

Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen Bloemendaal 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bloemendaal,

gelet op:

artikel 160 lid 1 sub d van de Gemeentewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende:

dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, zoals koop en verkoop en zij krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht derhalve bevoegd zijn tot het opstellen van beleidsregels die hier nadere invulling aan geven;

dat het wenselijk is de beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen te actualiseren;

besluit:

de volgende beleidsregels vast te stellen:

“Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen Bloemendaal 2025”

Artikel 1 Definities

Snippergroen:

1. Onder snippergroen wordt verstaan een stuk gemeentelijke grond dat:
op grond van het omgevingsplan de functie ‘groen’, ‘verkeer’ of een vergelijkbare functie binnen het omgevingsplan die hoofdzakelijk openbaar groen omvat;
2. eigendom is van de gemeente en behoort tot de openbare ruimte;
3. direct aansluit op een perceel in eigendom van de verzoeker; en
4. niet groter is dan vijftig vierkante meter (50 m²), tenzij overschrijding noodzakelijk is om bijvoorbeeld niet-functioneel restgroen te voorkomen of een beheersbaar geheel te behouden.

Verzoeker: De eigenaar van een perceel grenzend aan snippergroen, dat diegene wenst te kopen.

Artikel 2 Vervreemding dan wel het anderszins in gebruik geven van snippergroen

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat *snippergroen niet wordt vervreemd of anderszins in gebruik wordt gegeven*.

Artikel 3 Verkoop bij uitzondering

Slechts indien wordt voldaan aan de na volgende criteria kan de gemeente tot verkoop overgaan. Elke aanvraag wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. Het perceel voldoet aan de definitie van snippergroen (artikel 1).
- b. De gemeente heeft geen eigen (huidig of toekomstig) belang bij behoud, bijvoorbeeld om maatschappelijke, strategische of planologische redenen.
- c. Verkoop leidt niet tot (verdere) versnippering of onlogische verkaveling die gemeentelijk beheer bemoeilijkt en/of hogere kosten voor de gemeente met zich meebrengt.
- d. Het (beoogde) gebruik van de grond is niet in strijd met de (toekomstige) bestemming ‘Tuin’.
- e. Nutsvoorzieningen (zoals kabels, leidingen, drainage, riolering, bergbezinkbassins, waterberging, openbare verlichting en dergelijke) vormen geen bezwaar, tenzij netwerkbeheerders anders aangeven. De desbetreffende (netwerk)beheerder(s) dien(t)(en) te verklaren dat tegen de vervreemding dan wel het anderszins in gebruik geven, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, geen bezwaren zijn.
- f. Er is geen aantasting van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, monumentale, (cultuur-)historische of archeologische waarden. Dit criterium weegt het zwaarst en is leidend bij tegenstrijdige beoordelingen.
- g. Er zijn geen verkeerstechnische bezwaren of negatieve gevolgen voor verkeersveiligheid en hulpdiensten.
- h. Er ontstaan geen (verergering van) sociaal onveilige situaties en/of verpaupering.

Artikel 4 Procedure

4.1 Verzoek

- Een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot aankoop van snippergroen moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, inclusief een situatieschets of kadastrale tekening. Onvolledige verzoeken worden niet in behandeling genomen.
- Het verzoek wordt beoordeeld door alle betrokken ambtelijke disciplines op basis van de vastgestelde definities, voorwaarden en criteria. Indien nodig vindt overleg plaats met de aanvrager over begrenzings en voorwaarden.
- Binnen dertien (13) weken na ontvangst neemt het hoofd van het domein Beheer, namens het college van burgemeester en wethouders, een besluit over het verzoek. Dit kan een afwijzing of een voorlopige goedkeuring zijn, onder voorbehoud van bestuurlijke instemming. Een afwijzing kan ook geschieden door de teamleider van team Vastgoed.
- Verkoopbesluiten worden formeel bekrachtigd door het college van burgemeester en wethouders, waarna de verzoeker schriftelijk wordt geïnformeerd.

4.2 Overeenkomst

- Bij een positief besluit op het verzoek ontvangt de verzoeker een conceptovereenkomst voor verkoop of ingebruikgeving, onder voorbehoud van bestuurlijke instemming.
- De gemeente gebruikt een standaardovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden, zodat verkoopvoorwaarden in beginsel voor alle verzoekers gelijk zijn. In specifieke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders aanvullende of afwijkende voorwaarden stellen.
- Indien de verzoeker akkoord gaat met de overeenkomst, volgt een collegebesluit. Na goedkeuring wordt de voorgenomen verkoop of ingebruikgeving gepubliceerd volgens het Didam-arrest. Bij uitblijven van andere gegadigden binnen twintig (20) kalenderdagen wordt de overeenkomst ondertekend.
- Als de verzoeker de overeenkomst niet binnen zes (6) weken ondertekend retourneert, wordt het verzoek als ingetrokken beschouwd, tenzij anders overeengekomen.
- Bij verkoop of vestiging van een zakelijk recht moet een notariële akte worden opgemaakt. De verzoeker kiest een notaris voor de levering dan wel vestiging van het zakelijk recht.

4.3 Prijs, kosten en betaling

- De prijs wordt bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde per vierkante meter (m²) (uitgaande van bestemming Tuin), jaarlijks geïndexeerd door het domein Beheer. Per dorpskern gelden de volgende prijzen (prijsspeil 2025):

Bloemendaal	€ 284,- p.m ² .
Overveen	€ 284,- p.m ² .
Aerdenhout	€ 284,- p.m ² .
Vogelenzang	€ 193,- p.m ² .
Bennebroek	€ 228,- p.m ² .

- Alle kosten, zoals notariskosten, kadastrale kosten, administratiekosten, splitsingskosten en belastingen (waaronder overdrachtsbelasting), komen voor rekening van de verzoeker.
- Betaling vindt plaats bij de juridische levering of vestiging van het zakelijk recht. Na inschrijving in de openbare registers wordt de verzoeker eigenaar of zakelijk gerechtigde.

Artikel 5 Uitzonderingen

Het college van burgemeester en wethouders kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van artikel 3 en/of artikel 4.3 sub a., als de gevolgen voor de gemeente en/of belanghebbenden door bijzondere omstandigheden onevenredig zijn aan de beleidsdoelen.

Artikel 6 Titel en inwerkingtreding

Deze beleidsregels heten 'Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen Bloemendaal 2025' en treden in werking op de dag na publicatie. Op dat moment vervallen de 'Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2020'.

Toelichting op "Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen Bloemendaal 2025"

Algemeen

Deze beleidsregels betreffen de verkoop van gemeentelijk snippergroen. De verzoeker is verantwoordelijk voor het aanleveren van benodigde informatie en het dragen van alle kosten. Daarom worden geen ambtelijke kosten in rekening gebracht; ambtelijke werkzaamheden gelden als dienstverlening. Indien verkoop volgens deze beleidsregels mogelijk is, kan deze plaatsvinden. Verhuur gebeurt alleen bij uitzondering en valt buiten deze beleidsregels.

Artikelsgewijs

Artikel 1

De definitie van snippergroen begrenst de werkingssfeer van deze beleidsregels tot gemeentelijke grond die aan de vastgestelde criteria voldoet. De omvang is in beginsel beperkt tot vijftig vierkante meter (50 m²) per verzoeker, om te voorkomen dat grotere kavels onder dit beleid vallen. Uitzonderingen zijn mogelijk wanneer een iets grotere verkoop noodzakelijk is om restgroen te voorkomen of een beheersbaar geheel te behouden. De verkoop van grotere kavels geschiedt op individuele basis en valt buiten de werking van deze beleidsregels.

Structureel openbaar groen is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van een gebied. Het draagt bij aan de leefbaarheid en wordt alleen gewaarborgd door het duurzaam als openbare ruimte te beheren. Daarom blijft het uitgangspunt dat gemeentelijk groen in principe niet wordt verkocht of anderszins in gebruik wordt gegeven, tenzij dit binnen de kaders van deze beleidsregels valt.

Artikel 2

In juridische zin betekent 'vervreemding' de overdracht van eigendom van een onroerende zaak, zoals bij verkoop, ruil of schenking. Daarnaast kan grond in gebruik worden gegeven via verhuur, bruikleen of het vestigen van zakelijke rechten (zoals erfpacht en opstal). In die gevallen blijft de gemeente eigenaar, maar verkrijgt een derde bepaalde gebruiksrechten.

De gemeente kiest er in beginsel voor om snippergroen niet te vervreemden of anderszins in gebruik te geven. Dit is noodzakelijk voor een leefbare omgeving in een veranderend klimaat en om ruimte te behouden voor toekomstige ingrepen.

Snippergroen draagt bij aan ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie door het bieden van leefgebied voor flora en fauna, het voorkomen van wateroverlast en het verbeteren van luchtkwaliteit. Ook speelt het een rol in geluiddemping en het behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, monumentale, (cultuur-)historische en archeologische waarden. Daarnaast heeft openbaar groen een belangrijke recreatieve functie voor buurtbewoners, zoals speeltuinen en parken.

Verder vraagt de energietransitie om uitbreiding van het energienet, wat extra druk op de openbare ruimte legt. Om deze redenen behoudt de gemeente (in beginsel) snippergroen als essentieel onderdeel van de openbare ruimte.

Artikel 3

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat snippergroen niet wordt verkocht. Slechts wanneer een aanvraag voldoet aan de in dit artikel genoemde criteria én sprake is van een aantoonbare uitzonderingssituatie, kan tot verkoop worden overgegaan. Dit betekent dat elk verzoek streng wordt getoetst en de gemeente in beginsel haar eigendom behoudt, tenzij verkoop aantoonbaar bijdraagt aan het publieke belang.

Toepassing en weigeringsgronden

Indien één of meer van de in dit artikel genoemde criteria niet worden gehaald, kan dit leiden tot afwijzing van het verzoek. De lijst is niet limitatief; het college kan ook op andere gronden een verzoek weigeren. In dat geval gelden zwaardere motiveringseisen voor het besluit.

Verkoop is alleen mogelijk als het perceel voldoet aan de definitie van snippergroen (artikel 1). Indien het perceel hier niet aan voldoet, zijn deze beleidsregels niet van toepassing en wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Daarnaast verkoopt de gemeente geen grond die zij nu of in de toekomst nodig heeft. Dit kan een concreet vastgesteld belang zijn, maar ook een verwachting of inschatting. Er kan sprake zijn van een maatschappelijke noodzaak tot behoud, bijvoorbeeld als de grond wordt gebruikt als (niet-officiële) speelplaats, hondenuitlaatplaats, recreatieterrein, openbaar looppad, of als de beplanting een afschermdende, camouflerende of bufferfunctie vervult.

Logische verkaveling en onderhoudskosten

Eén van de beoogde voordelen van verkoop is het besparen van onderhoudskosten. Indien verkoop geen onderhoudsbesparing oplevert of het beheer juist ingewikkelder maakt, is verkoop onwenselijk. De gemeente voorkomt tevens dat haar gronden ingesloten raken door particulier eigendom en dat

onlogische verkaveling ontstaat. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als perceelgrenzen niet op elkaar aansluiten.

Functie

Verkoop is alleen mogelijk als het (beoogde) gebruik van de grond niet in strijd is met de functie 'Tuin' of toekomstige planologische ontwikkelingen. Indien een functiewijziging nodig is zal de gemeente zich inspannen bij een herziening van het omgevingsplan de functie te wijzigen naar een functie waarbinnen het gebruik tuin mogelijk is.

Nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels, leidingen, drainage, riolering, bergbezinkbassins, waterberging, openbare verlichting en andere nutsvoorzieningen kan een reden zijn om verkoop te weigeren. Indien burgemeester en wethouders de aanwezigheid hiervan niet bezwaarlijk achten, kan medewerking alleen worden verleend als de desbetreffende (netwerk)beheerder(s) schriftelijk akkoord gaan. Dit kan bijvoorbeeld door:

- vestiging van een recht van opstal of kwalitatieve verplichting;
- verlegging van de voorzieningen op kosten van de verzoeker.

Indien een opstalrecht noodzakelijk is, wordt dit vastgelegd in een notariële akte.

Bescherming van waarden en belangen

Gronden met landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, monumentale, (cultuur-)historische of archeologische waarden worden niet verkocht. Deze waarden zijn van algemeen belang en aantasting hiervan is een absolute weigeringsgrond.

Verkeerstechnische bezwaren vormen eveneens een reden om verkoop te weigeren. Denk hierbij aan het verlies van een uitzichthoek, een te smal voet- of fietspad of een (onaanvaardbare) toename van verkeersdruk.

Ook risico's voor de openbare orde en veiligheid kunnen een reden zijn om een verzoek af te wijzen. Verkoop mag niet leiden tot sociaal onveilige situaties of verpaupering.

Uitzonderingsgevallen

In zeer uitzonderlijke situaties kan de gemeente overgaan tot verkoop, mits dit aantoonbaar in het gemeentelijk belang is. Dit kan bijvoorbeeld (niet limitatief) het geval zijn wanneer:

- het onderhoud van de grond hoge kosten met zich meebrengt;
- verkoop aantoonbaar in het (financieel) belang van de gemeente is;
- nutsbedrijven de grond nodig hebben voor essentiële voorzieningen.

Elk verzoek wordt strikt getoetst en beoordeeld op basis van de beleidsdoelstellingen en het publieke belang.

Artikel 4

Artikel 4.1

Een volledig en goed onderbouwd verzoek draagt bij aan een spoedige en zorgvuldige behandeling. Indien een verzoek niet voldoet aan de gestelde vereisten, wordt dit aan de verzoeker medegedeeld. De verzoeker kan het verzoek aanvullen en opnieuw indienen.

Door het opnemen van een termijn waarbinnen een besluit moet worden genomen op het verzoek, is duidelijk binnen welke termijn de verzoeker een antwoord kan verwachten. Uiteraard is het mogelijk om in overleg met de verzoeker deze termijn, zo nodig, te verlengen.

Het besluit wordt genomen met in acht name van deze beleidsregels. Zoals gebruikelijk wordt de beslissing, zeker in geval van een afwijzing, gemotiveerd. Het concrete verkoopbesluit blijft de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.2 sub c.

Het Didam-arrest van de Hoge Raad heeft grote invloed op de verkoop en ingebruikgeving van gemeentelijke gronden. De gemeente moet nu strikter voldoen aan mededingingsregels en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Volgens het arrest moeten overheden bij elke voorgenomen grondverkoop of ingebruikgeving nagaan of er meerdere serieuze gegadigden zijn. Als dat het geval is, moet een selectieprocedure worden gevolgd op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Als redelijkerwijs slechts één serieuze kandidaat in aanmerking komt, mag de gemeente één-op-één verkopen, mits dit vooraf zorgvuldig en openbaar wordt gemotiveerd.

Om een eerlijk proces te waarborgen, publiceert de gemeente elke voorgenomen verkoop of ingebruikgeving in het gemeenteblad (via overheid.nl). Potentiële gegadigden krijgen twintig (20) kalenderdagen om te reageren.

Bij de verkoop of ingebruikgeving van snippergroen zijn er twee scenario's:

- a. *meerdere serieuze gegadigden*: selectieprocedure; of
- b. *één serieuze gegadigde*: directe verkoop of ingebruikgeving.

De gemeente moet vanaf het begin vaststellen welk traject van toepassing is en dit zorgvuldig onderbouwen.

Artikel 4.2 sub d.

De verzoeker dient de ondertekende overeenkomst binnen zes (6) weken te retourneren. Bij het uitblijven van een reactie binnen deze termijn wordt het verzoek als ingetrokken beschouwd, tenzij anders overeengekomen. Dit voorkomt dat verzoeken onbeperkt blijven openstaan.

Artikel 4.3 sub a.

De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd door het domein Beheer op basis van de indexering van de Onroerendezaakbelasting (OZB) uit de kadernota. Iedere vijf (5) jaar vindt een hertaxatie plaats door een lokale taxateur.

Als de verzoeker besluit af te zien van zijn verzoek, bijvoorbeeld vanwege de prijs, dient hij dit zo spoedig mogelijk te melden bij het college van burgemeester en wethouders, zodat het dossier kan worden gesloten. Indien de verzoeker niet binnen zes (6) weken na verzending van de conceptovereenkomst reageert, wordt het verzoek als ingetrokken beschouwd en het dossier gesloten. Dit voorkomt dat verzoeken onbeperkt open blijven staan.

Artikel 4.3 sub b.

Voor advies over notariële, kadastrale en fiscale kosten kan de verzoeker contact opnemen met de notaris van zijn keuze.

Artikel 5

Dit artikel biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in bijzondere gevallen af te wijken van artikel 3 (voorwaarden en criteria) en/of artikel 4.3 sub a (koopsom). Afwijking is alleen toegestaan als strikte toepassing zeer onevenredige gevolgen heeft voor de gemeente en/of belanghebbenden (artikel 4:84 Awb).

Deze afwijkmogelijkheid moet terughoudend en goed gemotiveerd worden toegepast om willekeur en precedentwerking te voorkomen. Het college moet duidelijk onderbouwen waarom een uitzondering gerechtvaardigd is. Dit kan bijvoorbeeld bij een onredelijk hoge of lage taxatie of als verkoop zonder uitzondering tot ernstige nadelen zou leiden.

Artikel 6

Conform de artikelen 3:40, 3:42 en 4:83 Awb wordt het besluit tot vaststelling van deze beleidsregels bekendgemaakt via overheid.nl. De beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie. Tegelijkertijd vervallen de *Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2020*.