

1. Aanleiding

De pilot handhaving illegaal in gebruik genomen snippergroen in de wijk Tolberg en Kroeven is afgerond, zie daartoe ook het bijgevoegde evaluatieverslag. Het is wenselijk de wijkgerichte aanpak handhaving snippergroen te vervolgen in de hele gemeente, te beginnen in 2024 in de wijken Kortendijk en Wouw.

De ervaringen met het tot op heden gevoerde beleid (geen verkoop snippergroen) en de ervaringen uit de pilot geven het college tevens aanleiding tot een beleidswijziging. Gebleken is dat een duidelijke kaderstelling en het tijdig en consequent handelen randvoorwaarden zijn voor de acceptatie van het beleid. Deze duidelijke kaderstelling wordt beter mogelijk geacht indien het vertrekpunt voor het beleid is de verkoop van snippergroen. Belangrijke randvoorwaarde daarbij voor het college is de instandhouding van de hoofdgroenstructuur, de bescherming van waardevolle bomen en het voorkomen van het bebouwen wat nu groen is.

2. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is tweërlei:

1. Het verkrijgen van instemming op de door het college vastgestelde kaders voor het op verzoek verkopen van snippergroen aan de hand van het daartoe opgestelde Stroomschema. Dit onder de nadrukkelijke randvoorwaarde van de instandhouding van de hoofdgroenstructuur, de bescherming van waardevolle bomen en het voorkomen dat wat nu groen is bebouwd zal worden.
2. Het verkrijgen van instemming van de gemeenteraad om de handhaving van illegaal in gebruik genomen snippergroen te continueren aan de hand van het daartoe opgestelde Stroomschema. En daarmee helderheid te krijgen over de eigendomssituatie en de beëindiging van illegaal in gebruik genomen gemeentegronden. Waarmee tevens rechtsgelijkheid tussen inwoners die netjes hebben gekocht en inwoners die gronden zonder rechtsgeldige titel in gebruik hebben wordt verkregen.

3. Argumenten

1.1 Instemming door de gemeenteraad wordt wenselijk geacht om weer snippergroen te gaan verkopen. Strikt genomen kan worden betoogd dat de bevoegdheid om kaders te stellen over deze privaatrechtelijke bevoegdheid bij het college ligt. Desalniettemin wenst het college hierin de gemeenteraad te betrekken, mede omdat het gebruik van deze bevoegdheid vaak direct raakt aan de belangen van individuele burgers. Een andere reden is de behoefte aan draagvlak voor dit besluit. De gevraagde instemming aan de gemeenteraad brengt voor het college ook met zich mee dat ze de gemeenteraad meeneemt in haar argumenten, zie hierna.

1.2 Verkoop onder duidelijke kaderstelling komt tegemoet aan de wensen van inwoners en hoeft niet ten koste te gaan van de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid of ecologie.

Er kwamen in de periode 2015 tot 2020 (toen het beleid nog de verkoop van snippergroen was) gemiddeld zo'n 30 verzoeken tot aankoop per jaar binnen. Kortom er is een zekere behoefte van inwoners om tot aankoop over te gaan. Het beleid om te verkopen was toen overigens actief van onze zijde.

De motieven om te willen aankopen zijn niet onderzocht maar de signalen die we opvangen zijn: zelf het onderhoud ter plaatse (beter) willen verrichten, uitbreiden van de eigen tuin en het willen realiseren van bepaalde bouwwerken. Dat laatste is niet meer gewenst en in de verkoopovereenkomsten zullen bepalingen worden opgenomen dat er niet – ook niet vergunningsvrij – gebouwd mag worden op het verkochte.

De hoofdgroenstructuur (vastgesteld in 2013) en de bomenkaart vormen in dit kader de basis voor de bescherming van het door ons belangrijk geachte groen en de daarmee samenhangende achterliggende functies (zoals groenbeleving, ecologie en duurzaamheid).

1.3 de kaderstelling is vormgegeven in een separaat stroomschema voor de verkoop van Snippergroen;

Het betreft kort samengevat de volgende kaderstelling::

- a. geen verkoop als de grond gelegen is in de hoofdgroenstructuur;
- b. de zogenaamde categorie 1 bomen (hoofdstructuurbomen) en categorie 2 bomen (sfeerbomen) dienen in voldoende eigendom van de gemeente te blijven;
- c. de ondergrondse infrastructuur dient zich niet tegen verkoop te verzetten (denk daarbij aan rioleringen, kabels en leidingen en ook de toegenomen vraag naar transformatiehuisjes om te kunnen blijven voorzien in de stroomvoorziening);
- d. we dienen de betreffende grond niet zelf of voor maatschappelijke functies binnen afzienbare tijd nodig te hebben (denk daarbij aan verkeersmaatregelen, gebiedsontwikkelingen, etc);
- e. er dient geen afbreuk gedaan te worden aan de stedenbouwkundige opzet van de wijk;
- f. er dient bij verkoop geen onbruikbare groenstroken te resteren als openbaar gebied;
- g. een optie om terug te kunnen kopen indien later nodig door de gemeente/Enexis (zie ook de verkoopvoorwaarden in het stroomschema).

2.1 Instemming door de gemeenteraad wordt wenselijk geacht om de handhaving van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond in de gehele gemeente te continueren.

Ook hier kan worden betoogd dat het hier strikt genomen om een collegebevoegdheid gaat. Om dezelfde redenen als genoemd hierboven (onder argument 1.1.) wordt instemming van de gemeenteraad wenselijk geacht.

2.2 Het stroomschema bevat een gestructureerde weergave van de aanpak van illegaal in gebruik genomen snippergroen.

Op basis van de ervaringen in de pilot (zie ook de evaluatie) is de aanpak in een stroomschema gezet, hetgeen de basis vormt voor de verdere uitvoeringspraktijk. De basis aangezien de praktijk steeds complexer is dan vooraf als blauwdruk wordt uitgedacht en er zo nodig door de gemeente ingespeeld kan worden op deze praktijk. Het stroomschema is in die zin dan ook een interne werkwijze die naar buiten toe via ons handelen zich als een (verdere) bestuurspraktijk kan ontwikkelen.

2.3 In het interne stroomschema beëindigen illegaal gebruik Snippergroen wordt uitgegaan van kopen indien mogelijk en anders ontruimen.

Basis blijft dat het om illegaal in gebruik genomen gronden gaat. Soms zullen opvolgende kopers dit mogelijk niet zo ervaren, echter het openbare kadaster geeft de eigendomssituatie voor een ieder duidelijk aan. Er wordt in het schema dan ook niet gesproken over verjaring, daar zullen de betreffende gebruikers zichzelf op dienen te beroepen, de bewijslast ligt sowieso bij hen en de gemeente wenst daar als vertrekpunt niet in te faciliteren.

2.4 Hoofdgroenstructuur, ondergrondse infrastructuur en illegale bouwwerken vormen de uitzondering om niet te verkopen (hetgeen hier dus resulteert in het moeten ontruimen).

De hoofdgroenstructuur (vastgesteld in 2013) vormt de belangrijkste waarborg voor het behoud van ons groenareaal, dit ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ecologie. In de hoofdgroenstructuur wordt kort gezegd niet verkocht, tenzij de illegale situatie al bestond voordat de hoofdgroenstructuur zelf bestond (2013). Voor de ondergrondse infrastructuur geldt dat verkoop (eventueel onder voorwaarden) alleen mogelijk is indien de eigenaar van die ondergrondse infrastructuur daar mee kan instemmen. Bij de aanwezigheid van een illegaal bouwwerk is verkoop niet mogelijk indien dit door de huidige eigenaar is geplaatst. Zie desgewenst het stroomschema beëindigen voor meer details.

2.5 Een aanpak in de gehele gemeente is gewenst, de wijken Kortendijk en Wouw zijn nog niet aan snit geweest en vormen samen een goed behapbare eerstvolgende opgave.

Een wijkgerichte aanpak werkt goed blijkt uit de pilot en is ook communicatief goed te adresseren. Qua omvang is deze opgave vergelijkbaar met de eerdere opgave uit de Pilot. Er zal aansluitend ieder jaar een vergelijkbare opgave ter hand worden genomen.

2.6 Een wijkgericht aanpak maakt de communicatie naar de bewoners eenvoudiger.

Hierdoor wordt bijvoorbeeld voorkomen dat gezegd kan worden waarom ik wel en mijn burens niet. Er wordt samen met handhaving en toezicht in opgetrokken.

3.1 en 4.1 De reële prognose op basis van ervaringscijfers is dat de jaarlijkse extra kosten gedekt kunnen worden uit de jaarlijkse meeropbrengsten uit de verkoop in het kader van de handhaving en de reguliere verkoop.

De jaarlijks van 2024 t/m 2026 geraamde jaarlijkse kosten bedragen ca. € 200.000. Deze kosten kunnen naar verwachting gedekt worden uit de eveneens jaarlijkse opbrengsten van ca. € 200.000 uit de verkoop in het kader van de handhaving van illegaal in gebruik genomen snippergroen en de verkoop van regulier snippergroen. U wordt daartoe voorgesteld (de budget neutrale) begrotingswijziging vast te stellen.

Kanttekeningen:

1.1 We verkopen grond met de vigerende functie (veelal openbaar groen) terwijl het perspectief van de koper bijvoorbeeld is ik trek het bij mijn tuin en ik bepaal wat ik er mee doe. Echter de functie is door de verkoop geen erf of tuin geworden. In de koopovereenkomst en indien aan de orde de voorafgaande informatieverstrekking zullen we daar nadrukkelijk op wijzen. Bij een in een breder kader gewenste herziening van het planologische regime zal de betreffende koper uitsluitend op het daartoe geëigende moment in de procedure zelf kunnen verzoeken om de functie te wijzigen (om geen verkeerde verwachtingen te wekken zal de gemeente hier zelf geen signaleringsrol in spelen). Waarna er veelal door de gemeenteraad een afweging gemaakt dient te worden van alle relevante belangen.

1.2 Bij een project-/gebiedsontwikkeling zullen de kaders van verkoop van snippergroen niet worden gehanteerd er vindt alsdan een bredere planologische besluitvorming plaats waarbij alle relevante belangen voor de fysieke leefomgeving meegewogen dienen te worden.

1.3 Er kan naast de bekende vraag van inwoners/bedrijven om aankoop een aanvullende vraag tot aankoop verwacht worden. Denk daarbij onder andere aan ruimte benodigd voor warmtepompen, warmte koude opslag (wko's), laadpalen en ook een zeer aanzienlijke vraag in het kader van de realisatie van transformatiestations in het kader van de energietransitie.

2.1. idem kanttekening 1.1.

Financiën

De prognose is dat de jaarlijkse opbrengsten uit de verkoop van gronden (zowel de reguliere verkoop als de verkoop in het kader van de beëindiging van illegale situaties) de jaarlijkse kosten gemoed met de handhaving kunnen dekken en circa even groot zullen zijn. Daartoe is een budgetneutrale begrotingswijziging bij dit raadsvoorstel aangeboden.

Vervolgtraject en verantwoording:

De financiën zullen worden gemonitord en eventuele afwijkingen zullen bij de bestuursrapportages worden aangeboden.

Communicatie

1. Alle burgers waarbij mogelijk sprake is van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond (snippergroen) zullen persoonlijk worden geïnformeerd.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

H.J.W. Klaucke

J.M. van Midden.

Bijlagen:

Evaluatieverslag

Stroomschema handhaving illegaal in gebruik genomen snippergroen

Stroomschema verkoop snippergroen

Begrotingswijziging