

UITGIFTE GEMEENTELIJK GROENBIJVANCK

GEMEENTE BLARICUM

COLOFON

UITGIFTE GEMEENTELIJK GROEN Gemeente Blaricum

Oisterwijk, januari 2016

Opdrachtgever: **Gemeente Blaricum**
Postbus 71
3755 ZH Eemnus
t. 14 035
e. info@blaricum.nl

Opgesteld door: **BTL Advies BV.**
Parklaan 1
5061 JV Oisterwijk
Postbus 385
5060 AJ OISTERWIJK
t 013 52 99 555
f 013 52 99 550
e advies@btl.nl

Projectnummer: 225105

Status: Definitief.

1. INHOUDSOPGAVE

Colofon	3
1. Inhoudsopgave	4
2. Inleiding	5
2.1. Voorwoord	5
2.2. Aanleiding en doelstelling	5
2.3. Leeswijzer	5
3. Afwegingscriteria	6
3.1. De groenstructuur	6
3.2. Groen, niet zijnde groenstructuur	8
3.3. Uitgiftekaart	9
3.4. Beslisboom	10
4. Handreiking implementatie	11

2. INLEIDING

De gemeente heeft veel grond in de Bijvanck in haar bezit om verschillende voorzieningen te realiseren zoals verkeersontsluitingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en een prettige groene woonomgeving. Echter hebben niet alle gemeentelijke gronden een expliciete functie of waarde. Deze gronden wil de gemeente daarom graag verkopen aan de direct aanwonenden. In deze notitie zijn de criteria en randvoorwaarden voor uitgifte van gemeente gronden in de Bijvanck beschreven. Vervolgens is het uitgiftebeleid uitgewerkt naar een gedetailleerd overzicht van uit te geven gronden in de wijk .

2.1. Aanleiding en doelstelling

Bestemmingsplan Bijvanck

In 2010 is het bestemmingsplan Bijvanck vastgesteld door de raad. Hierin is als uitgangspunt geformuleerd dat het van belang is dat het structurele groen behouden blijft omdat het een belangrijke kwaliteit van de wijk is. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is deze groenstructuur destijds nader bekeken en op enkele onderdelen aangepast. Bij verspringing van achtertuinen (in verband met verkoop/in gebruikname) is gekeken of er een logische lijn kon worden getrokken voor naastgelegen percelen.

Op plaatsen waar maar enkele percelen verkocht of overgedragen zijn dan wel op plaatsen waar verdere verkoop ervoor zal zorgen dat de groenstructuur te beperkt wordt, zijn de kadastrale lijnen gehandhaafd om verdere aantasting van de groenstructuur te voorkomen. In het bestemmingsplan is bovendien opgenomen dat gronden met de bestemming (structureel) groen niet voor verkoop in aanmerking komen en gronden met de bestemmingen Wonen of Verkeer onder voorwaarden kunnen worden verkocht. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de raad hiermee de grens tussen de woonbestemming en structureel groen duidelijk vastgesteld.

Illegaal grondgebruik

In de wijk heeft men al lange tijd te maken met bewoners die grond in gebruik nemen. Een groot aantal dossiers is in 2006-2007 opgepakt en afgerond en deels verwerkt in het bestemmingsplan Bijvanck.

Recent is de huidige status van het illegaal grondgebruik in de Bijvanck weer onderzocht en zijn ca 200 nieuwe gevallen geconstateerd. Hiervan is een groot deel gelegen in structureel groen. Daarnaast is ook een groot aantal verzoeken ingediend om grond met deze bestemming te mogen aankopen.

Bij nadere beoordeling van deze percelen is gebleken dat ten tijde van opstelling van het bestemmingsplan niet altijd even consequent percelen al dan niet als structureel groen zijn aangewezen. Tevens biedt het bestemmingsplan een onvoldoende duidelijke omschrijving waar structureel groen aan moet voldoen. Het blijkt nu dat ook delen van de gronden met de bestemming groen in aanmerking kunnen komen voor verkoop zonder dat de waarde van het structureel groen wordt aangetast.

Om te voorkomen dat er willekeur ontstaat bij de beoordeling van genoemde percelen wordt met onderliggende uitgiftebeleid helder uiteen gezet wanneer er sprake is van structureel groen en onder welke voorwaarden gronden voor verkoop in aanmerking komen.

2.2. Leeswijzer

De beleidsnotitie bestaat uit twee onderdelen. In hoofdstuk 3 worden de afwegingscriteria en in hoofdstuk 4 wordt de implementatie van het nieuwe uitgiftebeleid van Blaricum omschreven.

3. AFWEGINGSCRITERIA

In Blaricum wordt de mogelijkheid tot het uitgeven van grond op dit moment bepaald door de bestemming die daar in het bestemmingsplan aan is toegekend. Gronden met het kenmerk structureel groen zijn niet uitgeefbaar. Gronden die als verkeer of wonen zijn aangemerkt kunnen zondermeer worden uitgegeven.

Het is alleen niet altijd wenselijk, bijvoorbeeld vanuit verkeerskundig oogpunt, om gronden ook daadwerkelijk uit te geven. Daartegenover staat dat niet al het structureel groen ook bijdraagt aan de groenstructuur in de wijk.

Om de uitgeefbare gronden aan te wijzen zijn afwegingscriteria opgesteld. Allereerst om het groen wat tot de groenstructuur behoort te benoemen en dus te beschermen. En vervolgens om andere functies en gebruiksmogelijkheden in de openbare ruimte veilig te stellen.

3.1 De groenstructuur

Het merendeel van het groen wat is aangemerkt als structureel groen behoort tot de groenstructuur van de wijk. Deze gronden bepalen voor een belangrijk deel de (groene) uitstraling en het karakter van de wijk. Dit groen is eenduidig van opzet en duidelijk herkenbaar als groene structuur binnen de wijk, eventueel in combinatie met een ontsluitings- of waterstructuur.

Bij het bepalen of gronden uitgegeven kunnen worden moet dus duidelijk zijn wat de groenstructuur van de wijk is. De groenstructuur van een wijk wordt gekenmerkt door:

- Het groen versterkt de kenmerkende stedenbouwkundige /ruimtelijke opbouw van een wijk. Aan de groeninrichting is terug te zien in welke tijdsperiode de wijk is gebouwd.
- Het aanwezige groen heeft een relatie met de historische ontstaansgeschiedenis van de gemeente of verduidelijkt de opbouw van het landschap binnen de bebouwde omgeving.
- Ecologie en recreatieve functies (spelen, fietsen e.d.) maken onderdeel uit van dit groen. Het groen is hierdoor waardevol voor de buurt.
- Het groen heeft een afschermende functie. Ongewenst zicht op bijvoorbeeld zijgevels en achterkanten wordt met het groen gecamoufleerd.

In elke wijk is de groenstructuur anders van opzet. Vaak gerelateerd aan een stedenbouwkundige opbouw of ontsluitingsstructuur. Het is daarom ook noodzakelijk de term groenstructuur in de Bijvanck te definiëren.

Bijvanck is een typische jaren '70 woonwijk, bestaande uit een losse structuur van woonerven in een groene en natuurlijke setting. De woonerven zijn met elkaar verbonden door één centrale toegangsweg. De groenstructuur van Bijvanck bestaat uit een drietal elementen:

1. De groene omranding

- Brede groenzone aan de buitenrand van de wijk (erven zijn naar binnen gericht)
- Groene lobben die vanuit de brede randzone de wijk insteken
- De groene omranding bestaat uit:
 - een grove heesterbeplanting/ bosplantsoen als afscherming tussen woningen en rand van de wijk. Uitgaande van een breedte van gemiddeld 5 meter, maar zeer afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie. De breedte van de beplantingsstrook kan daardoor variëren.
 - Verspreid staande bomen in grasvelden;
 - grote grasvelden eventueel met een natuurlijke uitstraling. Openheid is hierbij belangrijk voor het behoud van zichtlijnen.



Voorbeelden groene omranding



2. Groen gekoppeld aan de waterstructuur

De aanwezige watergang ligt in een groene omkadering van gras met verspreidstaande bomen en heestervakken. De heestervakken zijn aangebracht als afscherming van achter/zijkanten van woningen of als begeleiding van wandel/fietspaden.

De heestervakken hebben een gesloten opbouw, bestaande uit lage heesters aan de randen en natuurlijke beplanting met boomvormers in het midden van het plantvak.

3. Hoofdontsluitingswegen en gescheiden fietspaden in het groen.

Kenmerk van de typische bouwstijl uit deze periode is de ontsluiting van de woonerven door één centrale ontsluitingsweg waarop alle woonerven zijn aangesloten. Daarnaast liggen de wandel/fietspaden gescheiden van de hoofdontsluitingswegen.

Beide wegtypen zijn te herkennen aan een groene aankleding. De ontsluitingsweg is voorzien van een dubbele tot 4-dubbele bomenrij in grasbermen of met een onderbeplanting van bodembedekkende heesters. De fietspaden hebben vanwege de veiligheid meestal grasbermen. Daar waar de wandelpaden langs bebouwing liggen, zijn ze afgeplant van een heesterbeplanting.



Voorbeelden groen en waterstructuur



Voorbeeld groenstructuur hoofdontsluitingsweg

3.2 Groen, niet zijnde groenstructuur

Groen dat niet behoort tot de hierboven beschreven groenstructuur kan voor uitgifte in aanmerking komen, mits de uitgifte geen nadelige gevolgen heeft voor de instandhouding van de groenstructuur en het gebruik van de openbare ruimte.

De beoordeling of percelen kunnen worden uitgegeven vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria. Aangezien niet elke perceel vergelijkbaar is en de situatie in het veld kan verschillen gelden deze criteria als richtlijnen.

a. Functies

De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de wijze waarop de ruimte gebruikt en beleefd wordt. Zo zijn functies aanwezig als wandelen/fietsen, spelen, afscherming en ecologie. Uitgifte van grond mag niet leiden tot een belemmering of verminderde gebruiksmogelijkheid van de openbare ruimte of aantasting van de groenstructuur.

- Langs (wandel)paden moet minimaal 3 meter groen in eigendom van de gemeente blijven.
- Ter afscherming van kopgevels van woningen blijft minimaal 3 meter groen behouden. De te behouden beplanting heeft een minimale hoogte van 0.5 meter.
- Achterkanten van woningen moeten een eenduidige uitstraling hebben. Zicht op erfafscheidingen (schuttingen, muurtjes, gaashekwerken) wordt daarom voorkomen door een groene bufferzone van minimaal 5 meter achter de woningen te behouden. Uitgangspunt is dat in principe max 5 meter aan de achterkant van de woning kan worden verkocht mits een buffer van minimaal 5 meter gehandhaafd blijft.
- Aan de beplanting in deze bufferzone zijn de volgende eisen gesteld:
 - Geleidelijke opbouw van het plantvak (kruiden/grassen, heesters en boomvormers);
 - Geslotenheid van het plantvak om doorzichten te voorkomen;
- Groen dat onderdeel uitmaakt van het leefgebied van zwaar beschermde flora en fauna (rode lijst) wordt niet uitgegeven.

b. Bereikbaarheid/beheerbaarheid:

Het beheer van het groen moet efficiënt en effectief uitgevoerd worden, op dezelfde manier als dat ook elders in de gemeente gebeurt. De uitgifte van grond mag niet leiden tot onbereikbaarheid van groen. De toegankelijkheid voor gespecialiseerd materieel moet gewaarborgd worden.

Daarnaast is het voor een efficiënt beheer noodzakelijk dat werkzaamheden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd worden. Versnippering van groen door uitgifte van tussenliggende percelen is niet wenselijk.

c. Veiligheid:

Groen levert een bijdrage aan de veiligheid in de buurt, bijvoorbeeld door de ruimte die in de wijk wordt ervaren, de afremming van speelvoorzieningen en scheiding van verkeersstromen. Groen wat van belang is voor het (verkeers)veiligheidsgevoel en een veilig gebruik van de openbare ruimte mogelijk maakt, wordt niet uitgegeven.

d. Ruimtelijke ontwikkelingen:

De openbare ruimte wordt af en toe aangepast om knelpunten op te heffen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. (bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde, uitbreiding van voorzieningen of extra waterberging in het groen.)

Op locaties waar in de toekomst ontwikkelingen gaan plaatsvinden en waarvoor mogelijk gemeenteground nodig is wordt geen grond uitgegeven. Hiermee wordt voorkomen dat op het moment van uitvoering onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling.

e. Aanwezigheid kabels en leidingen:

Kabelbeheerders moeten altijd bij de kabels en leidingen kunnen. Groen waarin kabels en leidingen liggen kan alleen na overeenstemming met kabelbeheerders worden uitgegeven.

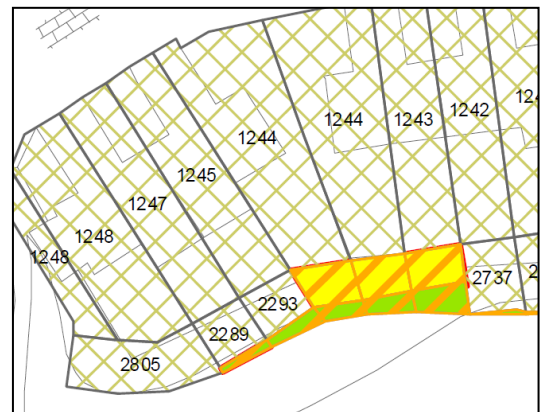
3.3 Uitgiftekaart

Groen wat zich in de hierboven beschreven groenstructuur bevindt wordt niet uitgegeven. Ander groen kan uitgegeven worden wanneer het voldoet aan de overige afwegingscriteria. Om inzichtelijk te maken om hoeveel gronden het hierbij gaat is een uitgiftekaart opgesteld (bijlage). Aan deze uitgiftekaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Rechtsgelijkheid in relatie tot afwegingscriteria

In Bijvanck zijn in het verleden verschillende stukken gemeenteground uitgegeven terwijl deze niet voldeden aan de geldende uitgiftecriteria. Zo is aan rand van de wijk grond uitgegeven dat behoort tot de groenstructuur.

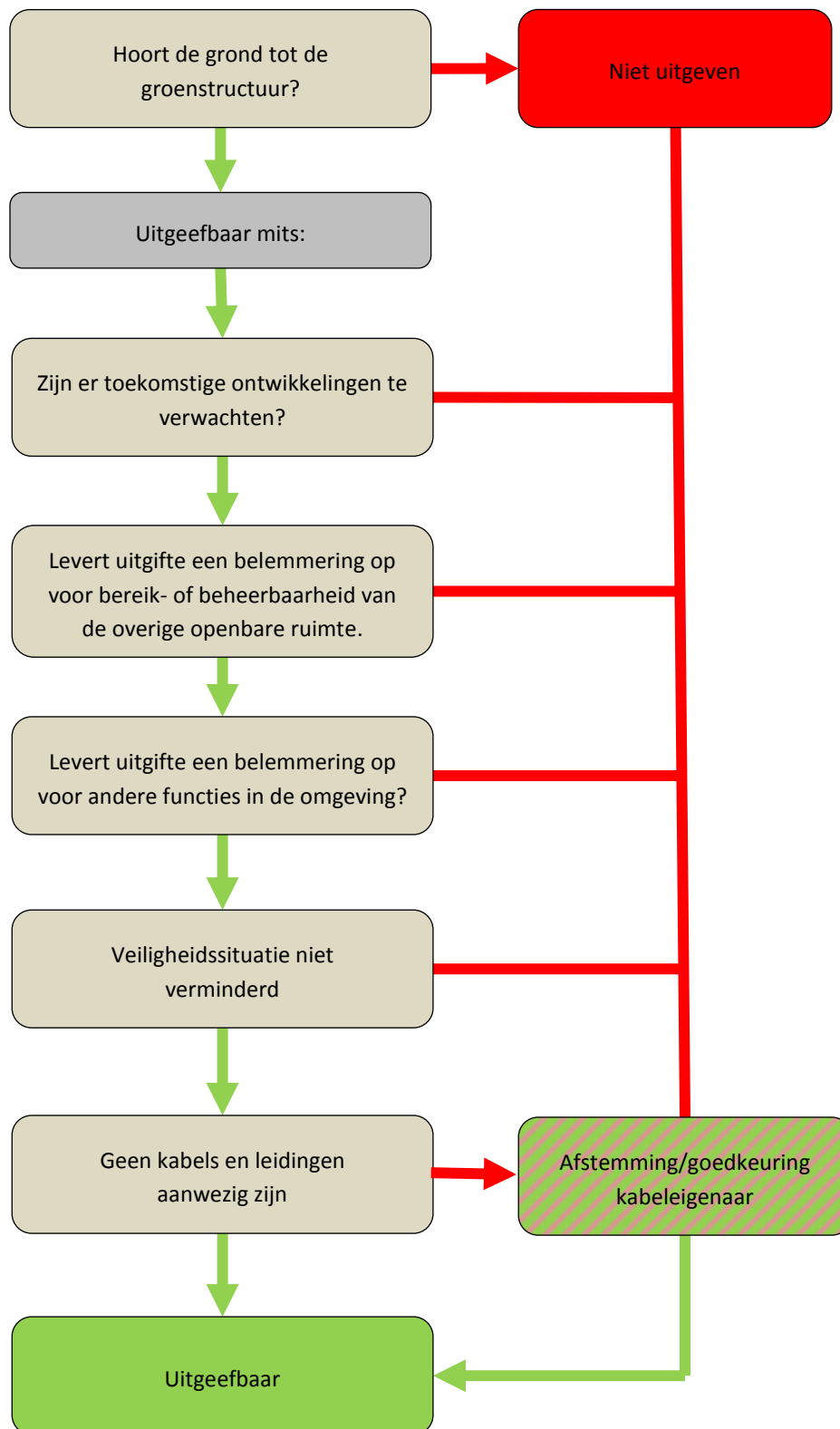
Deze uitgiftes zijn niet meer te herzien. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid ten opzichte van buurtbewoners, als de nieuwe afwegingsgronden strikt worden gehanteerd. Bij de beoordeling van het uit te geven groen is daarom naast de afwegingscriteria ook rechtsgelijkheid meegenomen.



Op locaties waar in het verleden al gronden zijn uitgegeven is (indien mogelijk) de hoeveelheid nog uit te geven groen aangepast op de afmetingen van de eerder uitgegeven gronden. Daarbij is per situatie bekeken wat de maximaal uitgeefbare maatvoering is zonder dat dit ten koste gaat van de opbouw en functie van de groenstructuur.

3.4 Beslisboom

Onderstaande beslisboom maakt duidelijk welke afwegingen de gemeente achtereenvolgens maakt wanneer een aanvraag voor overname van gemeente grond wordt ingediend of wanneer de gemeente zelf inzichtelijk wil maken welke gronden in een gebied uitgeefbaar zijn.



4. HANDREIKING IMPLEMENTATIE

4.1. Actief of passief uitgeven

Het uitgiftebeleid kan op twee manieren uitgevoerd worden: actief en passief. Bij een actief beleid probeert de gemeente zo snel mogelijk het uitgeefbare groen af te stoten. Eigenaren die in aanmerking komen voor aankoop worden actief benaderd om de grond te kopen. Bij een passief beleid zal de gemeente geen actie ondernemen om gronden uit te geven. De gemeente wacht af tot burgers zelf met verzoeken voor overname komen.

In Bijvanck zal de gemeente Blaricum een tussenvorm hiervan hanteren. De gevallen waar sprake is van illegaal in gebruik genomen gronden of gronden waar een concreet verzoek tot aankoop voor is ingediend worden actief opgepakt. Voor de overige gronden die voor verkoop in aanmerking komen wordt een concreet verzoek tot aankoop afgewacht.

4.2. Verkoop

Uitgifte van gronden gebeurt alleen op basis van verkoop van de gemeentegrond. Het verhuren van gronden is niet wenselijk vanwege de administratieve lasten en de hoge kosten voor omvorming bij beëindiging van een huurcontract.

De kosten voor de aankoop van gronden worden verrekend aan de aankoper van de grond (kosten koper)

4.3. Uitgifte aan aangrenzende eigenaren

Gronden die voor uitgifte in aanmerking komen, worden alleen verkocht aan de eigenaren van direct aangrenzende percelen. Indien het hier percelen van bijv. woningcorporaties betreft met meerdere woningen op één perceel, dan wordt de totale oppervlakte van de uit te geven grond in één keer aan de organisatie verkocht.

4.4. Behandeling van een aanvraag tot uitgifte

Wanneer een verzoek tot aankoop wordt ingediend, worden de volgende stappen doorlopen:

- a) Een aanvraag om een perceel aan te kopen dient schriftelijk ingediend te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders;
- b) De aanvraag wordt door de gemeente geïnventariseerd en getoetst op grond van de hierboven omschreven definities, voorwaarden en criteria. Indien wenselijk, vindt met de aanvrager ambtelijk overleg plaats over begrenzing, voorwaarden, uitvoering enzovoorts.
- c) Indien van toepassing wordt eerst onderzocht of kabels en leidingen worden verwijderd en verlegd, of dat zakelijk recht wordt gevestigd. In beide gevallen wordt er een kostendekkend contract gesloten waar bij de aanvrager garant staat de kosten voor onderzoek en uitvoering te dragen.
- d) Indien na toetsing blijkt dat het perceel voor verkoop in aanmerking komt, dan krijgt de aanvrager een koopovereenkomst voorgelegd. Ondertekening betekent dat beide partijen akkoord gaan met de gestelde voorwaarden en dat deze bindend is voor de partij die hem heeft ondertekend;
- e) Nadat de aanvrager de overeenkomst heeft ondertekend wordt de overeenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd en namens de gemeente ondertekend. De koop is dan een feit;

- f) Vervolgens wordt een afspraak met de notaris gemaakt voor de juridische overdracht van de grond. Betaling vindt plaats voorafgaand aan de juridische overdracht. Na betaling en overdracht is de aanvrager eigenaar van de grond geworden;

Proces Voorbeeld

Een bewoner wil een stuk snippergroen kopen, volgens de toetsingscriteria kan het stuk grond worden verkocht aan bewoner, er ligt alleen een stroomkabel van Stedin. De grond kan pas worden verkocht wanneer de kabel uit het perceel vandaan is of afspraken hierover zijn gemaakt.

- De bewoner tekent een overeenkomst met de gemeente waarin hij toezegt dat hij de onderzoekskosten, interne uren en uitvoeringskosten van verwijderen en verleggen van de kabel of leiding betaald.
- De gemeente onderzoekt samen met het nutsbedrijf of de kabel weg kan, hoe de kabel verlegd kan worden en het nutsbedrijf maakt een offerte voor deze werkzaamheden.
- De gemeente overlegt met de bewoner het onderzoek en de eventuele offerte.
- Nu heeft de bewoner 2 keuzes:
 - a. De bewoner vindt het verleggen van de kabel te duur en ziet af van de koop, hij betaald de gemeente de verschuldigde onderzoekskosten en eventuele kosten van de nutsbedrijven.
 - b. De bewoner betaald de volgende kosten en wordt de nieuwe eigenaar van het perceel:
 - i. de openbare grondprijs per m²,
 - ii. alle gemaakte kosten van de aanvraag,
 - iii. kosten voor werkvoorbereiding verlegging,
 - iv. kosten voor verwijderen en verlegging van kabels en leidingen,
 - v. kosten koper.