

## **Toelichting op de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Waddinxveen 2012**

### **Algemeen**

Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op gemeentelijk snippergroen en restkavels. Het betreft hier vervanging van die delen van de beleidsnotitie "Snippergroen in Waddinxveen"- 1998 en van die delen van het Groenstructuurplan 2004 die betrekking hebben op het door deze beleidsregels gevormde regiem.

Wat onder gemeentelijk snippergroen en restkavels wordt verstaan blijkt uit de definitie in artikel 1. Burgemeester en wethouders hebben gekozen voor het in beginsel voeren van een passief beleid bij de verkoop van gemeentelijk snippergroen en restkavels. Dit betekent dat de gemeente niet eigener beweging snippergroen en restkavels te koop aanbiedt aan mogelijke gegadigden, doch dat het eventueel verkopen vooral naar aanleiding van een daartoe strekkende aanvraag van een belanghebbende wordt beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels. Het is evenwel mogelijk dat het college op enig moment kiest voor een actiever verkoopbeleid. Dat kan variëren van het aansporen van inwoners om koopaanvragen in te dienen tot het actief zelf doen van een koopaanbod aan mogelijke gegadigde(n).

Het initiatief wordt in de procedure zo veel als mogelijk is bij de aanvrager gelegd. Dit voorkomt noodzakelijke voorfinanciering van met de verkoop samenhangende kosten door de gemeente. Omdat op deze wijze ook de ambtelijke activiteiten in dit verband worden geminimaliseerd, is er voorshands geen reden voor het in rekening brengen van ambtelijke kosten en worden de ambtelijke activiteiten die ter zake worden verricht beschouwd als serviceverlening aan de burger.

Deze beleidsregels betreffen alleen de verkoop van snippergroen en restkavels, niet verhuur daarvan. Bij verhuring bespaart de gemeente weliswaar beheerskosten net als bij verkoop, maar daarvoor in de plaats komen wel toezichttaken (controle op huurvoorwaarden gedurende en bij einde van de huur, toezicht bij huurderswisseling e.d.) en administratieve activiteiten (huurdersadministratie, facturatie, indexering, incasso e.d.).

Verhuur van gemeentelijk snippergroen en reststroken heeft voor de gemeente derhalve geen voorkeur, maar kan aan de orde komen indien verkoop niet mogelijk is, maar er geen bezwaren zijn om te verhuren. Dit betekent dat eventuele aanvragen tot verhuur van gemeentelijke snippergroen of reststroken individueel op hun merites zullen worden beoordeeld. Hetzelfde geldt voor situaties waarin de gemeente burgerparticipatie voor groenvoorzieningen toestaat in de vorm van het om niet in onderhoud geven van (delen van) groenstroken / plantsoenen aan aanwonende burgers.

### **Artikelsgewijs**

#### **Artikel 1 (definitie)**

Met de definitie van snippergroen en restkavels wordt de werkingssfeer van deze beleidsregels beperkt tot gemeentegrond die aan deze criteria voldoet. Het omvangscriterium geldt per aanvraag en is gesteld om te voorkomen dat grotere kavels onder de werking van deze beleidsregels zouden kunnen vallen. De gekozen maximale omvang is ontleend aan concrete verkopen van dit soort gronden in het verleden. De verkoop van kavels met een omvang groter dan hier is aangegeven geschiedt op individuele basis en buiten toepassing van deze beleidsregels. Alleen aanvragers wier eigendom grenst aan de kavel die zij wensen te verwerven komen daarvoor in aanmerking. Verkoop van niet direct aansluitend aan het eigendom van de verzoeker gesitueerd snippergroen wordt niet beheerst door deze beleidsregels.

#### **Artikel 2 (procedure)**

##### Lid a

Hier worden de vereisten vermeld waaraan een aanvraag tot verkoop dient te voldoen om in behandeling te worden genomen. Deze dienen ertoe de ambtelijke werkzaamheden in verband met de aanvraag te minimaliseren. Aan deze vereisten dient dan ook strikt de hand te worden gehouden. Indien een aanvraag niet aan de vereisten voldoet, wordt deze aan de aanvrager geretourneerd onder vermelding van hetgeen ontbreekt. Het staat de aanvrager vervolgens vrij om de aanvraag, aangevuld opnieuw in te dienen. De aanvrager kan gebruikmaken van een modelformulier dat beschikbaar is op de website van de gemeente. Indien dat volledig wordt ingevuld en wordt voorzien van een situatieschets, kan de aanvraag in elk geval in behandeling worden genomen.

Indien een aanvraag betrekking heeft op een kavel waar ook (een) andere bewoner(s) interesse in zouden kunnen hebben en die daarvoor ook in aanmerking zou kunnen komen ingevolge deze beleidsregels, dan dient de aanvrager de schriftelijke instemming aan te tonen van die andere mogelijke gegadigde(n).

## **Toelichting op de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Waddinxveen 2012**

In geval er méér gegadigden in aanmerking komen voor verwerving wordt de kavel in beginsel naar evenredigheid tussen hen verdeeld, tenzij zij onderling een andere verdeling overeenkomen. De verkaveling moet in alle gevallen naar het oordeel van de gemeente wel logisch zijn.

### Lid b

Het college van burgemeester en wethouders zal binnen de genoemde termijn een principe besluit nemen over een aanvraag die in behandeling kan worden genomen. Dit betekent dat aanvragen niet eindeloos in de lade kunnen blijven liggen. Uiteraard is het mogelijk om in overleg met de aanvrager deze termijn, zo nodig, te verlengen. De beslissing bestaat uit het wel of niet in principe willen verlenen van medewerking aan de aanvraag. Het besluit wordt genomen met in acht name van deze beleidsregels. De verdere afwikkeling, indien medewerking wordt verleend, behoeft dus niet binnen deze termijn plaats te vinden. Zoals gebruikelijk wordt de beslissing, zeker in geval van een afwijzing, naar behoren gemotiveerd. Na een eerdere afwijzing wordt een herhaalde aanvraag alleen in behandeling genomen wanneer de aanvrager een wijziging van omstandigheden of wijziging van beleid daarvoor kan aantonen.

### Lid c en d

Indien besloten wordt medewerking te verlenen aan de aanvraag, vindt prijsbepaling plaats met toepassing van het gemeentelijk grondbeleid.

In uitzonderingsgevallen kan door het college worden afgeweken van de prijsbepaling, zoals dat is bepaald in artikel 5. In deze stand van de procedure kan de aanvrager er ook voor kiezen af te zien van zijn aanvraag, bijvoorbeeld omdat hij de prijs te hoog vindt. Aanvrager dient dat te melden aan het college zodat de aanvraag kan worden afgelegd en het dossier kan worden gesloten. Indien van de aanvrager na ommekomst van vier weken na dagtekening van de prijsbepaling door de gemeente, geen reactie is ontvangen wordt de aanvraag geacht te zijn ingetrokken en wordt het dossier gesloten.

### Lid e

Behalve de koopprijs, komen alle kosten verbonden aan de verkoop en overdracht voor rekening van de koper. Dit betreft dus niet alleen de kosten van de notaris maar ook kadastrale kosten, (overdrachts)belastingen of de kosten van een eventueel bodemonderzoek. Voorts geldt dat voor de kosten van verlegging van nutsvoorzieningen, indien een zakelijk recht van opstal geen soulaas mocht bieden.

Omdat door deze werkwijze voorfinanciering door de gemeente ontbreekt en ook de ambtelijke activiteiten in dit verband worden geminimaliseerd, is er geen reden voor een voorschrift dat de aanvrager zich verplicht om gemeentelijke kosten te betalen (ook indien de aanvrager zijn aanvraag lopende de procedure intrekt). De ambtelijke activiteiten ter zake worden beschouwd als serviceverlening aan de burger. Omtrent de hoogte van de notariële en kadastrale kosten, alsmede inzake de verschuldigde belastingen, kan de aanvrager zich verstaan met de notaris.

## **Artikel 3 (weigeringsgronden)**

Behoudens in geval toepassing wordt gegeven aan het vermelde in artikel 5 (uitzonderingen), leidt het zich voordoen van één of meer van de alhier vermelde situaties tot weigering om medewerking te verlenen aan de aanvraag. De lijst is niet bedoeld als uitputtend, hetgeen blijkt uit de bewoording "onder meer". Burgemeester en wethouders kunnen dus ook op andere, hier niet vermelde, gronden hun medewerking aan de aanvraag weigeren. In een dergelijk geval zullen overigens zwaardere eisen worden gesteld aan de motivering van het besluit. De genoemde situaties zijn verwerkt in een Checklist die door het ambtelijk apparaat kan worden gebruikt ter bepaling of weigeringsgronden zich voordoen.

### Lid a

Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.

### Lid b

De gemeente gaat uiteraard geen grond verkopen waarvan de gedachte of het vermoeden is dat zij die (in de toekomst) zelf nodig heeft. De redenen daarvoor kunnen ten tijde van de aanvraag al duidelijk zijn, maar dit kan ook nog diffuus zijn, gebaseerd op inschattingen of verwachtingen.

## **Toelichting op de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Waddinxveen 2012**

### Lid c

Eén van de beoogde effecten van het verkopen van snippergroen en restkavels is het besparen van onderhoudskosten. Het ligt dus niet voor de hand om te verkopen indien dat leidt tot een verdere versnippering van gemeentegrond, gepaard gaande met hogere onderhoudskosten. Door particulier bezit ingesloten gemeentegrond dient te allen tijde te worden voorkomen. Van onlogische verkaveling kan bijvoorbeeld sprake zijn indien iemand een stuk grond zou verwerven direct achter de woning of tuin van diens buurman, tenzij deze daartegen geen bezwaren heeft.

### Lid d

Indien het door de aanvrager beoogde gebruik van de grond in strijd is met het vigerende bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend aan de aanvraag indien de gemeente bereid is een daarvoor noodzakelijke planologische maatregel te (zullen) treffen. De bereidheid tot een dergelijke procedure beoordeelt het college op basis van de ruimtelijke regelgeving. Aangezien de koopsom wordt gebaseerd op de beoogde toekomstige bestemming, ligt het voor de hand dat de kosten van de door de gemeente te initiëren planologische procedure voor gemeenterekening blijven. Met de hier beschreven weigeringsgrond wordt voorkomen dat gemeentegrond wordt verkocht terwijl het door de koper gewenste gebruik planologisch niet mogelijk is. Tevens wordt dusdoende zoveel mogelijk voorkomen de situatie dat de grond verkocht is maar de bestemming niet gewijzigd kan worden, bijvoorbeeld door bezwaar / beroep van belanghebbende derde(n). Mocht die situatie zich onverhoopt toch voordoen, bijvoorbeeld als gevolg van een inschattingfout door de gemeente aangaande de haalbaarheid van de planologische maatregel, dan kan een beroep worden gedaan op de speciaal hiervoor in de koopovereenkomst op te nemen ontbindende voorwaarde en het in de akte van levering opnemen van een terugkoopbeding. Kosten die de gemeente en de verzoeker in een dergelijk geval reeds hebben gemaakt ten behoeve van de verkoopprocedure blijven in een dergelijk geval voor elks rekening. De kosten van de juridische teruglevering van de grond door koper aan de gemeente komen voor rekening van de gemeente. De gemeente zal de noodzakelijke planologische wijzigingen of redenen van efficiëntie in portefeuille houden tot het moment dat die kunnen worden meegenomen in een algehele of partiële planherziening.

### Lid e

De naar het oordeel van de gemeente bezwaarlijke aanwezigheid van nutsvoorzieningen, zoals genoemd, vormt een weigeringsgrond. Indien burgemeester en wethouders de aanwezigheid van dergelijke voorzieningen niet bezwaarlijk oordelen wordt in de leveringsakte tevens een recht van opstal gevestigd ten nutte van bedoelde voorzieningen. Bij het opstalrecht worden de hiervoor gebruikelijke voorwaarden gestipuleerd.

### Lid f

In het Groenstructuurplan 2004 is vastgelegd dat gronden die deel uitmaken van de gemeentelijke groenstructuur eigendom moeten blijven van de gemeente. Indien verkoop leidt tot aantasting van de gemeentelijke groenstructuur geldt dat als weigeringsgrond. Indien het Groenstructuurplan 2004 wordt vervangen door een ander plan, dan gelden de regels van dat andere plan. De overige in dit lid genoemde waarden gelden als van algemeen belang. Aantasting van die waarden geldt als weigeringsgrond.

### Lid g

Bij genoemde verkeerstechnische problematiek kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het (mogelijk) verloren gaan van een uitzichthoek, het ontstaan van een te smal voet-/fietspad of (onaanvaardbare) toename van de verkeersdruk ter plekke.

### Lid h

Het bepaalde in van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente is hier leidend. Bij de Milieudienst wordt navraag gedaan of er een bodemonderzoeksrapport van de locatie bekend is en zo ja welke de bevindingen daaruit zijn. De gemeente laat niet automatisch eigener beweging een bodemonderzoek uitvoeren, behoudens wanneer er sterke aanwijzingen zijn dat er sprake is van bodemverontreiniging.

### Lid i

Het zorg dragen voor openbare orde en veiligheid is een gemeentelijke taak. Het risico van ontstaan of erger worden van sociaal onveilige situaties en verpaupering dient dan ook te gelden als

## **Toelichting op de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Waddinxveen 2012**

weigeringsgrond. In het voorkomende geval wordt dit ter advisering voorgelegd aan de veiligheidsregisseur.

### Lid j

Ingeval de grond een (potentiële) gebruiksfunctie vervult voor de gemeente of het openbaar belang geldt dat als weigeringsgrond. Dit kan zich voordoen als de grond dienst doet als (niet officiële) openbare speelplaats, hondenuitlaatplaats, recreatieterrein, openbaar looppad of indien de grond en de beplanting dient ter afscherming, camouflage of buffer.

### **Artikel 4 (overeenkomst van koop en verkoop)**

In de koopovereenkomst worden de gebruikelijke bedingen en voorwaarden opgenomen; de gemeentelijke Algemene Verkoopvoorwaarden worden van toepassing verklaard. In specifieke gevallen kunnen zo nodig aanvullende of afwijkende bedingen worden overeengekomen. Geregeld wordt dat de aanvraag als ingetrokken wordt beschouwd indien de aanvrager de toegezonden overeenkomst niet ondertekend retourneert binnen vier weken, tenzij daarover andere afspraken worden gemaakt. Op die wijze wordt voorkomen dat aanvragen zich eindeloos kunnen blijven voortslepen. Na het concrete verkoopbesluit van de gemeente wordt de overeenkomst van koop en verkoop namens de gemeente mede ondertekend. Deze overeenkomst biedt de notaris de basis voor de akte van levering. De gemeente schakelt de notaris in, mede namens de koper. Bij het verlijden van de akte laat de gemeente zich door het notariskantoor vertegenwoordigen op basis van een volmacht. Hierdoor worden tijd en kosten bespaard.

### **Artikel 5 (uitzonderingen)**

Met deze bepalingen wordt de mogelijkheid geopend om in uitzonderingsgevallen anders te beslissen dan op grond van de beleidsregels het geval zou zijn. Dit komt alleen aan de orde ingeval van bijzondere omstandigheden waardoor het volgen van de beleidsregels zeer onredelijk zou uitpakken (artikel 4:84 Awb). Gebruikmaking van deze afwijkingsmogelijkheid stelt extra eisen aan de motivering van het besluit ter voorkoming van ongewenste precedentwerking.

### **Artikel 6 (titel en inwerkingtreding)**

Ingevolge de artikelen 3:40, 3:42 en 4:83 Awb dient bekendmaking van het besluit tot vaststelling van deze beleidsregels te geschieden door publicatie in een plaatselijk huis-aan-huis blad, alvorens het besluit in werking treedt. Indien niet de gehele inhoud van de beleidsregels wordt gepubliceerd, maar bijvoorbeeld alleen het besluit tot vaststelling en/of de zakelijke inhoud van het besluit, dan dienen de beleidsregels ter inzage te worden gelegd, hetgeen dan in de publicatie moet worden vermeld. Vast beleid van de gemeente Waddinxveen is alleen het besluit tot vaststelling te publiceren in een daartoe bestemde rubriek van het Weekblad Hart van Holland en het besluit zelf ten gemeentehuize ter inzage te leggen en te publiceren op de website van de gemeente. Inwerkingtreding van de beleidsregels is op de dag volgende op die van publicatie. Ten slotte vervalt het bestaand beleid voor zover deze beleidsregels daarin voorzien.