

Raadsvraag (art. 39)

Gesteld door:

**VLP Christenunie
PvdA
Lokaal Sociaal 21**

Datum	23 juni 2021
Onderwerp	160-2021 Verwarrend beleid snippergroen
Portefeuillehouder	College B&W

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Kent u dat gevoel:

Ø Roepende in de woestijn

Ø Praten tegen een muur

Ø Niet begrepen willen worden

...

Dit zijn precies de gevoelens die uw verwarrend beleid betreffende snippergroep oproept bij inwoners van Roosendaal en de ondertekenaars van deze vragen.

Het hele verhaal begint met de notitie Verbindend Groen. De eerste zin van deze notitie bij het onderwerp snippergroen luidt: ***'In de nota Verbindend Beheren is het plan omschreven om groenvoorzieningen die zich daarvoor lenen af te stoten om te kunnen besparen op de beheerkosten.'***

De gemeente had hiermee 3 doelen voor ogen en wij citeren weer uit de notitie:

'Wij bereiken hiermee een aantal doelen, namelijk:

- het wordt laagdrempeliger voor inwoners snippergroen grenzend aan hun perceel aan te kopen

- het onderhoudsareaal groen verminderd kan worden tot datgene wat we beslist in eigen beheer willen houden

- inwoners die plantsoengrond oneigenlijk in gebruik hebben genomen op een laagdrempelige wijze de huidige situatie kunnen legaliseren.'

De nadruk ligt dus op het terugdringen van kosten en handhaving van illegaal in gebruik genomen plantsoengronden.

De notitie Verbindend Groen is in de raadsvergadering van 14 juli 2016 door de raad vastgesteld.

Onze fracties hebben de navolgende vragen voor het college van B&W:

Vraag 1

Handhaving van illegaal toegeëigende plantsoengronden is terecht en behoort tot de taken van de gemeente. In uw schrijven van 23 januari 2020 geeft u aan, dat het college nog niets gedaan heeft aan handhaving van deze groep, omdat u deze inwoners van Roosendaal eerst de gelegenheid wilde geven de plantsoengronden te kopen dan wel terug te geven aan de gemeente.

Hoeveel inwoners van Roosendaal maakten op 23 januari 2020 oneigenlijk gebruik van plantsoengronden en hoeveel van deze inwoners heeft u na deze datum benaderd en met welke resultaten?

Vraag 2

Nu gaan wij ervan uit dat inwoners en/of bedrijven die zich illegaal plantsoengrond hebben toegeëigend, geen bestemmingsplanwijziging zullen aanvragen en in die zin dus ook geen last hebben van verwarrend snippergroen beleid.

Klopt onze aanname, dat inwoners en/of bedrijven die zich illegaal plantsoengrond hebben toegeëigend doorgaans geen bestemmingsplanwijziging aanvragen? Zo niet, kunt u aangeven hoe vaak u verzoeken van bestemmingsplanwijzigingen heeft ontvangen uit deze groep?

Dan nu over op het Snippergroenbeleid. Uw verwarrend beleid start onzes inziens met het uitgangspunt: 'gemeenschapsgeld', te weten: onderhoudskosten en besparen op onderhoud door het afstoten van openbaar groen dat niet beslist in eigen beheer behouden hoeft te worden.

Vraag 3

Is dit beleid nog steeds het vigerende beleid? Zo nee, wie heeft met welke bevoegdheid het beleid aangepast en welk beleid is volgens u dan het vigerend beleid met betrekking tot snippergroen?

In de notitie Verbindend Groen zijn immers kaders meegegeven voor wanneer plantsoengronden verkocht mogen worden. Wij citeren weer uit de notitie:

'Kaders voor verkoop van plantsoengrond Als nieuw kader voor de verkoop geldt dat in principe alle groenstroken grenzend aan de perceelseigendommen van inwoners en/of bedrijven verkocht kunnen worden mits:

- a) de verkoop van deze groenstroken niet in strijd is met de hoofdgroenstructuur van de gemeente.***
- b) er na verkoop voldoende groenstrook overblijft als openbaar gebied om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen***
- c) de groenstroken waarin bomen staan die op de bomenkaart zijn vermeld, dan wel tot de categorie 1 bomen (hoofdstructuurbomen) of categorie 2 bomen (sfeerbomen) vallen, in voldoende mate tot het eigendom van de gemeente blijven behoren. In beginsel wordt hier een afstand voor aangehouden van minimaal 2,5 meter tot aan de boomstam.***
- d) verkoop geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet van een wijk.***
- e) de grond, naar het oordeel van de gemeente, niet nodig is voor toekomstige ontwikkelingen (bv verkeerskundig)***
- f) In de volgende situaties zal in de akte een recht van opstal gevestigd dienen te worden:***
 - 1. De grond ligt naar het oordeel van de gemeente binnen de benodigde werkruimte van riolering en of drainage om deze te vervangen en te onderhouden (afmeting van de benodigde werkruimte is af afhankelijk van diameter en diepteligging van de leidingen);***

2. Er zijn kabels, leidingen of andere nutsvoorzieningen aanwezig in de ondergrond (op basis van een Klic-melding)

Nu lijkt het erop, dat de kaders die de raad heeft meegegeven aan het college, niet altijd consistent worden toegepast. Zo lezen we bij sub a) dat de verkoop van groenstroken niet in strijd mogen zijn met de hoofdgroenstructuur van de gemeente. Dit terwijl op 1 juni 2021 het college het besluit heeft genomen om grond uit de hoofdgroenstructuur te verkopen aan bedrijven voor de realisatie van parkeerplaatsen (Borchwerf 9 en 9a).

Vraag 4

a. Kunt u hier een nadere toelichting bij geven en aangeven waarom u in dit geval bent afgeweken van de kaders uit de notitie Verbindend Groen?

b. Tegen welke m² prijs heeft u deze gronden verkocht of bent u voornemens deze gronden te verkopen?

Ook de manier waarop het college omgaat met de grondprijzen, doet minimaal de wenkbrauwen fronsen:

Grondprijzen in de gemeente Roosendaal worden vastgesteld op projectbasis. Dit geheel volgens het door de raad vastgestelde beleid. De verkoop van snippergroen kan opgedeeld worden in een aantal deelprojecten met verschillende grondprijzen. In de notitie Verbindend Groen is deze projectprijs vastgesteld op een bedrag van € 89,-- per m². Deze prijs vond de raad destijds ook reëel omdat het grond betreft waar voor de gemeente geen verdere kosten aan verbonden waren, zoals bouwrijp maken of openbare voorzieningen zoals wegen en/of parkeergelegenheden aanleggen op gronden die niet verkocht kunnen worden. U deelde deze mening nog in 2020 gezien uw antwoorden op raadvragen 122-2020 van 8 september 2020 waar u het volgende antwoord geeft op vraag 4;

'De aanpak is niet financieel gedreven'.

Het wordt verder verwarrend in uw beleid als u raadvragen beantwoord van 31 mei 2021 (137-2021). Zie hierbij uw antwoord:

'De prijs is namelijk gebaseerd op de bestemming "Groen". Wanneer de bestemming wordt omgezet naar "Wonen" betekent dat een te lage grondprijs is gehanteerd. De verkoopprijzen voor vrije sector kavels liggen tussen de € 220,00 tot € 375,00 per m² (afhankelijk van de locatie), zowel voor het deel waarop een bouwvlak is gelegen als waar de bestemming "Tuin" aan is gegeven. Omzetten zou dus impliciet betekenen dat kopers een voordeel genieten ten opzichte van kopers die gemeentegrond hebben gekocht voor de hierboven genoemde bedragen van € 220,00 tot € 375,00 per m².'

Naar de mening van ondergetekenden trekt u hiermee een onterechte conclusie. De projectprijs is vastgesteld en dan moet men niet achteraf gaan klagen dat men de prijs te laag vindt.

Daarnaast klopt uw beredenering niet, omdat de oude LTS in de periode waar we over praten is verkocht voor € 105,00 m² (uitspraak wethouder Theunis commissievergadering 21 maart 2019) en niet voor de bedragen die u hier noemt. En zoals u weet zijn die gronden daadwerkelijk gebruikt voor woningbouw.

Daarnaast geeft u aan dat kopers een voordeel genieten ten opzichte van kopers die gemeentegrond hebben gekocht voor de hierboven genoemde prijzen.

De kopers hebben de vraagprijs betaald, een prijs die kan variëren per project. Wij zouden ons dus bijna schuldig moeten gaan voelen omdat wij ook wel eens iets in de aanbieding kopen terwijl bij de naastgelegen winkel de oorspronkelijke vraagprijs wordt gehanteerd.

Maar als wij in uw redenering meegaan, dan zouden wij graag antwoord zien op de volgende vragen:

Vraag 6

Wat is de gemiddelde prijs van agrarische grond in Roosendaal die verkocht is in 2020 en 2021?

Vraag 7

Van hoeveel m² grond heeft u de bestemming aangepast aan de Thorbeckelaan 237 bij uw oorspronkelijke voorontwerp bestemmingsplan en bij het door de rechter verworpen bestemmingsplan?

N.B.: Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend deze vraag niet te beantwoorden met de opmerking, dat de initiatiefnemer van de Thorbeckelaan 237 eigenaar is van de grond, want ook de kopers van snippergroen zijn eigenaar van hun grond.

Vraag 8

Hoeveel m² snippergroen is er na 2016 voor een prijs boven de € 200,00 per m² verkocht?

Vraag 9

Hoeveel inwoners van Roosendaal hebben een schriftelijke klacht ingediend omdat zij zich op dit onderdeel benadeeld voelden in de jaren 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020

Zelfs in de definitie van snippergroen wekt u onzes inziens verwarring. In de notitie verbindend groen wordt gesproken over plantsoengrond dat door inwoners en/of bedrijven van Roosendaal gekocht kan worden, maar in uw persbericht van 6 december 2018 spreekt u van *'Bij snippergroen gaat het om stukjes grond waar de gemeente Roosendaal eigenaar van is en dat door particulieren zonder overleg in gebruik is genomen.'* Nu gaat het ineens over particulieren en niet meer over inwoners en/of bedrijven. Bovendien gaat snippergroen nu ineens alleen maar over particulieren die te kwader trouw waren. Wat hebben die inwoners van Roosendaal dan gekocht die geen gebruik gemaakt hebben van plantsoengronden voordat ze deze legaal en met een contract gekocht hebben van de gemeente?

Vraag 10

Wat is nu uw definitie van snippergroen en bent u bereid deze consistent toe te passen?

Daarnaast zijn er ook gerechtelijke uitspraken met betrekking tot dit onderwerp.

Zie: <https://www.avdw.nl/actualiteiten-1/nieuwsbrief/nieuwsbrief:een-tuin-met-de-bestemming-groen.htm>

Vraag 11

Bent u bekend met bijgevoegde rechtspraak en kunt u aangeven waarom dit niet van toepassing is voor de situatie in Roosendaal?

Dan willen wij ook nog specifiek ingaan op de situatie van de kopers van Snippergroen (legaal aangekocht) aan de Norbartlaan.

In de begeleidende brief staat, dat de *geldende* bestemming 'Groen' is en dat er ter plaatse geen bouwwerken toegestaan zijn met uitzondering van een erfafscheiding van 2 meter hoog. Een schuur is derhalve niet mogelijk. Voor meer informatie over het bestemmingsplan kan men contact opnemen met het team Vergunningen.

Duidelijk taal voor iedereen en het klopt ook voor het *geldende* bestemmingsplan. Wat ook geldt voor het *geldende* bestemmingsplan is dat het een bevoegdheid is van het college om dit *geldende* bestemmingsplan om te zetten naar wonen. Neem hiervoor contact op met de afdeling Vergunningen, zoals u in uw begeleidend schrijven liet weten.

Tevens staat in de begeleidende brief dat de aangekochte grond is te gebruiken als tuin.

Vraag 12

- a. Wie binnen de gemeente is nu verantwoordelijk voor het omzetten van een bestemmingsplan en op basis van welke argumenten besluit u wel dan niet een bestemmingsplan aan te passen?
- b. Hoeveel aanvragen zijn er de afgelopen 5 jaar ingediend bij het college om gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid voor bv aanpassingen van bouwhoogte of aanpassingen van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Wonen'?
- c. Hoe vaak heeft u bij deze aanvragen positief gereageerd voor de aanvrager?
- d. Hoe vaak heeft u de aanvraag afgewezen, welke aanvragen waren dit en met welke motivering?

Ter afsluiting willen wij u er nog op attenderen dat u aangeeft dat er geen bouwwerken geplaatst mogen worden. Echter, in het bestemmingsplan lezen wij toch echt dat bouwwerken tot 25 m² zijn toegestaan. Terecht zult u opmerken dat hier wel voorwaarden aan zitten, te weten; het moet namelijk een bouwwerk zijn ten behoeve van speel, spel en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband.

In uw definities heeft u verzuimd op te nemen wat u onder deze bouwwerken verstaat.

Is fietsen een sport? Ja zeggen wij. Dan zou een fietsschuurtje dus mogen, want dat is een sportvoorziening niet zijnde in clubverband. Evenzo een huisje om speelgoed op te ruimen en te beschermen tegen weersinvloeden. Ook dat is een bouwwerk ten behoeve van speelvoorzieningen en zou dus mogen.

Vraag 13:

Kunt u aangeven hoe u hiertegen aankijkt? Gaat u rekeninghouden met de toelaatbare bouwwerken bij de handhaving op de naleving van bestemmingsplannen?

Namens,

VLP, Jos Heeren

Lokaal Sociaal 21, Michael Beens

ChristenUnie, Karen Suijkerbuijk-Ader

PvdA, Michael Yap

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

Vraag 1

Hoeveel inwoners van Roosendaal maakten op 23 januari 2020 oneigenlijk gebruik van plantsoengronden en hoeveel van deze inwoners heeft u na deze datum benaderd en met welke resultaten?

Wij kennen ca. 700 gevallen. Door Corona hebben wij – aangezien goede informatieavonden niet mogelijk waren – de uitvoering tijdelijk stil gezet. Wij hebben onlangs besloten de uitvoering opnieuw op te pakken.

Vraag 2

Klopt onze aanname, dat inwoners en/of bedrijven die zich illegaal plantsoengrond hebben toegeëigend doorgaans geen bestemmingsplanwijziging aanvragen? Zo niet, kunt u aangeven hoe vaak u verzoeken van bestemmingsplanwijzigingen heeft ontvangen uit deze groep?

Die zullen inderdaad doorgaans geen bestemmingsplanwijziging aanvragen. In dit kader wordt hetzelfde standpunt gehanteerd als bij de verkoop van plantsoengrond dat een bestemmingswijziging bij een (eventuele) aankoop van illegaal in gebruik genomen grond niet wenselijk is.

Vraag 3

Is dit beleid nog steeds het vigerende beleid? Zo nee, wie heeft met welke bevoegdheid het beleid aangepast en welk beleid is volgens u dan het vigerend beleid met betrekking tot snippergroen?

Uw raad heeft op in juli 2016 de Notitie verbindend groen vastgesteld. Op grond daarvan heeft het college vervolgens per eind december 2016 de "kaders voor verkoop plantsoengrond" vastgesteld.

Dit beleid geldt met dien verstande dat het college in 2020 besloten heeft per 1 mei 2020 geen plantsoengronden meer te verkopen en deze kaders in te trekken. Dit om enerzijds tegemoet te komen aan de wens naar een groene en duurzame stad en anderzijds leiden de verkopen in de praktijk tot misverstanden en tot handavingsproblemen. Het college heeft uw raad hiervan in kennis gesteld middels raadsmededeling 15-2020 (17 maart 2020).

De bevoegdheid hiertoe is weggelegd in artikel 160, lid 1 onder e Gemeentewet, waarin is bepaald dat het college in ieder geval bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Hieronder valt dus ook het al dan niet verkopen van plantsoengrond.

Vraag 4

a. Kunt u hier een nadere toelichting bij geven en aangeven waarom u in dit geval bent afgeweken van de kaders uit de notitie Verbindend Groen?

Het beleid is dat er geen grond verkocht wordt uit de hoofdgroenstructuur. Echter ieder beleid kent een inherente afwijkingsbevoegdheid 4:84 Awb. Het realiseren van parkeerplaatsen op deze locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan wel toegestaan. De ligging in industrieel gebied, de relatief geringe inbreuk op de groenstructuur en het doel het mogelijk maken van het betreffende bouwplan met voldoende parkeeroplossingen rechtvaardigt ons inziens dat afgeweken wordt van het beleid.

b. Tegen welke m² prijs heeft u deze gronden verkocht of bent u voornemens deze gronden te verkopen?

De grond is aangeboden voor de vastgestelde grondprijs van €89,-- per m². De koopovereenkomst is nog niet getekend door partijen.

Vraag 6

Wat is de gemiddelde prijs van agrarische grond in Roosendaal die verkocht is in 2020 en 2021?

De prijs is niet eenduidig aan te geven. Dit is sterk afhankelijk van de bestemming (bv grasland of bouwland). Daarnaast is het afhankelijk van specifieke omstandigheden van de locatie. Maar als wij moeten middelen komen wij uit op een prijs van € 7,50 per m2.

Het door u aangehaalde prijsverschil komt voort uit het gelijk stellen van verkoop bestaand vastgoed met bijbehorende grond, openbare plantsoengrond en als agrarisch bestemde gronden door deze te vertalen naar een vierkante meter prijs. Voor de verkoop van plantsoengrond geldt de vastgestelde prijs van €89,00 per m2. De verkoop van het bestaande schoolgebouw inclusief bijbehorend terrein betrof geen plantsoengrond en is gebaseerd op een vervaardigd taxatierapport.

Vraag 7

Van hoeveel m2 grond heeft u de bestemming aangepast aan de Thorbeckelaan 237 bij uw oorspronkelijke voorontwerp bestemmingsplan en bij het door de rechter verworpen bestemmingsplan?

De wijziging van de bestemming is het gevolg van uw raadsbesluit d.d. 25 juni 2020 tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Thorbeckelaan 237" en heeft geen relatie met verkoop van plantsoengrond. Het gedeelte van het perceel dat door de vaststelling van bestemming verandert bedraagt om en nabij 2900 m2.

Vraag 8

Hoeveel m² snippergroen is er na 2016 voor een prijs boven de € 200,00 per m² verkocht?

Er is nul vierkante meter grond door de gemeente verkocht met de bestemming groen voor een prijs boven de €200,00.

Vraag 9

Hoeveel inwoners van Roosendaal hebben een schriftelijke klacht ingediend omdat zij zich op dit onderdeel benadeeld voelden in de jaren 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020?

Er hebben zich bij ons geen inwoners gemeld die zich benadeeld voelden vanwege het gehanteerde en betaalde tarief.

Vraag 10

Wat is uw definitie van snippergroen en bent u bereid deze consistent toe te passen?

Die van de notitie verbindend groen, deze passen wij consistent toe. Overigens wordt met plantsoengrond en snippergroen hetzelfde bedoeld.

Vraag 11

Bent u bekend met bijgevoegde rechtspraak en kunt u aangeven waarom dit niet van toepassing is voor de situatie in Roosendaal?

Nee, maar wij hebben er nu kennis van genomen. Dit vonnis is niet 1 op 1 te vertalen naar de Roosendaalse situatie, maar is sterk afhankelijk van de voorwaarden en condities waaronder partijen een overeenkomst sluiten.

Vraag 12

a. Wie binnen de gemeente is nu verantwoordelijk voor het omzetten van een bestemmingsplan en op basis van welke argumenten besluit u wel dan niet een bestemmingsplan aan te passen?

Wij gaan er bij de beantwoording van de vraag van uit dat u met omzetten van een bestemmingsplan een wijziging van de bestemming bedoelt. In dat geval is de gemeenteraad het bevoegd bestuursorgaan, tenzij de gemeenteraad in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid heeft gedelegeerd aan het college. Dit betreft een discretionaire bevoegdheid, waarvoor een goede ruimtelijke ordening uitgangspunt is en waarbij ruimtelijke kwaliteit een van de afwegingskaders is.

b. Hoeveel aanvragen zijn er de afgelopen 5 jaar ingediend bij het college om gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid voor bv aanpassingen van bouwhoogte of aanpassingen van de bestemming "Groen" naar de bestemming "Wonen"?

Het eerste komt met een zekere regelmaat voor, maar wij tellen deze aanvragen niet. Het tweede (groen naar wonen) heeft zich naar wij menen de afgelopen 5 jaar niet voor gedaan.

c. hoe vaak heeft u bij deze aanvragen positief gereageerd voor de aanvrager?

zie het antwoord bij vraag b.

d. Hoe vaak heeft u de aanvraag afgewezen, welke aanvragen waren dit en met welke motivering?

Zie het antwoord bij vraag b.

Vraag 13

Kunt u aangeven hoe u hiertegen aan kijkt? Gaat u rekening houden met de toelaatbare bouwwerken bij de handhaving op de naleving van bestemmingsplannen?

In de door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen betreft het openbare gronden en de bouwwerken die in dat ruimtelijke kader zijn toegestaan. Uit de bijbehorende toelichting is op te maken dat de gronden waarop de bestemming "Groen" is gelegd, onder meer zijn bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het college volgt u derhalve niet in de geponeerde stellingen en hanteert het standpunt dat de genoemde bouwwerken in strijd zijn met het bestemmingsplan, omdat dit geen gebouwen zijn ten behoeve van algemeen nut. Het tweede deel van uw vraag beantwoorden wij daarom met ja, maar met de specifieke toevoeging dat het standpunt van het college het uitgangspunt is.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

