

Notitie groene tuinen Bakertand

1. Aanleiding

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen voor het vergroenen van tuinen en erfafscheidingen in het nieuwbouwplan Bakertand. De gemeenteraad heeft ons college opgedragen om:

1. In overleg met Leystromen te zorgen voor een redelijke verhouding tussen steen en groen en dit te borgen in huurcontracten;
2. Om bij koopwoningen tot dezelfde afspraken te komen;
3. In het bestemmingsplan op te nemen dat erfafscheidingen met het openbaar gebied groen zijn.

In deze notitie leggen we uit hoe we adviseren de motie in te vullen. Dit advies is tot stand gekomen aan de hand van voorbeelden van andere gemeenten en intern en extern overleg.

2. Relatie bestaand beleid en regelgeving

De uitvoering van de motie past binnen ons beleid. In de **Omgevingsvisie** is een van de belangrijkste opgaven/doelen het vergroenen van wijken. In de Omgevingsvisie staat dat we een sterke groenblauwe structuur in de woonwijken creëren. We zetten in op vergroening van het verhard oppervlak, zowel horizontaal (bomen, heggen, gras) als verticaal (groene gevels). Ecologisch beheer is hierbij een belangrijk uitgangspunt om ook de biodiversiteit in de dorpskernen te verhogen. Met groen gaan we hitte tegen en kunnen we het regenwater beter vasthouden en bergen. Bovendien draagt het bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Ook inwoners proberen we bewust te maken van de positieve effecten van meer groen. Zij kunnen namelijk ook een steentje bijdragen, bijvoorbeeld door de stenen uit de tuinen te halen, overtollige neerslag in regentonnen op te slaan en door groene daken en gevels aan te leggen.

In het **Programma Groen** stellen we als doel om particulieren en bedrijven te stimuleren om bij te dragen aan biodiversiteitsherstel en klimaatadaptatie. Daarbij geven we als gemeente het goede voorbeeld.

In de **Verordening Hemel- en grondwater Goirle 2021** is vastgesteld dat bewoners van nieuwbouwwoningen het hemelwater grotendeels op eigen terrein moeten verwerken. Door een groot deel van de tuin te vergroenen hoeft er voor minder hemelwater een kunstmatige voorziening te worden getroffen.

De motie sluit aan bij het groene karakter van de wijk dat we beschrijven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft bovendien inspiratie voor het vergroenen van tuinen en het aanleggen van groene erfafscheidingen. In het beeldkwaliteitsplan hebben we een erfafscheidingenkaart opgenomen (zie afbeelding) welke erfafscheidingen waar zijn voorzien. Daarbij maken we onderscheid tussen lage hagen, houtwallen, groene erfafscheidingen en erfafscheidingen met minimaal 50 % groen. De vorm is afhankelijk van de plaats van de erfafscheiding.



Afbeelding: Erfafscheidingenkaart (bron: Beelkwaliteitsplan De Bakertand)

3. Uitvoering motie

a. Publiekrechtelijk

We adviseren het vergroenen van tuinen en de vorm van erfafscheidingen publiekrechtelijk te regelen door dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit kan met een vergunningsplicht of voorwaardelijke verplichting. Hiermee leggen we vast hoeveel van de tuinen en erfafscheidingen groen moeten blijven en wanneer we daar eventueel van afwijken.

We werken dit in de regels van het bestemmingsplan uit. We stellen voor daarbij de volgende uitgangspunten te gebruiken:

- Het perceel blijft voor meer dan 50% onverhard. Aanwezige bebouwing telt mee als verharding. Het bebouwingspercentage per perceel mag daarom niet meer dan 50 % bedragen. Hiermee blijft voldoende grond vrij voor vergroening en voor infiltratie van het regenwater.
- Als iemand wil bijbouwen of meer wil verharden, moet hij of zij daarvoor een omgevingsvergunning aanvragen. Daarbij moet hij aantonen dat het waterbergend vermogen van het perceel voldoende is. Het doel daarvan is om te zorgen dat de extra verharding niet voor wateroverlast zorgt op het perceel en/of in de openbare ruimte.
- Erfafscheidingen tussen particuliere grond en gemeentegrond moeten heggen of struiken zijn. Het gaat hierbij vooral om voortuinen en zijtuinen. Voor zij- en achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte geldt dat we hekwerken als erfafscheiding op de perceelsgrens toestaan als ze begroeid zijn met klimop (Hedera) of een andere sluitende klimplant. Voor overige erfafscheidingen en erfafscheidingen tussen private tuinen nemen we geen regels op. We vinden toch dat daarmee de vrijheid van bewoners te veel wordt ingeperkt. Bovendien is dit in de meeste gevallen vergunningsvrij.

b. Privaatrechtelijk

We adviseren de groene tuinen in stand te houden door een aanvullende afspraak tussen de gemeente en de perceeleigenaar te laten doorwerken in het koopcontract van de woning, met een kettingbeding. Bij dit kettingbeding verplicht de huidige perceeleigenaar zich om bij verkoop van de woning met de nieuwe koper af te spreken dat de groene tuin in stand moet worden gehouden.

We adviseren om dit via ook huurcontracten vast te leggen. Hierover blijven we in gesprek met Bakertand BV en Leystromen.

4. Argumenten

Door nieuwe bewoners te verplichten om een deel van hun tuin groen te maken, voorkomen we verstening. Dit heeft veel voordelen. De wijk blijft koeler in de zomer, het regenwater kan gemakkelijker de grond intrekken en groene tuinen zijn aantrekkelijker voor bijvoorbeeld insecten, vlinders en vogels. Groene erfafscheidingen hebben dezelfde voordelen en geven de wijk een minder stenig karakter.

We kunnen kiezen of groene erfafscheidingen op eigen terrein of op gemeentegrond worden geplaatst. Als we groene erfafscheidingen zelf in beheer en eigendom houden, kunnen we toezien op een deugdelijke aanleg, een uniform beeld en zorgen voor goed en uniform onderhoud. De kans dat er groene erfafscheidingen verdwijnen is veel kleiner dan wanneer deze door de ontwikkelaar worden aangelegd en vervolgens door de bewoners moeten worden onderhouden, wat ook een optie is.

5. Kanttekeningen

Als we echt willen inzetten op biodiversiteitsherstel en klimaatadaptatie, vraagt dit ook wat van onze organisatie. Om af te dwingen dat de groene tuinen en erfafscheidingen na aanleg ook daadwerkelijk in stand worden gehouden, kan handhaving nodig zijn. Op dit moment hebben we nog geen uren gereserveerd om hierop te handhaven en de prioritering bij handhaving levert politiek-bestuurlijk vaak discussie op. Op basis van ervaringen in de wijk Boschkens blijkt dat handhaving in de praktijk lastig is. Het zorgt voor een politiek-maatschappelijke discussie en brengt hoge kosten met zich mee. Maar ook hiervoor geldt: wie A zegt moet ook B zeggen. Als we namelijk niet handhaven heeft het verplichten van groene tuinen en erfafscheidingen weinig zin op langere termijn. De winst zit hem dan waarschijnlijk vooral in de eerste jaren als de ontwikkelaar tuinen aanlegt volgens de regels.

Om te kunnen handhaven moeten de contracten juridisch kloppend zijn. Door dit in eigen beheer te doen of juridisch te laten toetsen, voorkomen we dat we handhavingsprocedures opstarten op basis van voorwaarden die juridisch niet houdbaar zijn.

Als we erfafscheidingen in beheer en eigendom houden is een nadeel dat we voor onderhoud toestemming moeten hebben de percelen van direct aanwonenden te betreden. Dit is in de uitvoering erg omslachtig en vraagt om een goede organisatie. Bovendien brengt dit voor de gemeente extra onderhoudskosten met zich mee. Ons voorstel is daarom te kiezen voor erfafscheidingen op eigen terrein. Bewoners zijn dan verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

Door een maximum te stellen aan de hoeveelheid verharding in de tuin, beperken we bewoners de tuin naar eigen inzicht in te richten. Voor een deel is dit onoverkomelijk wanneer zoals in Bakertand wordt afgesproken dat een deel van het regenwater op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd. Bij de dimensionering van de regenwatervoorzieningen in de openbare ruimte houden we hiermee namelijk rekening. Anders ontstaat wateroverlast.