

Beleidsregels verkoop en verhuur groen- en reststroken

Betreft;

Gemeentelijk beleid bij het verkopen of in gebruik geven van groen- en reststroken grenzend aan een tuin behorend bij een woning of grenzend aan een woning zonder tuin.

Overwegingen met betrekking tot groenstroken:

Openbaar groen draagt in ruime mate bij tot de kwaliteit van de openbare ruimte en de gemeente ziet het als haar taak openbaar groen te realiseren en te beheren.

Het streven is er derhalve niet op gericht openbaar groen af te stoten maar te behouden en indien nodig de kwaliteit er van te verbeteren. Groen heeft vaak specifieke en belangrijke functies (afscherming, spelen, ecologie etc.) die verloren gaan wanneer een groenstrook of een deel daarvan wordt afgestoten.

Een groenstrook is meestal een onderdeel van een groter geheel.

De functie van een groenstrook kan per situatie verschillen. Ook kan een groenstrook meerdere functies hebben. Inrichting en beheer zijn afgestemd op die functie. Alle voorzieningen in een plan staan in evenwicht tot elkaar. Het afstoten van onderdelen kan afbreuk doen aan het geheel en dus aan de kwaliteit.

In de nieuwbouwplannen van de afgelopen 20 jaar is heel bewust gestreefd naar en geïnvesteerd in kwaliteit.

Het is niet logisch om groen wat recentelijk is aangelegd af te stoten; er zou immers sprake zijn van kapitaalvernietiging.

Het bestaande groen binnen de wijken is het resultaat van een afweging van belangen.

Bij het opstellen van een stedenbouwkundig concept dient een evenwicht gevonden te worden tussen allerlei belangen; groen is daar een van. Er zijn evenwichtige plannen tot stand gebracht maar er kan toch niet gesproken worden van een overvloed aan groen binnen de wijken.

Autonome groenprojecten zijn aangelegd met een speciaal doel.

Naast groen als onderdeel van de stedenbouwkundige plannen zijn er autonome groenplannen ontwikkeld. Zowel in de bebouwde omgeving als in het buitengebied. Deze hebben een specifieke functie.

(Groen)plannen hebben vaak een inspraakprocedure doorlopen.

Stedenbouwkundige plannen waar het groen onderdeel van uitmaakt of autonome groenprojecten komen steeds meer na een inspraakprocedure tot stand. Daarnaast worden soms onder verwijzing naar het nieuwe groen dat wordt aangelegd eventuele bezwaren voorkomen of zelfs afgewezen. Bijvoorbeeld bezwaren tegen een bouwplan of bezwaren tegen een kapvergunning. Vanuit het perspectief van zorgvuldigheid kan het niet zo zijn dat het nieuwe groen vervolgens na enkele jaren wordt afgestoten.

Openbaar groen is als zodanig opgenomen in de bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan is het instrument om het gebruik van de ruimte te reguleren. Het biedt belanghebbenden "zekerheid". Afstoten van groen betekent meestal een zodanige wijziging van het gebruik dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Openbaar groen afstoten betekent voor de toekomst een beperking van de mogelijkheden.

Ruimte is schaars zeker in de bebouwde omgeving. Bij het opstellen van renovatieplannen is dit vaak een belemmerende factor; mogelijkheden worden dan beperkt. Openbare ruimten bieden de mogelijkheid om meerdere functies te combineren (meervoudig ruimtegebruik). Bijvoorbeeld groen in combinatie met kabels en leidingen en/of waterafvoer (infiltratie).

Afstoten van groenstroken of delen van groenstroken leidt vaak tot situaties die het beheer ernstig bemoeilijken of een intensiever beheer vragen en dus kostenverhogend werken.

Van elk verzoek dat gehonoreerd wordt gaat een zekere precedentwerking uit.

Ook buurtgroen cq. snippergroen is voor de kwaliteit van de omgeving belangrijk.

Het groen **in** de wijken is vaak aangebracht op "strategische" plekken zoals bijvoorbeeld op de "koppen" van woningen, aan de rand van de bebouwing, rondom parkeerplaatsen e.d. Deze groenvoorzieningen kunnen niet "gemist" worden. Vaak hebben de aanvragen betrekking op dit soort groenstroken (ze grenzen immers direct aan de woningen). In die gevallen is het niet direct wat men zou noemen "structureel groen" maar gezien de functie voor de kwaliteit van de omgeving niet minder belangrijk.

Het beleid;

Gelet op bovenstaande overwegingen zal met verzoeken om groenstroken of delen van groenstroken te verkopen of in gebruik te geven terughoudend worden omgegaan. Het beleid van de gemeente kan kernachtig omschreven worden als "zeer restrictief".

Verkoop reststroken

Reststroken zijn gronden die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen en derhalve mogelijk verhuurd of in eigendom overgedragen kunnen worden. Deze (kleine) stroken kunnen enkel worden verkocht aan de eigenaren van direct aangrenzende percelen.

Procedure

Of een groen- c.q. reststrook al dan niet in aanmerking komt voor privatisering, wordt ambtelijk vastgesteld waarbij het volgende traject wordt gevolgd:

- Het controleren van de kadastrale gegevens of de betreffende strook ook daadwerkelijk gemeentelijk eigendom is alsmede opvragen Klic-informatie;
- Raadplegen van de vakdisciplines, zoals GNL, Verkeer, Civiele Techniek, brandweer, Milieu c.a.;
- Raadpleging planologische kaders en beleidsvoornemens. Indien blijkt dat uit planologisch oogpunt verkoop van de betreffende grond niet wenselijk wordt geacht is verhuur en verkoop uitgesloten. Dit om te voorkomen dat gemeentelijk beleid toekomstig wordt gefrustreerd.
- Indien verzoeker wil bouwen dient deze een bouwvergunning aan te vragen. Tijdens deze procedure wordt eveneens de eventuele vereiste vrijstellingsprocedure gevolgd.

Prijsstelling bij verkoop

Er wordt onderscheid gemaakt tussen gronden die aangemerkt kunnen worden als bouwgrond en overige gronden. Wat betreft de eerste categorie wordt aansluiting gezocht bij de uitgifteprijs van reguliere bouwterreinen. Bij verkoop van bouwterreinen wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen voor- of achterterrein. Bij de te hanteren verkoopprijzen wordt onderscheid gemaakt in een drietal categorieën zoals onder nader aangegeven. De daarbij genoemde verkoopprijzen zijn marktconform.

De tweede categorie betreft gronden waarbij niet of nauwelijks sprake is van meerwaarde bij het toevoegen aan een bestaand perceel en die tevens niet bebouwd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan "stroken" die meer dan 40 meter van bestaande (hoofd-) bebouwing zijn gelegen dan wel stroken die buiten de bebouwde kom liggen.

De te hanteren verkoopprijzen

Gronden aan te merken als bouwgrond:

Verkoopprijs per m²

Duur (vrijstaande bebouwing)	€ 180,00 per m ² + kosten koper
Middel (halfvrijstaande bebouwing)	€ 160,00 per m ² + kosten koper
Goedkoop (rijbebouwing)	€ 110,00 per m ² + kosten koper

Gronden niet aan te merken als bouwgrond:

Verkoopprijs per m²

Stroken ongeacht de oppervlakte	€ 50,00 per m ² + kosten koper
---------------------------------	---

Prijstellingen bij verhuur kleine groenstroken

Reststroken worden in de regel alleen verhuurd indien en voor zover de gemeente de grond toekomstig nog nodig heeft voor stedenbouwkundige ontwikkelingen. De verhuur en schriftelijke vastlegging daarvan is voornamelijk van belang ter erkenning van het eigendomsrecht van de gemeente. Vanuit die optiek wordt voorgesteld de huurprijs te bepalen op € 1,- per m² met een minimum van € 20,00 per jaar.

Harmonisatie

Vastgestelde huurprijs dient per 1 januari 2005 toegepast te worden voor de reeds verhuurde grond. De tussenliggende periode dient benut te worden om de bestaande huurcontracten in kaart te brengen en de huurders op de hoogte te stellen van de wijzigingen.