

Uitvoeringsnotitie

Verkoop  
snippergroen  
en restgronden 2021

Gemeente Weststellingwerf

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Toetsingskader verkoop snippergroen en restgronden	pag. 3
2.1 Begripsbepalingen	pag. 3
2.2 Wettelijk kader	pag. 4
2.3 Toetsingscriteria verkoop	pag. 4
2.4 Toelichting toetsingscriteria	pag. 4
3. Verkoop van snippergroen en restgronden	pag. 6
3.1 Verkoopprijzen	pag. 6
3.2 Richtlijnen bij verkoop	pag. 6
3.3 Koopovereenkomst	pag. 6
3.4 Overige overeenkomsten	pag. 6
3.5 Andere vormen van uitgifte	pag. 7
3.6 Gebruiksmogelijkheden	pag. 7
3.7 Hardheidsclausule	pag. 7
4. Inwerkingtreding	pag. 7
Bijlagen:	
- Toetsingsformulier criteria verkoop snippergroen/restgrond	pag. 8
- Aanvraagformulier aankoop snippergroen/restgrond	pag. 10

## 1. Inleiding

De gemeente Weststellingwerf heeft groen in eigendom, beheer en onderhoud. Dit groen heeft verschillende functies. Het bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder het woongenot en de leefbaarheid. Daarnaast dient het groen als belangrijk oriëntatiepunt, geleidt groen indirect het verkeer en vertelt het iets over de relatie met het landschap. Hierbij gaat het niet alleen om de kwaliteit maar ook om de kwantiteit van het groen.

Naast functioneel en beeldbepalend groen is er in de openbare ruimte ook groen aanwezig dat niet van belang is voor de kwaliteit van de leefomgeving. Dit groen heeft voor de gemeente geen functie (meer) en komt daarom in aanmerking voor verkoop. Deze notitie bevat een toetsingskader met verkoopprijzen van snippergroen en restgronden.

## 2. Toetsingskader verkoop snippergroen en restgronden

Verkoop van snippergroen en restgronden geeft voordelen voor zowel de koper als de verkoper. Voor de koper betekent het een vergroting van het woongenot en levert het veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. De verkoper hoeft geen onderhoud meer te plegen en heeft eenmalig extra inkomsten. De groene uitstraling van de gemeente verdient te allen tijde bescherming. Verkoop van belangrijk functioneel en beeldbepalend groen is dan ook niet aan de orde.

### 2.1 Begripsbepalingen

Deze notitie verstaat onder:

*Functioneel groen* is een verzamelnaam voor openbaar groen met de volgende functies:

- Openbare gebruiksfunctie ten behoeve van spelen, wandelen, beleving (park) en fietsen (recreatie, sport en bewegen/gezondheid en verkeer).
- Verkeersfuncties: verkeerszicht- en doorzicht (meestal op hoeken/kruisingen), verkeersbegeleiding, parkeren, uitwijken en groen welke een continue (soms uniforme) strook vormt die het wegprofiel begeleidt en mede het gezicht van de weg bepaald.
- Ecologische functie: draagt bij aan biodiversiteit of maakt onderdeel uit van een ecologische (verbinding)zone.
- Afschermende functie: afscherming van wegen (zicht en geluid) en sportaccommodaties/ Speelplaatsen, gevels en schuttingen (zgn. schaamgroen) en afscherming van landschappelijke functie (inpassing van dorpsranden, woningbouw en industrie).
- Groenstructuurfunctie: heeft een belangrijke relatie met het omliggende landschap, is cultuurhistorisch waardevol, levert een meerwaarde aan de woon- en leefomgeving en/of is onderdeel van een hoofd- en wijkgroenstructuur (deel uitmakende van de stedenbouwkundige opzet).
- Overige functies waarbij het groen onderdeel is van een pad of verbinding tussen te beheren/te onderhouden objecten, bijdraagt aan de sociale veiligheid, waterafvoer en berging en voor de toekomst belangrijke functionele stroken bij verwachting van toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen.

*Beeldbepalend groen*: Bepaald de aankleding van de openbare ruimte (de beeldkwaliteit) en bestaat uit o.a. bomen, beplantingen, oevers, bloemenbermen/weides en gazons, alsmede bomen die beeldbepalend zijn (of kunnen worden incl. de toekomstige kroonprojectie) en de directe omgeving van deze bomen.

*Snippergroen*: Grond van beperkte omvang (max. 50 m<sup>2</sup>), die qua doelstelling niet onder functioneel en beeldbepalend groen valt en grenst aan een bebouwd perceel.

*Restgrond*: Gemeentelijke grond met een oppervlakte vanaf 50 m<sup>2</sup>, inclusief daarop aanwezig groen, sloten etc., die qua doelstelling niet onder functioneel en beeldbepalend groen valt en grenst aan een woonperceel. Restgrond leidt na aankoop tot waardevermeerdering en/of vergroting van de gebruiksmogelijkheden vanwege de grootte en toegestane mogelijkheden

*Grond*: Snippergroen, restgrond, verhardingen, bermen of anderszins ingerichte percelen in de openbare ruimte. Deze gronden kunnen zowel binnen als buiten de bebouwde kom liggen.

## 2.2 Wettelijk kader

Het sluiten van overeenkomsten tot koop en verkoop van grond moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke rechtshandeling, waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van Boek 2, artikel 1, lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van grond zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

## 2.3 Toetsingscriteria verkoop

Wanneer na de beoordeling van onderstaande criteria wordt voldaan, kan de aanvraag worden toegewezen.

1. Functioneel en beeldbepalend groen komt niet in aanmerking voor verkoop.
2. Verkoop van grond moet ruimtelijk verantwoord zijn.
3. Verkoop van grond is uitsluitend mogelijk indien de grond grenst aan een perceel wat in (toekomstig) eigendom van de aanvrager is.
4. Bij de verkoop wordt de specifieke ligging van de grond beoordeeld.
5. Verkoop van grond waarin kabels en leidingen liggen en/of waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, is onder voorwaarden mogelijk.
6. Verkoop van grond waarop straatmeubilair aanwezig is, is onder voorwaarden mogelijk.
7. Verkoop van de grond mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties.
8. Grond wat is bestemd voor (toekomstige) gemeentelijke en openbare doelstellingen/bestemmingen, wordt niet verkocht.
9. Door verkoop van de grond ontstaat geen onbereikbare gemeentegrond ("helikopterland").
10. Door verkoop van de grond wordt het onderhoud van wegen niet bemoeilijkt.
11. In beginsel worden openbare parkeerplaatsen niet verkocht. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk en worden per geval beoordeeld.
12. In beginsel wordt geen grond verkocht bij verdenking van en/of aangetoonde bodemverontreiniging. Een locatie is verdacht wanneer deze als zodanig is opgenomen in de kaart van het bodemloket of in de bestanden van de gemeente. Per geval zal dan moeten worden onderzocht of verkoop mogelijk is (maatwerk).
13. Grond wordt niet verkocht aan bewoners van een huurwoning.

## 2.4 Toelichting toetsingscriteria

1. Functioneel en beeldbepalend groen komt niet in aanmerking voor verkoop  
De te verkopen grond mag geen functioneel en beeldbepalend groen zijn. Dit groen heeft de gemeente nodig voor de uitoefening van haar publieke taken. Het kan hierbij gaan om huidige of toekomstige publieke taken. In bestemmingsplannen is/wordt functioneel en beeldbepalend groen bestemd als groen, bos, natuur, woongebied of wonen.
2. Verkoop van grond moet ruimtelijk verantwoord zijn  
De verkoop mag geen negatieve invloed hebben op de aanwezige groenstructuur en/of het beeldbepalend karakter van de groenstrook. Tevens mag verkoop geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.  
Verder mogen geen planologische bezwaren tegen de verkoop bestaan. Hierbij wordt ten eerste gekeken of het voorgenomen gebruik passend is binnen het bestemmingsplan. Ten tweede wordt beoordeeld of het om strategisch gelegen grond gaat. Grond is strategisch gelegen als er bijvoorbeeld bouwplannen of herinrichtingsplannen te voorzien zijn. Als dit het geval is, kan worden besloten de grond niet uit te geven.
3. Verkoop van grond is uitsluitend mogelijk als de grond grenst aan een perceel wat in (toekomstig) eigendom van de aanvrager is  
Het is niet wenselijk dat mensen grond kopen dat achter of voor het perceel van de burens ligt. Hierdoor kan namelijk overlast ontstaan. Grond wordt dan ook uitsluitend verkocht voor zover liggend naast een woning of bedrijf. Indien de betreffende grond naast meerdere percelen ligt, worden alle betrokkenen benaderd of zij ook een deel van het betreffende stuk grond willen kopen. Hierbij is het uitgangspunt dat het betreffende stuk grond gelijk verdeeld wordt. Indien alle betrokkenen instemmen met een andere verdeling is dit ook aanvaardbaar. De verkoop van meerdere percelen gaat uitsluitend door als alle betrokkenen over gaan tot aankoop van de betreffende percelen.

4. Bij verkoop wordt de specifieke ligging beoordeeld  
De verkoop van grond moet bijdragen aan een goed beheer van de overige openbare ruimte. Verkoop mag in beginsel dan ook niet leiden tot versnippering van overige naastgelegen stukken gemeentegrond. Indien verkoop leidt tot inefficiënt groenbeheer kan worden besloten de grond niet te verkopen.
5. Verkoop van grond waar kabels en leidingen in liggen en/of waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, is onder voorwaarden mogelijk.  
De aanwezigheid van kabels, leidingen en/of gemeentelijk riool in de grond vormen in beginsel geen belemmering voor verkoop. Grond wordt echter niet verkocht wanneer verkoop gezien de veiligheid niet aanvaardbaar is (dit ter beoordeling van de gemeente). Bij verkoop van percelen waarin kabels, leidingen en/of het gemeentelijke riool liggen, wordt een zakelijk recht van opstal gevestigd. De kosten voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal zijn voor rekening van de koper.
6. Verkoop van grond waarop straatmeubilair aanwezig is, zoals lantaarnpalen, brandkranen en kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen is onder voorwaarden mogelijk.  
Bij verkoop van deze percelen wordt een zakelijk recht van opstal gevestigd. Dit biedt de gemeente, nutsbedrijven en telecomnetwerkbedrijven de mogelijkheid straatmeubilair en/of nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. De kosten voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal zijn voor rekening van de koper.
7. Verkoop van grond mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties  
Indien verkoop verkeerstechnisch ongewenst is, dan wordt de grond niet verkocht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de grond een zicht- of doorkijkfunctie heeft. Deze stroken zijn essentieel voor de verkeersveiligheid. Bermen grenzend aan de openbare weg komen in beginsel niet in aanmerking voor verkoop. Dit is echter afhankelijk van de specifieke situatie ter plaatse. De mogelijkheid tot verkoop wordt dan ook per geval beoordeeld. Verkeersveiligheid, beeldkwaliteit en onderhoud spelen hierbij onder andere een rol.
8. Grond wat is bestemd voor (toekomstige) gemeentelijke en openbare doelstellingen/bestemmingen, wordt niet verkocht.  
Gronden welke nodig zijn voor toekomstige gemeentelijke en of openbare doelstellingen worden niet verkocht.
9. Door verkoop van de grond ontstaat geen onbereikbare gemeentegrond ("helikopterland").  
In verband met het beheer van gemeentelijke grond (bijvoorbeeld groenonderhoud) moet altijd worden voorkomen dat groen voor de gemeente onbereikbaar wordt.
10. Door verkoop van de grond wordt het onderhoud van wegen niet bemoeilijkt.  
Spreekt voor zich.
11. In beginsel worden openbare parkeerplaatsen niet verkocht. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk en worden per geval beoordeeld.  
Een uitzondering kan bijvoorbeeld zijn de situatie dat een parkeerplaats nooit wordt gebruikt.
12. In beginsel wordt grond waarvan bekend is dat er sprake is van (zware) bodemverontreiniging niet verkocht.  
Een locatie is verdacht wanneer deze als zodanig is opgenomen in de kaart van het bodemloket of uit historische informatie van de gemeente. Per geval zal worden onderzocht of verkoop mogelijk is (maatwerk).
13. Grond wordt niet verkocht aan bewoners van een huurwoning  
Bewoners van huurwoningen komen niet in aanmerking voor de aankoop van snippergroen. Het is niet wenselijk dat een bewoner bij het verlaten van een huurwoning daar een grondpositie behoudt. In dit geval kan de huurder de verhuurder benaderen of die een verzoek tot aankoop van de grond wil indienen. De gemeente staat open voor verkoop van snippergroen aan particuliere verhuurders, woningcorporaties of andere verhuurders.

## 3. Verkoop van snippergroen en restgronden

### 3.1 Verkooprijzen

De actuele grondprijzen staan vermeld in de vastgestelde grondprijzenbrief. Deze brief is gepubliceerd op: [https://www.weststellingwerf.nl/organisatie/beleidsnotas\\_3947/](https://www.weststellingwerf.nl/organisatie/beleidsnotas_3947/)

### 3.2 Richtlijnen bij verkoop

De volgende richtlijnen worden gehanteerd bij de verkoop van grond:

- a. Bij verkoop van sloten wordt in principe verkocht tot aan hart sloot.
- b. Er wordt alleen grond verkocht aan (toekomstige) eigenaren van naastgelegen percelen.
- c. Toekomstig eigenaren kunnen de akte van levering voor aankoop van grond gelijktijdig met die van de woning of het bouwkaavel laten passeren, maar niet eerder.
- d. Bij meerdere aanliggende percelen worden alle eigenaren van de betreffende percelen gevraagd naar hun interesse.
- e. Grond wordt in beginsel verkocht in de staat waarin het verkeert.
- f. Er wordt gekoerst op logische en bij voorkeur rechte erfgrenzen.
- g. De kosten met betrekking tot de koop/verkoop zijn voor rekening van koper.

### 3.3 Koopovereenkomst

Voor de verkoop van grond wordt een koopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt een aantal voorwaarden opgenomen, die tevens in de akte van levering worden opgenomen.

De akte van levering van de grond vindt in beginsel plaats binnen drie maanden na het tekenen van de koopovereenkomst. De koper is in principe vrij in de notariskeuze.

### 3.4 Overige overeenkomsten

Bij de verkoop van grond, kan het afsluiten van andere overeenkomsten noodzakelijk zijn. Deze overeenkomsten worden gesloten ter bescherming van zaken die aanwezig zijn op, boven of in de te verkopen grond of ter bescherming van belangen van derden. De kosten die voortvloeien uit dergelijke overeenkomsten zijn voor rekening van de koper en/of de derde belanghebbende.

Wat betreft andere overeenkomsten kan worden gedacht aan:

#### a. Recht van opstal

Een recht van opstal dient te worden gevestigd:

- Bij de aanwezigheid van kabels en leidingen in, op of boven de grond.
- Bij de aanwezigheid van bouw- en kunstwerken van de gemeente of derden in, op of boven de grond.

Het recht van opstal wordt gesloten tijdens de verkoop tussen koper en de belanghebbende derde. Een recht van opstal wordt door de notaris ingeschreven bij het Kadaster en geldt totdat deze wordt doorgehaald.

#### b. Recht van overpad

Een recht van overpad dient te worden gevestigd ter bescherming van het overpad van derden voor welke dit noodzakelijk is.

Hetgeen hierboven is vermeld ten aanzien van het vestigen van een recht van opstal geldt ook voor het recht van overpad.

#### c. Een onderhouds- of instandhoudingverplichting

Een onderhouds- of instandhoudingverplichting kan worden gevestigd indien:

- zich belangrijke beplanting of een sloot op het te verkopen perceel bevindt.
- op sloten een schouwplicht en/of waterschapslasten van toepassing is/zijn. Bij verkoop gaat deze plicht onverminderd over op de nieuwe eigenaar.

Zowel de onderhouds- als de instandhoudingverplichting wordt gesloten tussen de gemeente en de koper van de grond door deze op te nemen in de koopovereenkomst en de akte van levering, eventueel ondersteund door middel van het opnemen van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting.

### **3.5 Andere vormen van uitgifte**

Overige vormen van uitgifte, zoals verpachting of bruikleen, worden in het kader van snippergroen en restgronden niet toegepast. De verkoop van (rest)percelen in de vorm van volkstuinen, weilanden en agrarische percelen vallen buiten het bereik van de Uitvoeringsnotitie Verkoop snippergroen en restgronden. Tevens is deze notitie niet van toepassing op lopende en/of toekomstige grondexploitaties.

### **3.6 Gebruiksmogelijkheden**

Grond wordt verkocht ter uitbreiding van het aangrenzende perceel. Aankoop leidt echter niet automatisch tot een bouwrecht, dit is afhankelijk van het op dat moment geldende bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving

### **3.7 Hardheidsclausule**

Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht behoudt de gemeente zich het recht voor in bijzondere gevallen af te wijken van deze uitvoeringsnotitie, indien een of meer belanghebbenden door toepassing er van onevenredig zwaar worden getroffen in hun belangen. Indien een dergelijk geval zich voordoet wordt een aanvraag tot verkoop niet in mandaat afgehandeld, maar voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen af te wijken van deze Uitvoeringsnotitie Verkoop Snippergroen en Restgronden. Uitzonderingen hierop en gevallen waarin deze notitie niet voorziet, worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

## **4 Inwerkingtreding**

Deze uitvoeringsnotitie treedt in werking op .... maart 2021. Met ingang van deze datum, vervalt de Verkoopnotitie Snippergroen en Restgronden Gemeente Weststellingwerf van 1 januari 2016.

## Toetsingsformulier criteria verkoop snippergroen en restgronden

### Gegevens aanvrager:

Naam : .....

Adres : .....

Postcode en woonplaats : .....

Aanvraag ingeboekt d.d. : ..... nummer: .....

Eigenaar : ja/nee

Voorgenomen gebruik : .....

### Gegevens te verkopen perceel

Kadastrale aanduiding : .....

Oppervlakte : .....

Huidige gebruiker : .....

Huidige gebruik toegestaan : .....

Eerder verzoek ingediend : .....

Beoordeling eerdere verzoek : .....

Aansluitend aan perceel koper : .....

Bestemming : .....

Aanduidingen : .....

Publiekrechtelijke beperking : ja/nee                      Zichtbare erfdienstbaarheden : ja/nee

### Beoordeling Criteria

1. Functioneel en beeldbepalend groen : ja/nee
2. Ruimtelijk verantwoord : ja/nee
3. Planologische bezwaren : ja/nee
4. Verlengde aangrenzend perceel : ja/nee
5. Verlengde van meerdere percelen : ja/nee
6. Inefficiënt beheer : ja/nee
7. Kabel en/of leidingen aanwezig : ja/nee



- zo ja, hoofdspinning of transportnet : ja/nee
8. Gemeentelijk riool aanwezig : ja/nee
9. Gevolgen voor verkeersveiligheid : ja/nee
10. Beeldbepalende bomen aanwezig : ja/nee
11. Bouwwerken oprichten ongewenst : ja/nee
12. Schouwsloot aanwezig : ja/nee
13. Sloot afwaterende functie aanwezig : ja/nee
14. Bodemverontreiniging bekend : ja/nee
15. Bewoner van een huurwoning : ja/nee

Eventuele opmerkingen:

---

---

Conclusie:

Perceel kan worden verkocht: ja/nee

Gegevens beoordelaar

Naam : \_\_\_\_\_

Overlegd met : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

## Aanvraagformulier aankoop snippergroen en restgronden

### Gegevens aanvrager

Naam : .....

Adres : .....

Postcode + woonplaats : .....

Telefoonnummer : .....

E-mail : .....

Eigenaar : ja/nee

### Gegevens te kopen perceel

Plaatselijke aanduiding :  
( situatietekening en omschrijving toevoegen)

### Reden voor verzoek tot aankoop / voorgenomen gebruik

.....  
.....

### Bomen

Er staan .... (aantal) bomen op dit perceel

### Eventuele bijzonderheden

.....  
.....

Datum: .....

Handtekening: .....

Het aanvraagformulier met situatietekening kunt u sturen naar:  
Gemeente Weststellingwerf  
T.a.v. Afdeling Ruimte  
Postbus 60  
8470 AB Wolvega