

Uitgiftebeleid reststroken gemeente Geertruidenberg 2015

Behoort bij besluit van ~~de raad~~ van de gemeente
b. en w.

Geertruidenberg, d.d. 18-12-2014 nr. 11

Mij bekend,



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Afbakening	2
1.3 Potentiële ontwikkelingslocaties	2
2. Uitgangspunten.....	3
2.1 Handhaven groenstructuren.....	3
2.2 Handhaven functioneel groenvoorzieningen	4
2.3 Handhaven ecologische groenvoorziening	4
2.4 Voorkomen van arbeidsintensieve locaties en versnippering.....	4
2.5 Voorkomen van onveilige situaties c.q. locaties.	4
2.6 Voorkomen van belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.	4
3. Voorwaarden voor uitgifte	5
3.1 Juridische criteria	5
3.2 Ruimtelijke criteria	5
3.3 Beheer- en onderhoudstechnische criteria	5
3.4 Veiligheidscriteria	6
3.5 Uitzonderingen.....	6
4. Verkoop versus verhuur	7
4.1 Passief beleid	7
4.2 Uitgifte vormen	7
Bijlage 1: Toelichting functionele groenvoorzieningen	8

1. Inleiding

Groen in en om de gemeente is onmisbaar voor een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Toch kan hier of daar een stukje groen of verharding liggen dat weinig toevoegt aan het beeld van de openbare ruimte van de gemeente, deze stukjes zijn als het ware 'overgebleven' bij de inrichting van een wijk. Wij spreken dan van reststroken. Regelmatig wordt door inwoners een verzoek gedaan om een reststrook (m.n. openbaar groen) aan te kunnen kopen dan wel te huren. Ter motivering van een verzoek wordt meestal aangegeven dat men de reststrook wil kopen dan wel huren wegens slecht onderhoud of ten behoeve van uitbreiding van het eigen perceel. Deze notitie beschrijft hoe de gemeente Geertruidenberg in de toekomst met een zodanig verzoek omgaat.

1.1 Aanleiding

In 2005 heeft de gemeenteraad het uitgiftebeleid reststroken gemeente Geertruidenberg 2005 vastgesteld. Doel hiervan was om tot een verduidelijking en detaillering van het uitgiftebeleid voor reststroken te komen. Het bestaande beleid is tot in detail uitgewerkt en biedt weinig mogelijkheden om tot maatwerk oplossingen te komen. Mede gezien de geluiden van de raad en de in het coalitieprogramma uitgesproken wens regelgeving waar mogelijk terug te dringen, staan wij een versoepeling van het reststrokenbeleid voor.

1.2 Afbakening

Aangezien het beleid met betrekking tot gronduitgifte in woonwijken dermate specifiek van aard is doordat onder andere rekening gehouden dient te worden met de groen- en stedenbouwkundige structuur en de impact die een uitgifte kan hebben op het woon- en leefklimaat spitst dit beleid zich toe tot de bebouwde kernen van de gemeente Geertruidenberg, en is zijn de industrieterreinen hiervan uitgezonderd.

1.3 Potentiële ontwikkelingslocaties

De onderliggende beleidsregels hebben geen gevolgen voor potentiële ontwikkelingslocaties. Ondanks het feit dat mogelijk stroken zijn aangemerkt als zijnde niet uitgeefbaar omdat het groen onderdeel uitmaakt van een niet uitgeefbare groenstructuur of sprake is van een functievervulling, kan dit nooit een potentiële ontwikkeling in de weg staan. Hierbij vindt een zwaardere belangenafweging plaats.

2. Uitgangspunten

Voor de beoordeling van aanvragen zijn toetsingscriteria onontbeerlijk. Een belangrijke stap in het formuleren van toetsingscriteria is het benoemen van de uitgangspunten. De uitgangspunten bestaan uit:

1. handhaven groenstructuren
2. handhaven functionele groenvoorziening
3. handhaven ecologische groenvoorziening
4. voorkomen van arbeidsintensieve locaties en versnippering van groenvoorziening
5. voorkomen van onveilige situaties c.q. locaties.
6. Voorkomen van belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Handhaven groenstructuren

Onder groenstructuren wordt verstaan; openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied. Hierbij worden verschillende typen groen onderscheiden, namelijk; bovenwijksgroen en wijkgroen.

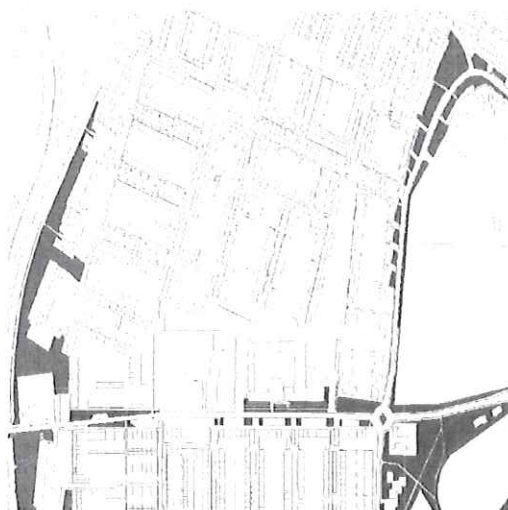
Bovenwijksgroen

Onder bovenwijksgroen wordt verstaan: het groen dat aan de rand van de kern (en) of een wijk ligt en groen langs hoofdverbindingswegen, secundaire routes en langs parken. Dit groen is grootschalig: het bepaalt de (groen) structuur van de gemeente. Voor wat betreft de functies van het bovenwijksgroen kan men denken aan recreatieve, educatieve en sociale functies. Het beeld van het groen is relatief grootschalig, tevens kan het bovenwijksgroen een entreefunctie voor de gemeente/ kern betekenen.



Wijkgroen

Wijkgroen ligt tussen verschillende buurten in, grotendeels langs wijkontsluitingswegen of vervult een functie die voor de gehele wijk van belang is. Het beeld is afwisselend; het varieert van lanen met bomen tot parkachtige groenzones. Wijkgroen heeft een belangrijke functie als gebruiksgroen. Bewoners maken gebruik van het groen door er te fietsen, te wandelen en er te verblijven. Het "groene" karakter van de wijk wordt er door bepaald.



2.2 Handhaven functioneel groenvoorzieningen

Naast het feit dat groenvoorzieningen onderdeel uit kunnen maken van de groenstructuur is de functieervulling (zie bijlage 1) van een groenobject mede bepalend voor de beoordeling of tot uitgifte overgegaan kan worden.

Een als functioneel geïnventariseerd stuk groen kan worden afgestoten mits:

- door de uitgifte de beleving en de kwaliteit c.q. functie van het resterende deel niet wordt geschaad of uit ruimtelijk oogpunt gezien kan komen te vervallen en;
- geen bezwaren oplevert bij de overige toetsingscriteria (zie Hoofdstuk 3).

2.3 Handhaven ecologische groenvoorziening

Dit groen vormt een onmisbare schakel in een ecologisch netwerk/ verbinding, waarbij het opgeven van een deel van het groen zal c.q. kan leiden tot een afname, aantasting, bedreiging, uitroeiing van een ecosysteem/ populatie en/ of individu. Dit geldt voor planten en diersoorten zoals die zijn opgenomen in de wet flora en fauna en/ of zijn aangemerkt als rode lijst soorten of soorten die van enig belang zijn voor de omgeving, streek of educatief waardevol zijn.

2.4 Voorkomen van arbeidsintensieve locaties en versnippering

Bij het verzoek voor uitgifte van een openbare voorziening moet ook gekeken worden of het van belang is voor slechts één bewoner of voor meerdere bewoners. In individuele gevallen gaat het meestal om een openbare voorziening aan de zijkant van de woning. Aan de achterzijde gelegen groenvoorzieningen zijn voor alle bewoners van belang.

Doel is onoverzichtelijke onderhoudssituaties voor de gemeente te voorkomen. Als één of meerdere bewoners geen belangstelling hebben wordt niet overgegaan tot uitgifte.

De bewoner die een dergelijk verzoek indient, wordt verzocht een dergelijke aanvraag vergezeld te laten gaan van een handtekeningenlijst van de buurtbewoners waarin zij aangeven eveneens belangstelling voor de ingebruikname te hebben.

2.5 Voorkomen van onveilige situaties c.q. locaties.

Indien door uitgifte van de desbetreffende grond de verkeersveiligheid in het geding komt, of eventuele verkeerskundige infrastructurele aanpassingen wel of niet door besluitvorming vastgelegd, niet optimaal uitgevoerd kunnen worden, kan de betreffende grond niet voor uitgifte in aanmerking komen.

Bij de uitgifte van grond langs paden/ brandgangen en wegen in hofjes is van belang dat hierbij rekening wordt gehouden met het politiekeurmerk, op grond waarvan steegvorming en het ontstaan van onveilige hoekjes/ plekken dient te worden voorkomen. In dat kader is het onwenselijk om grond uit te geven die een dergelijke steegvorming in de hand zouden werken. Bij uitgifte is men immers gerechtigd om een schutting te plaatsen.

2.6 Voorkomen van belemmeringen van toekomstige ontwikkelingen.

Een niet onbelangrijk aspect is een eventuele toekomstige ontwikkeling. Hier kan gedacht worden aan nieuwe (inbreidings-) bouwlocaties, langzaam verkeersontsluiting tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk en een bestaande wijk. Ook kan het gaan om een voetpad wat in de toekomst nog aangelegd moet worden. In een aantal van deze situaties zijn deze locaties tijdelijke voorzien van groenvoorzieningen.

Verhuur, middels een standaard huurovereenkomst, van deze stroken kan problemen geven op het moment dat door de gemeente de voorzieningen, zoals een voetpad, fietspad of doortrekken van een rijweg, aangebracht worden, omdat op dat moment de huur opgezegd moet worden.

Onder bepaalde c.q. aanvullende voorwaarden is het echter mogelijk de desbetreffende grond(en) te verhuren in de vorm van een kortlopende contract met een looptijd van max. 1 jaar. In dit contract is het van wezenlijk belang dat vermeld wordt dat de huurder bekend is met de toekomstplannen/- ontwikkelingen aldaar.

Het in beheer geven aan de bewoner zonder een schriftelijke vastlegging en het vragen van een vergoeding kan door verjaring op juridische problemen stuiten.

3. Voorwaarden voor uitgifte

Onderstaande uitgiftecriteria geven de vertaalslag weer van de in hoofdstuk twee omschreven uitgangspunten bij de uitgifte van reststroken. De hieronder opgestelde criteria zijn van toepassing op zowel de in hoofdstuk 2 aangeduide groenstructuren. De in hoofdstuk 2 aangeduide functionele- en ecologisch groenvoorzieningen als de niet als zodanig benoemde (groen)reststroken

3.1 Juridische criteria

- De aanvrager van de gronduitgifte, in de vorm van verkoop, is rechtsgeldig eigenaar van de aangrenzende perce(e)l(en),
- Verzoeken van woninghuurders tot aankoop van reststroken worden niet gehonoreerd, in dit geval is wel verhuur mogelijk van de desbetreffende strook,
- Indien de uit te geven grond grenst aan meerdere percelen, in eigendom bij verschillende eigenaren, dient onderling overeenstemming bereikt te worden over de verdeling daarvan.

3.2 Ruimtelijke criteria

- Uitgifte van de grond(en) gaat niet ten koste van de groenstructuur of deze kan vanuit ruimtelijk oogpunt gezien komen te vervallen,
- Uitgifte van de grond(en) gaat niet ten koste van de in de bijlage omschreven functie(s) of deze kan vanuit ruimtelijk oogpunt gezien komen te vervallen,
- Uitgifte van de grond(en) leidt niet tot verlies van de ecologische waarden,
- Door de uitgifte van de grond(en) ontstaan geen belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen,
- Indien het een verzoek betreft aan de achterzijde van een perceel wordt overgegaan tot uitgifte bij ingebruikname van alle aangrenzende percelen,
- Door de uitgifte van de grond(en) mogen geen onlogische eigendoms- verhoudingen en/ of – begrenzingen ontstaan (voorkomen van versnippering),
- Na uitgifte van de grond(en) ontstaan geen belemmeringen (functioneel, visueel ect.) voor de woningen op aangrenzende percelen.
- Uitgifte van de grond(en) gaat niet ten koste van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte

3.3 Beheer- en onderhoudstechnische criteria

(riolering, kabels en leidingen, verlichting, civieltechnische werken)

- Na uitgifte mogen geen kabelkasten of trafohuisjes op het perceel staan,
- Na uitgifte mogen geen civieltechnische werken zoals duikers en gemalen onderdeel van het perceel uitmaken.
- Na uitgifte van de grond(en) mogen het beheer en de bereikbaarheid van aangrenzende of onderliggende gemeentelijke eigendommen niet worden bemoeilijkt.
- Na uitgifte in de vorm van verkoop mogen in de betreffende grond(en) geen rioleringsbuizen, persleidingen, kolken, openbare verlichtingsarmateuren, etc. aanwezig zijn.

Zoals aangegeven is het mogelijk dat de exploitant van de nutsvoorziening akkoord gaat met de verkoop van een strook grond. Hierbij is het wel noodzakelijk dat de rechten van de exploitant van de kabels en/ of leidingen worden gewaarborgd. Dit geschiedt middels het vestigen van een zakelijk recht.

De exploitant en de nieuwe eigenaar bepalen in principe wat de inhoud van het zakelijk recht wordt. Het is gebruikelijk dat in zulke situaties het zakelijk recht bepalingen bevat die de exploitant in staat stellen zijn rechten uit te oefenen, zoals het uitvoeren van herstel- en onderhoudswerkzaamheden, het beperken van bouwactiviteiten en het niet zonder toestemming van de exploitant overdragen van de grond aan derden.

Wanneer stroken worden verhuurd kan volstaan worden met het opnemen van een aantal voorwaarden in de verhuurovereenkomst.

3.4 Veiligheidscriteria

- Na uitgifte van de grond(en) blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd,
- Achterompaden, brandgangen en vluchtroutes zijn geen onderdeel van de gronduitgifte. Tenzij in deze voorzieningen op een andere wijze kan worden voorzien of worden teruggebracht.
- Na uitgifte van de grond(en) blijft de sociale veiligheid gewaarborgd.

Indien aan de in hoofdstuk 3 genoemde criteria wordt voldaan kan overgegaan worden tot uitgifte van de grond(en). De verkopende/ verhurende partij behoudt overigens altijd het recht om aan dit voorgenomen besluit aanvullende bepaling toe te voegen.

3.5 Uitzonderingen

In die gevallen waarin het beleid niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders.

4. Verkoop versus verhuur

Wij voeren ~~wij~~ een passief beleid ten aanzien van de uitgifte van grond. Op basis van de ingediende verzoeken van inwoners wordt gezien of verkoop c.q. verhuur tot de mogelijkheden behoort. Uitgifte in de vorm van verhuur is aan de orde indien er sprake is van een huurder of eigenaar van het aangrenzende perceel, er kabels en/ of leidingen in de grond bevinden en zich opstellen t.b.v. nutsvoorzieningen op de grond bevinden. Met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en/of leidingen en opstellen t.b.v. nutsvoorzieningen kan hiervan in twee gevallen worden afgeweken en tot verkoop worden overgegaan.

1. Indien aanvrager bereid is de kosten voor het verleggen en/of verplaatsen van deze voorzieningen voor zijn rekening te nemen.
2. Indien exploitant van de voorziening bereid is aan verkoop medewerking te verlenen door middel van het vestigen van een opstal- of ander zakelijk recht.

4.1 Uitgifte vormen

Zowel verkoop als verhuur behoren tot de vormen van uitgifte van de reststroken.

Bijlage 1: Toelichting functionele groenvoorzieningen

Functies van groenvoorzieningen

Een groenvoorziening is niet voor niets aangelegd. Een groenvoorziening heeft in de meeste gevallen ook een functie. Dit rapport maakt onderscheid in acht verschillende functies. Hieronder wordt kort omschreven wat iedere functie inhoudt en wordt een actueel voorbeeld gegeven uit de gemeente Geertruidenberg:

Recreatieve functie

Een groenvoorziening kan een recreatieve functie hebben. Mensen, voornamelijk kinderen en jongeren, moeten hun sportieve en sociale uitspattingen kunnen uiten op een daartoe aangewezen plaats. Die plaats zou een grasveld met een aantal speeltoestellen kunnen zijn of een voetbalveldje dat openbaar toegankelijk is. Het moet hier wel gaan om een recreatieve functie in combinatie met een groenvoorziening. Ook een wandelpark heeft een recreatieve functie omdat je daar een rondje kan wandelen of ongestoord een paar rondjes kan rennen skaten of rolschaatsen.



Educatieve functie

Als een groenvoorziening een educatieve functie heeft, kan men wat van die groenvoorziening leren. Dat geldt voor verschillende bevolkingsgroepen. Voor een kleuterklas kan het bijvoorbeeld heel interessant zijn om in het park naar paddenstoelen te gaan kijken. In Geertruidenberg liggen de historische vestingwerken die ook een educatieve functie hebben. Nederland kent zestien vestingsteden waarvan Geertruidenberg er één is. In plaats van het doorspitten van historische boeken of studieboeken, kan men ook in Geertruidenberg de vestingwerken in het echt bekijken.



Gebruiksfunctie

Een laan met bomen of een parkachtige groenzone waar men door heen kan fietsen, wandelen of verblijven heeft een gebruiksfunctie. Naar groen kijken en als decor benutten zijn ook vormen van gebruik. Afbeelding 20 schetst een situatie van een parkachtige groenvoorziening in Raamsdonksveer. De geasfalteerde paden kunnen gebruikt worden om te lopen of fietsen. Ook is er een kans voor kinderen om ongestoord gebruik te maken van de verharding om te skaten of rolschaatsen. De groenvoorzieningen zorgen voor een rustige gesloten omgeving. Ze bepalen hoe de gebruiker de omgeving ervaart. Wanneer de beplanting te wild is of te dicht op het voet- of fietspad geplant is, kan er voor het gevoel een (sociaal) onveilige plek ontstaan. Een groenvoorziening met een gebruiksfunctie moet wel uitlokken om er daadwerkelijk gebruik van te maken. Ook kan groen een technische vorm van gebruik hebben. Zo zorgt gras op een talud ervoor dat de grond in het talud niet wegspoelt (erodeert).



Beeldbepalende functie

Hoe een omgeving eruit ziet wordt, in grote mate bepaald door de groenvoorzieningen. De ruimtelijke structuur van een deel van de buurt wordt er door ondersteund en/of versterkt. Het beeld van de directe leefomgeving rondom de woningen wordt bepaald. De beeldbepalende functie kan ook onderverdeeld worden in vier categorieën:

Aankleding

De groenvoorzieningen die als aankleding dienen, kunnen de uitstraling van de wijk verbeteren. Zonder die groenvoorzieningen zal de buurt veel harde randen kennen. De buurt zou dan voornamelijk in het teken staan van steen, zowel in verharding als bebouwing. Groenvoorzieningen zorgen er mede voor dat een buurt leefbaar is. Door het aanbrengen van groen in het straatprofiel krijgt de straat een eigen karakter. De woningen kijken dan uit op een groenvoorziening en niet direct op de verharding.



Sfeer

Iedereen ervaart sfeer op een andere manier en het begrip is niet echt vatbaar. Wat de een sfeerbepalend vindt, kan een ander juist een storend element vinden. De meeste mensen vinden echter sfeer in de buurt heel belangrijk. Groenvoorzieningen dragen daar aan bij. Een straat met aan beide kanten van de weg een bomenrij straalt een heel andere sfeer uit dan een straat die aan beide kanten van de weg plantvakken heeft met lage beplantingen. Sfeerbepalend kan positief maar ook negatief zijn. Mensen kunnen een straat ook betitelen als een "eng steegje".



Entree

De entree van de gemeente of een kern kan verstrekt worden door een beeldbepalende groenvoorziening. De groenvoorziening ligt langs de hoofdweg en springt meteen in het oog. De verbindingsweg tussen Geertruidenberg en West-Geertruidenberg (de Stadsweg) wordt gekenmerkt door bomenrijen. Deze bomenrijen vormen een groene entree voor beide wijken.



Camouflerend

Camouflerend houdt in dat een voorwerp (bijvoorbeeld een muur of schutting) zo onopvallend mogelijk gemaakt wordt. Reden voor het plaatsen van groenvoorzieningen hiervoor is dat anders door een wildgroei aan verschillende typen schutting een erg onrustig beeld kan ontstaan. Door beplanting te plaatsen voor een schutting, wordt de schutting grotendeels aan het zicht onttrokken. Kopgevels zonder groenvoorzieningen ervoor zorgen samen met verhardingen vaak voor een zeer stenig beeld.

Beplanting langs parkeervakken kan er voor zorgen dat het oog niet direct op de geparkeerde auto's valt, maar op de beplanting. Deze groenvoorziening zorgt ervoor dat de objecten die eigenlijk niet aantrekkelijk zijn om te zien, uit het zicht blijven. Verwijderen van de groenvoorziening betekent dat er een totaal ander en niet gewenst beeld ontstaat.



Afschermdende functie

Een groenvoorziening met een afschermdende functie vormt als het ware een "scherm". Een haag langs een weg, kan er voor zorgen dat iemand niet meteen de straat over kan steken maar daarvoor naar een aangewezen plaats moet lopen. Dat is zowel veiliger voor de voetganger als voor de automobilist. De automobilist weet dat er zomaar niemand zal oversteken op de plaats waar een dicht begroeide haag staat. Wanneer de groenvoorziening niet goed bijgehouden worden, kan er een onoverzichtelijke situatie ontstaan. De groenvoorziening mag niet te hoog worden. Ook kan in dezelfde situatie een auto niet het voetpad oprijden om bijvoorbeeld gewassen te worden.



Ecologische functie

Een ecologische groenvoorziening vormt een onmisbare schakel in een ecologisch netwerk. Wanneer er een stuk van die groenvoorziening verdwijnt, zal dit leiden tot een aantasting, afname, bedreiging, uitroeiing van een ecosysteem, populatie en/of individu. Binnen de wet flora en fauna is geregeld voor welke planten en diersoorten dit geldt. Beplanting en dieren die op de rode lijst voorkomen mogen ook geen gevaar lopen. Ook soorten beplanting en dieren die van waarde zijn voor de omgeving of streek moeten met rust gelaten worden. Verder heeft de ecologische functie een sterke samenhang met de educatieve functie omdat het ecologische proces leerzaam is iedereen. Aan de Omschoorweg in Raamsdonksveer ligt ook een groenvoorziening die belangrijk is voor de gehele gemeente Geertruidenberg. De groenvoorziening ligt langs de hele oostkant van Raamsdonksveer. De groenvoorziening bestaat uit verschillende soorten beplanting en bebossing. De groenvoorziening wordt ook door verschillende diersoorten gebruikt. Ook zorgt de groenvoorziening voor een natuurlijke afscherming van de A27. Een ecologische structuur zorgt ervoor dat planten en dieren zich ongehinderd kunnen verplaatsen. Het zijn de snelwegen voor flora en fauna.



Verkeersgeleidende functie

Niet alleen verharding is belangrijk voor het verkeer, maar ook de groenvoorzieningen met een verkeersgeleidende functie. Deze groenvoorzieningen zorgen ervoor dat de route voor de automobilisten visueel versterkt wordt. Een bomenrij of haagbeplanting langs een weg, kan aangeven hoe een route gaat lopen. In de verte is al te zien dat de weg een bocht gaat maken, omdat de haag of bomenrij afbuigt. De route die het verkeer moet afleggen wordt versterkt door de aanwezigheid van deze groenvoorziening.



Cultuurhistorische functie

Geertruidenberg heeft een rijke historie zoals in hoofdstuk 2 "Gemeente Geertruidenberg" is vermeld. Een deel van die historie is nog zichtbaar in de oude kern Geertruidenberg. De groene vestingwallen stralen de historie uit en zo ook de markt van Geertruidenberg. Men krijgt nog steeds het idee hoe het er vroeger uit gezien moet hebben. Ook de Markt in de oude stadskern van Geertruidenberg heeft een cultuurhistorisch karakter. De combinatie van de historische bebouwing en de bomenrijen vormen samen een uniek beeld.

