

Bijlage 2 : Toetsingskaders verkoop snippergroen

Gorinchem krijgt vaker te maken met ander en extreem weer als gevolg van klimaatverandering. De stad wordt heter, droger en natter. Het risico op overstromingen neemt toe en de biodiversiteit gaat achteruit. De gevolgen van klimaatverandering hebben effect op onze veiligheid, gezondheid en economie. Om veilig te blijven wonen, werken en recreëren in Gorinchem, moeten we de stad klimaatbestendig inrichten. Klimaatadaptatie is het aanpassen van onze leefomgeving aan extreem weer als gevolg van klimaatverandering. Met de lokale klimaatadaptatiestrategie is de volgende doelstelling vastgelegd:

In 2050 is de gemeente Gorinchem weerbaar tegen klimaatverandering en is de stad radiaal groener en biodiverser geworden.

Behoud en versterken van biodiversiteit en groenstructuren is een belangrijke klimaatadaptieve maatregel. Daarom is gemeente Gorinchem terughoudend met de verkoop van snippergroen.

- De uitgifte van snippergroen kan nadelig zijn voor klimaatadaptatie, omdat het kan zorgen voor lokale wateroverlast, verdroging of hittestress.
- De uitgifte van snippergroen kan nadelig zijn voor de biodiversiteit:
 - o omdat inwoners het groenareaal vaak gedeeltelijk vervangen voor verharding;
 - o omdat het groenareaal gelegen is in een groenblauwe dooradering van de stad;
 - o omdat er een monumentale en/of beeldbepalende boom groeit in het groenareaal;
 - o Het de biodiversiteit op andere wijze nadelig beïnvloedt.
- Uitgifte kan in strijd zijn met de visie en doelstelling van de gemeente zoals omschreven in de lokale klimaatadaptatiestrategie.

De verkoop van snippergroen wordt getoetst aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hieronder opgenomen.

Verkopen of huren

In het verleden zijn diverse huur- en bruikleenovereenkomsten afgesloten. Huur- en bruikleenovereenkomsten worden afgesloten op persoonlijke titel en in de praktijk blijkt dat bij verandering van eigenaar dit vaak niet wordt gemeld aan de gemeente, waardoor een nieuwe onrechtmatige ingebruikneming ontstaat met het risico van verjaring. Om die reden, en de hiermee gepaard gaande administratieve kosten, is het niet gewenst om nieuwe huur- en bruikleenovereenkomsten aan te gaan. Daar waar mogelijk worden bestaande overeenkomsten opgezegd en het stuk grond voor verkoop aangeboden.

Snippergroen en restpercelen komen alleen in aanmerking voor verkoop. Gronden worden niet verhuurd of in bruikleen gegeven, tenzij het de gemeentelijke doelstellingen ten goede komt.

Koop- of huurwoning

Verkoop kan alleen aan eigenaren van het naastgelegen perceel/woning en niet aan huurders.

Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook of restperceel, dient de aanvrager onomstotelijk aan te tonen dat de eigenaren van de aangrenzende percelen geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen verkoop. Daarnaast zal een voorgenomen verkoop ten alle tijden worden gepubliceerd conform de uitgangspunten van het zogenaamde Didam-arrest..

De verkoop van snippergroen mag niet leiden tot grote belemmering (functioneel, visueel etc.) voor woningen op aangrenzende percelen. Percelen worden verkocht in feitelijke staat. Bomen, struiken, verharding en andere zaken worden niet verwijderd.

Verkoop van snippergroen en restpercelen vindt alleen plaats aan eigenaren van aangrenzende percelen en mag geen belemmering vormen voor woningen op aangrenzende percelen. Percelen worden in feitelijke, huidige staat verkocht.

Nieuwbouw wijken

Bij de realisatie van nieuwe wijken of bouwblokken is nadrukkelijk stilgestaan bij de gewenste verkaveling en inrichting van de buitenruimte. Aangelegde groenstroken dienen nog in volle aangroei te komen. Daarom worden verzoeken tot aankoop van snippergroen of restpercelen in nieuwe wijken of bouwblokken de eerste tien jaar na woonrijp maken niet in behandeling genomen.

Verzoeken tot aankoop in nieuwe woonwijken of bouwblokken worden de eerste tien jaar na woonrijp maken niet in behandeling genomen.

Klimaat, groen en bomen

Het vigerend beleid op duurzaamheid en klimaatadaptatie is leidend bij de beoordeling of gemeentegrond voor verkoop in aanmerking komt. Bij twijfel wordt niet overgegaan tot uitgifte of verkoop van restpercelen of snippergroen.

De gemeente Gorinchem heeft een bomenkaart vastgesteld. Hierop zijn alle monumentale en beeldbepalende bomen aangegeven, al dan niet geclusterd in een gebied.

Om de instandhouding van de gebieden met monumentale en beeldbepalende bomen zo veel mogelijk te waarborgen worden percelen binnen die gebieden in principe niet verkocht.

De gemeente acht veel waarde aan de groengeleiding van doorgaande infrastructuur en de in het fietsplan vastgelegde fietsverbindingen. Percelen die onderdeel uitmaken van deze groengeleiding komen daarom in principe niet voor verkoop in aanmerking.

Na verkoop van snippergroen dient het resterende groen of openbaar gebied bereikbaar en beheersbaar te blijven. Als door verkoop de kosten voor beheer en onderhoud door de gemeente toeneemt, de bereikbaarheid van het resterende perceel afneemt of versnippering optreedt, zal niet tot verkoop worden overgegaan. Verkoop van snippergroen of restpercelen mag in geen geval leiden tot ingesloten gemeentelijk eigendom. Bij een insluiting is het gemeentelijk eigendom onbenaderbaar, onbeheersbaar en onverkoopbaar.

Als het te verkopen stuk snippergroen grenst aan het water, wordt inclusief beschoeiing verkocht, zodat het onderhoud van de beschoeiing voor rekening komt van de toekomstig eigenaar. Bij een sloot wordt verkocht tot het hart van de sloot, zodat toekomstig eigenaar verantwoordelijk is voor het op diepte houden van de sloot. Zeker als aan beide kanten sprake is van privaat eigendom wordt onderhoud voor de gemeente lastig en zal dit bij verkoop bij de eigenaren neergelegd worden.

Het vigerend beleid op duurzaamheid en klimaatadaptatie is leidend, bij twijfel worden restpercelen en snippergroen niet verkocht.

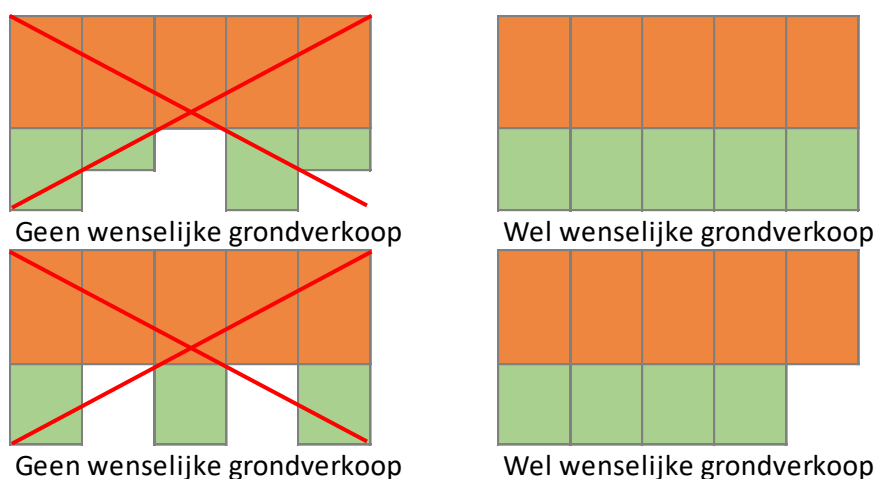
Restpercelen en snippergroen welke onderdeel uitmaken van aangewezen gebieden met monumentale en beeldbepalende bomen worden niet verkocht.

Indien restpercelen onderdeel uitmaken van de groengeleiding van de doorgaande infrastructuur en fietsverbindingen, komen deze percelen niet voor verkoop in aanmerking.

Verkoop van snippergroen en restpercelen mag niet leiden tot versnippering van het openbaar gebied. Openbaar gebied moet bereikbaar en onderhoudbaar blijven.

Kantelenvorming

Bij de verkoop van snippergroen is het streven dat logische, rechte grenzen ontstaan. Een gekartelde grensstructuur (kantelenvorming) dient voorkomen te worden, zodat er geen situaties ontstaan waarbij een onlogische moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat. Bij verkoop van gronden worden in- en optritten meeverkocht. Met onderstaande figuur wordt dit verduidelijkt.



Figuur 1: kantelenvorming bij verkoop snippergroen

Verkoop van snippergroen of restpercelen mag niet leiden tot kantelenvorming.

Kabels en leidingen, nutsvoorzieningen en riolering

Kabels, leidingen, nutsvoorzieningen en riolering¹ dienen te allen tijden toegankelijk te blijven voor het plegen van onderhoud. Wanneer deze voorzieningen (niet zijnde de huisaansluitingen ten behoeve van de aanvrager) aanwezig zijn in de grond, zal het restperceel in principe niet voor verkoop in aanmerking komen. Ook zal in principe niet tot verkoop worden overgegaan als bovengenoemde voorzieningen op korte afstand van het te verkopen perceel liggen waardoor verlegging van de voorzieningen of vestiging van een zakelijk recht noodzakelijk is.

Constatering van kabels en leidingen gebeurt door middel van een klic-melding. Eventuele kosten hiervoor worden doorberekend aan koper.

In uitzonderlijke gevallen kan op initiatief én op kosten van de koper kabels en leidingen worden verlegd. Hiertoe dient de koper zelf overeenstemming te bereiken met de eigenaar van de

¹ Onder riool worden ook voorzieningen verstaan als gemalen, schakelkasten, randvoorzieningen of een combinatie van voorzieningen voor de inzameling, zuivering of transport van afvalwater, hemelwater of grondwater, evenals duikers en spoelleidingen.

betreffende kabels en leidingen. Ook dient overeenstemming bereikt te worden met de gemeente over de nieuwe locatie van de kabels en leidingen.

Indien in het te verkopen stuk snippergroen of restperceel kabels en leidingen, nutsvoorzieningen en/of riolering aanwezig is of op korte afstand van het te verkopen restperceel ligt, wordt niet tot verkoop van de gemeentegrond overgegaan.

Openbare verlichting en overig straatmeubilair

De openbare verlichting bestaat uit bovengrondse (lichtmasten en schakelkasten) en ondergrondse infrastructuur (de voedingskabels). Net als bij bovengenoemde voorzieningen dient dit te allen tijden toegankelijk te zijn voor het plegen van onderhoud. Om dit te kunnen waarborgen worden restpercelen waarin zich onderdelen van het openbare verlichtingsnet bevinden niet verkocht. In uitzonderlijke gevallen kan op initiatief én op kosten van de koper de kabels, lichtmasten en/of schakelkasten worden verplaatst. De koper dient daartoe zelf overeenstemming te bereiken met het desbetreffende nutsbedrijf en met de gemeente over de nieuwe locatie van de voorzieningen.

Indien op een restperceel een brandkraan aanwezig is zal uit veiligheidsoogpunt niet tot verkoop worden overgegaan.

Bij aanwezigheid van openbare verlichting, ander straatmeubilair of brandkranen wordt niet tot verkoop van een restperceel overgegaan.

Verkeerssituatie, bereikbaarheid en sociale veiligheid

Snippergroen kan niet worden verkocht wanneer dit leidt tot afname van de verkeersveiligheid en/of overzichtelijkheid en sociale veiligheid. Ook mag de verkoop van snippergroen niet leiden tot de afname van openbare parkeerplaatsen. De beoordeling hiervan is maatwerk, afhankelijk van de specifieke locatie en omstandigheden. Onoverzichtelijke en sociaal ongewenste situaties zijn in ieder geval:

- begeleiding van voet- en fietspaden door hoge particuliere schuttingen
- aanbrengen van hoge beplanting langs openbare gebieden
- donkere plekken die ontstaan doordat hoog groen rondom een lichtmast groeit
- donkere plekken die ontstaan door slechte verlichting
- donkere paden door het ontbreken van verlichting
- slechte bereikbaarheid van brandkranen

De bereikbaarheid voor politie en hulpdiensten dient gewaarborgd te blijven. Als verkoop van snippergroen leidt tot een afname hiervan, kan niet tot verkoop worden overgegaan.

Verkoop van een restperceel mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties of afname van openbare parkeerplaatsen en bereikbaarheid van politie en hulpdiensten.

Verkoop van een restperceel mag niet leiden tot een sociaal onveilige situatie.

Toekomstige ontwikkelingen

Snippergroen komt niet in aanmerking voor verkoop als er toekomstige (gemeentelijke) ontwikkelingen gepland zijn. Hierbij kan gedacht worden aan bouwplannen, herinrichtingsplannen of aanspraken door derden op het betreffende stuk grond. Ook toekomstige realisatie van een langzaamverkeersontsluiting, aanpassing van bestaande infrastructuur, nieuwe parkeerplaatsen,

ondergrondse containers of speelruimte kan reden zijn om niet tot verkoop over te gaan. Hiervoor geldt dat het algemeen belang prevaleert boven het individueel belang.

Een restperceel dat van strategische belang is voor eventuele toekomstige gemeentelijke ontwikkeling komt niet voor verkoop in aanmerking.

Hardheidsclausule

Het college kan gemotiveerd afwijken van dit toetsingskader indien toepassing van het kader in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of ongewenste situatie.

Het college kan gemotiveerd afwijken van het toetsingskader.