan een perceel waarvan de bewoner geen eigenaar is, bijvoorbeeld bij huurwoningen, kan de grond alleen worden uitgegeven aan de verhurende partij zoals de woningbouwvereniging.
- Wanneer de grond grenst aan meerdere percelen van verschillende eigenaren zal de grond verdeeld moeten worden of zullen de andere eigenaren moeten instemmen met verkoop zodat het perceel een aaneengesloten blok blijft vormen.

2.1.5 Toetsing bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de functie en globale inrichting van gronden beschreven. De gemeente Oldebroek wijzigt bij verkoop het bestemmingsplan door middel van een

bestemmingsplanonthefing. Het is voor bewoners daarom mogelijk de aangekochte grond meteen voor de functie tuin/erf te gebruiken. Voor het plaatsen van een schutting of een ander bouwwerk blijft een vergunning noodzakelijk.

2.1.6 Beheer overblijvend groen

Met het verkoop van openbaar groen kan de gemeente Oldebroek een besparing realiseren op gebied van groenbeheer. Het verkoop van groen kan leiden tot een verlaging van de beheerkosten als het overblijvende groen goed te onderhouden blijft. Hiervoor is het noodzakelijk dat:

- De perceelgrenzen aaneengesloten/recht zijn zodat er geen ongelijke begrenzing ontstaat die belemmerend is voor een rationeel beheer.
- Eventuele aanwezige gemeentelijke bomen bij verkoop worden overgedragen in eigendom.
- Voldaan wordt aan de minimale afmetingen resterend openbaar groen. De gemeente heeft (ontwerp-) richtlijnen voor nieuwe ontwerpen, die ook bij het afstotingsbeleid gehanteerd worden.

Bijvoorbeeld:

Beheergroep	Minimale afmeting
Fijne heesters	2m x 2m
Grove heesters	5m x 5m
Gazon	10m x 2m

2.1.7 Erfafscheidingen

Het verkoop van groen kan grote gevolgen hebben voor het beeld van een straat of wijk als in de toekomst erfafscheidingen worden aangebracht op de uitgegeven grond. De gemeente Oldebroek maakt daarom gebruik van de VROM richtlijnen Erf en perceelafscheidingen. Deze worden bij verkoop van grond aan de nieuwe eigenaar meegegeven met de mededeling dat hierop gehandhaafd wordt. Het is dus van belang dat de kopers zich aan deze richtlijnen houden. Op beeldbepalende locaties wordt er minimaal twee meter in eigendom te houden, om het groene karakter te waarborgen. Of deze voorwaarde van toepassing is wordt bepaald door de Commissie 'Verkoop Openbaar Groen'.

2.1.8 Communicatie bewoners

Bij de verkoop van openbaar groen worden aanwonende bewoners op de hoogte gesteld van de verkoop. De gemeente Oldebroek is bevoegd grond in eigendom te verkopen. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop in goed overleg met aanwonende bewoners plaats vindt.

2.2 Actief of passief verkoopbeleid

Het verkoopbeleid kan op twee manieren uitgevoerd worden: actief en passief. Bij een actief verkoopbeleid probeert de gemeente openbaar groen aan burgers uit te geven. Burgers die in aanmerking komen voor aankoop van groen dat grenst aan hun eigendom worden benaderd en gevraagd of zij interesse hebben de grond te kopen. Bij een passief beleid zal de gemeente geen actie ondernemen om het voornemen tot verkoop bekend te maken. De gemeente zal afwachten tot burgers zelf met verzoeken komen voor koop van grond. Actief en passief afstotingsbeleid heeft verschillende voor- en nadelen:

2.2.1 Actief:

- Binnen korte tijd wordt duidelijk welke groenobjecten verkocht worden;
- Arbeidsintensief omdat alle aanvragen vrijwel tegelijk binnen komen;
- Afschrikken van burgers door de actieve benadering.

2.2.2 Passief:

- Door de spreiding van de aanvragen is het voor de gemeente minder arbeidsintensief;
- Het initiatief gaat uit van de burgers waardoor het langer duurt voordat het gewenste resultaat is bereikt.

Een combinatie van beide manieren heeft de voorkeur. De gemeente Oldebroek zal in de lokale media en op de gemeentelijke internetsite het voornemen tot verkoop kenbaar maken. Bewoners die interesse hebben kunnen hierop reageren. Daarnaast gaat de gemeente Oldebroek een Groenmarkt organiseren. Aan de hand van de criteria wordt bekeken of het gewenste groenobject aan de burger kan worden verkocht. Daarnaast zal de gemeente Oldebroek bij renovaties en reconstructies een actief verkoopbeleid gaan voeren. Op het moment dat werkzaamheden gepland zijn in een wijk bekijkt de gemeente welke gronden in aanmerking komen voor verkoop. Aanwonenden van deze gronden zullen dan gericht benaderd worden.

3. AANBEVELINGEN

3.1 Aanpassing in de openbare ruimte

Vaak volgen er nog aanpassing in de openbare ruimte naast de groenstrook. Deze kosten zijn voor de koper van de grond. Dit omdat de gemeente Oldebroek zonder de verkoop deze kosten niet zou maken. In sommige gevallen besluit de gemeente een aanpassing in de openbare ruimte door te voeren die al een tijdje gepland staat maar nog niet is uitgevoerd. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente. Per onderdeel wordt onderzocht voor wie de kosten zijn.

3.2 Grondprijs

Aan het kopen van openbaar groen zijn kosten verbonden. Deze kosten zijn marktconform en worden elk jaar met het grondprijzenbeleid vastgesteld. In bijlage 2 is een overzicht toegevoegd van de kosten van het openbaar groen voor dit jaar.

De uiteindelijke aanbidding vindt plaats op basis van een vrij op naam prijs. In deze prijs zijn de kosten van het inmeten door het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notaris kosten verrekend.