BIJLAGE 2. CRITERIA SNIPPERGROEN

Groenstructuur

a. Structureel groen

Openbaar groen geeft een duidelijke structuur aan de woon- en leefomgeving; groen is beeldbepalend en geeft iedere wijk een eigen karakter. Openbaar groen kan een bindend element vormen met de stedenbouwkundige structuur. Ook kan het een rustige overgang naar particuliere percelen bewerkstelligen. Uitgifte van snippergroen leidt in sommige gevallen tot een versnipperd en onrustig beeld waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast. Deze stukjes snippergroen komen niet in aanmerking voor verkoop of verhuur.

b. Functioneel groen

Veel groenstroken in de gemeente hebben een bepaalde functie. Zo kan een groenstrook een afschermende functie hebben voor parkeerplaatsen of een trafohuisje. Langs wegen en bij kruispunten is openbaar groen in belangrijke mate verkeer geleidend. Een groenstrook functioneert soms als een toegang tot een waterloop, ten behoeve van onderhoud. In andere gevallen kan een groenstrook ook door de inrichting ervan in bepaalde gevallen geluidshinder voorkomen. Snippergroen met een duidelijke functie wordt niet verkocht of verhuurd.

c. Duurzaam en beeldbepalend groen

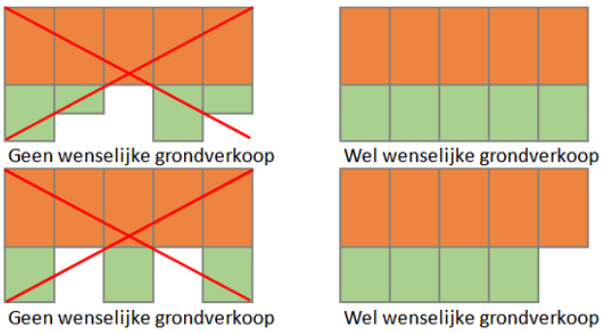
Duurzaamheid staat hier voor stabiliteit en levensduur. Beplanting in oudere wijken heeft veelal tot volle wasdom kunnen komen en is beeldbepalend voor de wijk. De (ecologische) waarde van beplanting neemt daarnaast toe naarmate de beplanting ouder wordt. Uitgifte van openbaar groen met oude beeldbepalende of anderszins waardevolle beplanting komt niet voor uitgifte in aanmerking.

Verkeerskundige aspecten

Een groenstrook wordt niet verkocht als deze verkoop leidt tot verkeersonveiligheid of onoverzichtelijkheid, bijvoorbeeld bij een uitzichtlocatie. Ook kunnen er andere verkeerskundige bezwaren ten grondslag liggen aan het niet medewerken aan een overdracht, bijvoorbeeld een hoge parkeerdruk in een wijk en de mogelijke inrichting van de groenstrook als een parkeervoorziening. Daarnaast mag de uitgifte niet leiden tot ontoegankelijkheid of onwerkbaarheid van de aangrenzende openbare ruimte voor beheerders, politie en hulpverlenende diensten.

Ligging en omvang

Snippergroen wordt uitsluitend verkocht aan de eigenaren van een aangrenzend perceel*. Wanneer er meerdere percelen grenzen aan het openbaar groen wordt enkel verkocht als sprake is van een aaneengesloten deel. Op deze wijze worden ‘getande kantelen’ voorkomen en ontstaan er geen onlogische kadastrale grenzen. Er wordt geen grond verkocht dat voor andermans perceel ligt. De verkoop mag in ieder geval niet leiden tot ingesloten eigendommen.



Het mag ook niet leiden tot een onlogische indeling van particuliere grond of gemeentelijke grond. Snippergroen wordt bij voorkeur in zijn geheel verkocht. Situationeel kan er een gedeelte van een strook snippergroen worden verkocht.

***Didam-arrest**

De regels uit het Didam-arrest zijn ook van toepassing bij de verkoop van snippergroen. Het is daarom belangrijk om aan te geven dat de gemeente Winterswijk snippergroen alleen verkoopt aan eigenaren van aangrenzende percelen. Indien er meerdere percelen aan het stuk snippergroen gelegen zijn en de

verwachting is dat ook zij interesse (kunnen) hebben, zal een selectieprocedure plaats dienen te vinden, zodat alle aanwonenden de ruimte hebben gehad om hiervan gebruik te maken.

Voorwaarden aan de verkoop

Verkoop mag niet leiden tot ongewenste situaties. Wanneer het nodig en mogelijk is kunnen bij de verkoop (via een kwalitatieve verplichting en via een kettingbeding in de notariële akte) nadere voorwaarden worden gesteld aan de inrichting om bijvoorbeeld ongewenste bouwwerken te voorkomen.
Bij verkoop van snippergroen wordt de bestemming ‘groen’ of in sommige gevallen ‘verkeer’ achteraf actief verandert. Dit kan door per wijk of per fase een zogenaamd veegplan te maken waarbij de gemeente de verkochte gronden gaat herbestemmen naar ‘wonen’. Van niet verkochte gronden wordt de bestemming niet gewijzigd. De gewijzigde bestemming zorgt er tevens voor dat de gronden gebruikt kunnen worden volgens de woonbestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ook kan het zijn dat vergunningsvrije mogelijkheden toenemen na de bestemmingswijziging.

Toekomstige ontwikkelingen

Snippergroen kan niet worden verkocht als deze voor de gemeente van belang is of zal worden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel of in de nabije omgeving.

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen kan een belemmering zijn voor verkoop of verhuur. Voor iedere verkoop wordt door de gemeente gecontroleerd of sprake is van de aanwezigheid van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen. Indien zich in de te verkopen grond kabels en/of leidingen bevinden vindt de verkoop van de grond plaats indien:

- er sprake is van een huisaansluiting of een ‘lichte’ leiding;
- de aangrenzende percelen waar dezelfde leiding of kabel in ligt reeds zijn of worden verkocht;
- er niet door een nutsbedrijf/netbeheerder wordt aangegeven dat er sprake is van een zwaarwegend belang, waardoor de grond niet kan worden verkocht;
- door het opleggen van een kwalitatieve verplichting of recht van opstal de toegankelijkheid en het functioneren van de kabels en leidingen voldoende zijn geborgd;
- met een nutsbedrijf/netbeheerder overeenstemming kan worden bereikt over een noodzakelijke verlegging, en de kosten voor rekening van de koper worden genomen.

Netbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd. Het KLIC-systeem bevat de relevante informatie om te weten welke netbeheerders kabels en/of leidingen in de te verkopen grond hebben. Los van de vraag of toestemming van een netbeheerder in alle gevallen is vereist is het goed om eventuele ‘bezwaren’ of de zienswijze van een netbeheerder vroegtijdig te kennen. Indien snippergroen, waarin kabels of leidingen liggen, wordt verkocht zijn er in beginsel 3 mogelijkheden:

- het verleggen van kabels en leidingen, waarbij de noodzaak daartoe moet worden beargumenteerd door de netbeheerders;
- het vestigen van een zakelijk recht (van opstal) of het opnemen van een kwalitatieve verplichting voor de kabels en leidingen;
- afzien van de voorgenomen verkoop.

Netbeheerders moeten beoordelen of er (beheer)technische redenen zijn die in hun optiek nopen tot verlegging. De uiteindelijke afweging of het wenselijk is om - en onder welke voorwaarden - te verkopen is aan de gemeente.

Het verleggen zal in het geval van verkoop snippergroen vaak een te zwaar middel zijn. Het vestigen van een zakelijk recht tussen de koper en de netbeheerder of het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de akte van levering ligt dan eerder voor de hand. De gemeente gaat dan niet eerder over tot verkoop voordat er een zakelijk recht overeenkomst is gesloten of als het noodzakelijke onderhoud voldoende kan worden

geborgd via een kwalitatieve verplichting. Deze regels zijn in overeenstemming met de ‘Good Practice’ van de volgende koepelorganisaties: Uniformiteit Netbeheerders Oostelijk Gelderland (UNOG) het Gemeentelijk Platform Kabels &Leidingen, Netbeheer Nederland (brancheorganisatie van energienetbeheerders) en de VITENS? (drinkwaterbedrijven).

Voor telecommunicatiekabels geldt de Telecommunicatiewet, waarin wordt uitgegaan van een gedoogplicht. Toestemming van de telecomaanbieder is niet noodzakelijk, behalve als er (al) een recht van opstal is gevestigd.

Ook bij verhuur moeten kabels en leidingen bereikbaar blijven voor de netbeheerder(s) voor (spoed)onderhoud en moet schade voorkomen worden. Deze onderwerpen worden geregeld in een huurovereenkomst door het stellen van voorschriften, al dan niet op voorspraak van een netbeheerder.

Gemeentelijk (riool)afvoerstelsel
Alle onderdelen van het gemeentelijk (riool)afvoerstelsel moeten voor de gemeente toegankelijk blijven in geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Als dat niet kan worden gewaarborgd via een kwalitatieve verplichting (regel) of een recht van opstal (uitzondering) worden percelen waarin zich wezenlijke onderdelen bevinden van dit stelsel niet verkocht. Dat geldt in ieder geval voor het hoofdriool; daarvoor geldt dat een vrije onderhoudsstrook beschikbaar moet blijven van minimaal 3 meter ter weerszijden van het midden van het hoofdriool. Die onderhoudsstrook komt niet voor verkoop in aanmerking. Voor huisaansluitingen geldt dat per geval wordt bekeken of verkoop mogelijk is.

Openbare verlichting
Hetgeen hierboven is vermeld geldt in dezelfde mate voor percelen waarin (ondergrondse) infrastructuur is opgenomen van de openbare verlichting. Indien er een lichtmast is geplaatst op het perceel dan wordt dit perceel niet verkocht.

Bodemonderzoek
In veel gevallen zijn er geen of weinig gegevens over de bodemkwaliteit van de te verkopen grond. De koper wordt daarom op het (eventuele) belang van een verkennend bodemonderzoek gewezen. Dit dient voor eigen rekening plaats te vinden. Uiteraard verstrekt de gemeente gegevens over de bodemkwaliteit, voor zo ver deze bekend zijn. De koper wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt.