

Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Aan de raad

Bureau Beleid en Juridische Ondersteuning
 Contactpersoon: F. van het Kaar
 Telefoonnr. : 0229252921
 E-mail : f.vh.kaar@hoorn.nl

Uw brief van : -
 Uw kenmerk :
 Ons kenmerk :
 Bijlage(n) : 1
 Onderwerp : oneigenlijk gebruik gemeentegrond

Hoorn,

Geachte raad,

Het college heeft op 10 april 2007 een besluit genomen over het project "Oneigenlijk gebruik groen". In de Algemene Raadscommissievergadering van 30 september jl. is uitgebreid gesproken over de voortgang van het genoemde project.

Met deze notitie gaan wij in op de vragen ten aanzien van de volgende onderwerpen die tijdens de laatste vergadering aan de orde zijn geweest:

1. definitie snippergroen
2. verkoopcriteria
3. burgerparticipatie
4. kosten en opbrengsten project
5. verjaring
6. handhaving
7. communicatie

1. Definitie snippergroen.

De huidige verkooptarieven voor de verkoop van openbaar groen zijn ingedeeld op basis van omvang. Een perceel groen kleiner dan 20 m2 bedraagt € 30,- per m2 en alles daarboven € 100,- per m2 (de tarieven in de binnenstad liggen iets hoger). De achterliggende gedachte bij deze indeling is dat een bewoner meer profijt heeft van een groot stuk groen.

In aansluiting hierop zouden we snippergroen kunnen omschrijven als alle percelen groen kleiner dan 20 m2, maar op dit moment wordt in Hoorn niet gewerkt met het begrip snippergroen. De oppervlakte van een perceel speelt wel een rol, maar de functie is beslissend. Wij denken ook dat het niet geheel risicoloos is als een bepaalde hoeveelheid vierkante meters vrijgeven wordt voor verkoop. Immers de verkoop van een klein strookje kan juist net voor een verkeersgevaarlijke situatie zorgen of een belangrijk onderdeel van een speelterrein of wijkpark vormen.

Wij stellen wel voor de huidige verkoopcriteria op te rekken, waardoor meer percelen voor verkoop in aanmerking komen. Hieronder een overzicht van de criteria.

2. Verkoopcriteria.

Zoals we al eerder hebben aangegeven zijn bij de beoordeling over het al dan niet verkopen van openbaar groen de volgende aspecten van belang:

- a. Het Groenbeleidsplan
- b. De verkeersveiligheid
- c. De bereikbaarheid
- d. Aanwezigheid van kabels en leidingen
- e. Toekomstige ontwikkelingen

a. Het Groenbeleidsplan.

Het huidige Groenbeleidsplan is in maart 2004 door de raad vastgesteld. Het plan geeft een leidraad waarmee een aantrekkelijke, gezonde en duurzame groenstructuur kan worden gecreëerd. Identiteit, recreatie en natuurwaarden zijn de sleutelwoorden waar de visie in het Groenbeleidsplan op gebaseerd is.

Dit beleid laat alleen verkoop aan particulieren toe als het gaat om stukjes groen die direct grenzen aan huizen en/of tuinen van particulieren en voldoen aan één van de volgende criteria:

- Wanneer de achtergrenzen van kavels van naast gelegen woningen niet gelijk lopen. Tussengliggende stukjes kunnen in de lijn worden verkocht.
- (incidenteel) stukjes die in het verleden zijn aangeboden aan particulieren

Het college heeft, tot op heden, aan dit beleid uitvoering gegeven. Dit beleid in combinatie met ons handhavingsproject heeft bij de raad geleid tot een vraag naar tijdelijke verruimingsmogelijkheden van de verkoopcriteria.

Het openbaar groen in een woonwijk is op te delen in een aantal categorieën (ter verduidelijking van sommige categorieën zijn foto's bijgevoegd), te weten:

- Kleinschalig groen bij woningen
- Groen naast kopgevels van woningen
- Berm groen
- Begeleidend groen langs wegen
- Speelveldjes
- Middel- en grootschalig groen
- Wijkparken

Ongeveer 70% van de oneigenlijk gebruik situaties vallen onder de eerste twee categorieën.

Kleinschalig openbaar groen bij woningen.

Op bepaalde locaties in de stad treffen we kleinschalig groen bij 9 woningen aan. Veelal gaat het hier om kleine oppervlaktes of kleine stroken openbaar gebied (kleiner dan 20 m²), die een onderdeel vormen van een voetgangersgebied. Het totaal pakket van nutsvoorzieningen is veelal onder deze zone verdeeld, om de toegankelijkheid van de kabels en leidingen te waarborgen. Deze gronden kunnen verkocht worden.

Openbaar groen naast kopgevels van woningen.

Voor groenstroken naast een kopgevel van een woning (gemiddeld 3m breed) dient uitgegaan te worden, dat gedeeltelijke verkoop van een groenstrook ruimtelijk aanvaardbaar is, mits een strook grond gemeentelijk eigendom blijft voor het planten van een haag of heesters. De afscherpende functie van dit groen kan daarmee het beeld vanaf de straat waarborgen. Bij een steeg tussen twee kopgevels vervalt deze eis en kan verkoop plaatsvinden. Bij zijtuinen, die gelegen zijn aan een doorgaand voet- of fietspad en begeleid wordt door stroken openbaar groen, dient verkoop van openbaar groen te worden uitgesloten om verarming van de stedenbouwkundige kwaliteit van de woonomgeving te voorkomen.

Openbaar berm groen, begeleidend openbaar groen langs wegen, speelveldjes en wijkparken.
Deze categorieën zijn kernbegrippen en vormen de (hoofd-) groenstructuur uit het Groenbeleidsplan en de basis van het Beleidsplan Speelvoorzieningen 2008. Deze gronden dienen niet verkocht te worden.

Middel- en grootschalig openbaar groen.

Tussen de twee hiervoor beschreven groepen openbaar groen die *wel* of *niet* verkocht kunnen worden, vormt de categorie "middel- en grootschalig groen", door zijn omvang, de ruimtelijke aanwezigheid en de uitstraling binnen woongebieden, een uitzondering. De functie van dit openbaar groen bepaalt mede de woonkwaliteit en de uitstraling van het groen. Denkbaar is het om, gelet op de oppervlakte, in bepaalde ruimte situaties een "beperkt" aantal vierkante meters te verkopen aan bewoners. Door verkoop van openbaar groen mag een groenstructuur of het overblijvende groenoppervlak niet negatief beïnvloed worden. Per situatie zal middels een nadere studie duidelijkheid moeten worden gegeven of tot verkoop kan worden overgegaan.

b. De verkeersveiligheid.

Indien verkoop leidt tot belemmering van het zicht op de weg of andere verkeerstechnische problemen zal niet tot verkoop worden overgegaan.

c. De bereikbaarheid.

De verkoop mag geen belemmering vormen voor toekomstig onderhoud, denk bijvoorbeeld aan groenstroken langs sloten. In principe zal niet tot verkoop worden overgegaan als het een strook tuinen in een lijn betreft, waarbij niet alle bewoners willen kopen. Bij verkoop zouden de tussenliggende perceeltjes onbereikbaar worden voor onderhoud. Het is wat ons betreft dan ook geen optie om de strook aan de burens te verkopen.

d. De aanwezigheid van kabels en leidingen.

Het is mogelijk om grond te verkopen indien zich in de groenstrook kabels en leidingen bevinden. De nutsbedrijven geven aan onder welke voorwaarden verkoop kan plaatsvinden. Alle kosten die aan de verkoop verbonden zijn, komen voor rekening van de bewoners. Veelal zal omlegging van de kabels naar openbaar gebied moeten plaatsvinden.

Voorbeelden van kosten omlegging K&L-tracé:

Het omleggen van kabels en leidingen doen de nutsbedrijven in eigen beheer. Dit is per locatie verschillend. Onderstaande offertes geven een indicatie van de kosten:

- Risdam Zuid, straat met 20 percelen: reconstructie gasnet en electriciteitsnet 130 m, kosten € 13.250,-- ex btw: apr 2007;
- Binnenstad straat met 20 percelen: reconstructie gasnet 50 m, kosten € 8.340,-- ex btw: mrt 2008;
- Grote Waal (kavel): reconstructie infrastructuurnet van KPN, kosten € 7.450,-- ex btw: jan 2008)

e. Toekomstige ontwikkelingen

Een aspect wat verkoop in de weg kan staan, is eventuele toekomstige ontwikkelingen. Hierbij moet men denken aan nieuwbouwprojecten, herinrichtingen, wijkaanpak, maar ook een toekomstig voet- of fietspad of een andere weg.

Met in achtneming van de genoemde aspecten onder a t/m e komen we tot het volgende voorstel:

- Openbaar groen verkopen als het gaat om: kleinschalig groen voor woningen, groen naast kopevels van woningen en middel- en grootschalig groen.
- Openbaar groen niet verkopen als het gaat om: berm groen, begeleidend groen langs wegen, speelveldjes en wijkparken.
- De verruimde verkoopcriteria alleen toepassen gedurende het project. Dit geldt dan ook voor de overige bewoners van Hoorn en met terugwerkende kracht voor de reeds aangeschreven bewoners.

3. Burgerparticipatie.

In de raadscommissie is gevraagd op welke wijze vorm kan worden gegeven aan participatie en welke vorm van overeenkomsten hiervoor beschikbaar zijn.

Participatie van burgers houdt in dat burgers actief deelnemen aan de verbetering van hun naaste woon- en leefomgeving. Dit gebeurt in Hoorn reeds op veel plekken in samenspel met de organisatie(s) die hierbij het meest betrokken is (zijn). Bij het onderwerp "openbaar groen" is dit de gemeente.

De werkwijze die in Hoorn is gekozen bij het wijkgericht werken (bijeenkomsten per buurt) kan goed dienen om met bewoners overleg te voeren over het gebruik van het openbaar groen in hun directe woonomgeving. Het gaat daarbij overigens alleen om situaties waarbij overleg gevoerd wordt over een gehele straat of over een duidelijk afgebakend stuk openbaar groen. Het gaat niet om stukjes openbaar groen van individuele bewoners.

De participatie kan plaatsvinden via aparte bijeenkomsten per straat of plein. Daarbij is het doel om bewoners gezamenlijk na te laten denken over de wensen en mogelijkheden en daarvoor ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen na de realisatie ervan. De gemeente is actief deelnemer in dit interactieproces in verband met de beleidsuitgangspunten op stedenbouwkundig en beheergebied. In verband hiermee is het nuttig om vooraf drie mogelijkheden van herinrichting of herplant aan te bieden als onderwerp van het participatieproces.

Herplantmogelijkheden.

Na oplevering van een strook grond krijgen de bewoners gezamenlijk (rij of blok huizen) een plantingsplan voorgelegd. Zij hebben dan de keuze uit twee of drie varianten.

Adoptiegroen (onderhoudsovereenkomst).

In verschillende gemeenten (bv. Zoetermeer en Waalwijk) wordt de mogelijkheid geboden om groen te adopteren. Adoptiegroen is een stukje groen in een buurt dat buurtbewoners, verenigingen, scholen e.d., in overleg met de gemeente opknappen of in beheer en/of onderhoud overnemen. Hiervoor zal een overeenkomst afgesloten moeten worden (zie bijlage voor spelregels).

Op dit moment zijn wij bezig met het ontwikkelen van het nieuwe wijkplan voor de Risdam Zuid. Als onderdeel van dit plan willen wij onderzoeken of we een pilot kunnen draaien met adoptiegroen. Uiteraard kunnen bewoners in een bepaalde wijk zelf ook het initiatief nemen om groen te adopteren.

Voorstel: bijeenkomsten per straat of plein organiseren als werkvorm voor het overleg met bewoners. In de Risdam Zuid een pilot draaien met adoptiegroen.

Huidige gebruikersovereenkomsten.

Voor individuele situaties gaat de gemeente Hoorn geen nieuwe gebruiks- of huurovereenkomsten aan, maar om de huidige bewoners met gebruikersovereenkomsten tegemoet te komen willen wij gedurende het project een overgangssituatie hanteren.

Deze overgangssituatie houdt in dat bestaande gebruiksovereenkomsten worden omgezet in:

- Een koopovereenkomst, indien het perceel voldoet aan de verkoopcriteria.
- Een huurovereenkomst (conform vastgestelde huurprijs), indien het perceel niet aan de verkoopcriteria voldoet. De huurovereenkomst is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. De opvolgende bewoner kan hier geen aanspraak op doen.

Voorstel: Omdat meer maatwerk wordt gevraagd bij de herplant, de verkoopopbrengsten benutten om verdere projectkosten te dekken

5. Verjaring.

Bij sommige bewoners bestaat onduidelijkheid over de toepassing van verjaring. Het is niet, zo als zij menen, aan de gemeente om dit recht wel of niet toe te passen. Op grond van het Burgerlijk Wetboek kan iedereen een beroep doen op verjaring. De bewoner die zich beroept op verjaring zal moeten bewijzen dat de gemeente geen recht meer heeft om haar eigendom terug te vorderen. Dit is een juridisch feit en geen keuzevraag voor de gemeente.

Het eigendom van de gemeente van een stukje grond wordt ondersteund het Kadaster. De gemeente heeft het recht, zoals iedere eigenaar, om haar eigendom op te eisen.

De bewoner moet met bewijzen aantonen dat de grond meer dan twintig jaar geleden in bezit is genomen en gedurende al die jaren in bezit is geweest. Het wetboek en de jurisprudentie geven hiervoor diverse criteria. De gemeente volgt deze criteria en beoordeelt de verjaringskwesties aan de hand van actuele jurisprudentie.

Een beroep op 'goeder trouw' gaat in de gevallen van oneigenlijk gebruik van grond niet op. Door raadpleging van het kadastrale register is immers voor een ieder na te gaan waar de eigendoms grenzen lopen.

Daar waar de bewoners juridisch aantonen dat zij (of hun rechtsvoorgangers) de grond al langer dan 20 jaar onafgebroken in bezit hebben, wordt verjaring toegekend. Bewoners van de Koepoortsweg hebben succesvol het langdurig bezit kunnen aantonen.

6. Handhaving.

Na afronding van dit project ontstaat een duidelijke scheiding tussen publiek en privaatgroen. Dit maakt het voor de gemeente makkelijker om te onderhouden en te handhaven. Omdat de medewerkers van de afdeling Stadsbeheer, door hun dagelijkse werkzaamheden, de hele dag in de wijk aanwezig zijn, verzorgen zij het signaaltoezicht. Hiermee zal oneigenlijk gebruik in de toekomst direct worden gecorrigeerd.

7. Communicatie.

We hebben gemerkt dat de communicatie richting betrokkenen een gevoelig onderwerp blijft. De brief (aanschrijving) zal wederom aangepast worden. Wij hopen dat de bewoners hierdoor meer begrip krijgen voor de situatie. Verder zal, zodra het nieuwe beleid is vastgesteld, de website van de gemeente Hoorn op dit onderwerp sterk worden verbeterd. In de brief zal ook een verwijzing naar de website worden gemaakt.

Informeren raad.

Middels een terugkerende rapportage willen wij u op de hoogte houden van de voortgang van het project. Deze rapportage kunt u eens per 3 maanden van ons verwachten.

Beleid en voorstellen.

Gedurende het project wordt gewerkt met aangepast beleid ten aanzien van de verkoopcriteria. Dit beleid is van kracht tot 1 januari 2010, daarna worden de verkoopcriteria uit het groenbeleidsplan weer gehanteerd. Na 1 januari 2010 gaan wij nieuwe marktconforme verkoopprijzen vaststellen voor de verkoop van openbaar groen.

Voorstellen.

- 1 Met in achtneming van de genoemde aspecten onder a t/m e komen we tot het volgende voorstel:
 - a Openbaar groen verkopen als het gaat om: kleinschalig afscherm groen voor woningen, afscherm groen naast kopgevels van woningen en middel- en grootschalig afscherm groen.
 - b Openbaar groen niet verkopen als het gaat om: berm groen, begeleidend groen langs wegen, speelveldjes en wijkparken.
 - c De verruimde verkoopcriteria alleen toepassen gedurende het project. Dit geldt ook voor de overige bewoners van Hoorn en met terugwerkende kracht voor de reeds aangeschreven bewoners.
- 2 Voorstel: bijeenkomsten per straat / plein organiseren als werkvorm voor het overleg met bewoners. In de Risdam Zuid een pilot draaien met adoptiegroen.
- 3 Voorstel: de verkoopopbrengsten benutten om verdere projectkosten te dekken

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris

de burgemeester