



Jaartal / nummer
2006 / 96

Naam
Beleidsregels (verwoord in kadernota) voor de verkoop van openbare ruimte (2004)

Publicatiedatum
15 november 2006

Opmerkingen

- **Vaststelling** van de beleidsregels bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 20 april 2004 (agendapuntnr. 1.21 - registratienr. 2.36549). De raad heeft ingestemd met de beleidsregels bij raadsbesluit van 9 juni 2004, raadsvoorstelnummer 87/2004. Hoewel de beleidsregels pas werken na bekendmaking (15 november 2006) is het in de kadernota opgenomen beleid consequent gehanteerd sedert besluitvorming.
- **1e Wijziging** van de beleidsregels bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 22 augustus 2006, agendapuntnr. 2.1, registratienr. 06.0014889 inzake aanpassen verkoopkosten in de kadernota en toevoegen 2 nieuwe criteria inzake verkoop van gronden langs waterkanten en gronden waarop waardevolle bomen staan. De wijzigingen zijn in de aangehechte tekstversie van de kadernota verwerkt.

Aantal bladzijden / verkoopprijs
42 / € 2,10

KADERNOTA

'VERKOOP OPENBARE RUIMTE'

BELEIDSREGELS VOOR DE VERKOOP VAN OPENBARE RUIMTE



GEMEENTE NIJMEGEN

DIRECTIE GRONDGEBIED
AFDELING OPENBARE RUIMTE
22 AUGUSTUS 2006

Inhoudsopgave

Samenvatting	6
Naar beleidsregels voor verkoop van openbare ruimte	6
Een reststukje openbare ruimte kopen: hoe werkt dat?	6
Aan welke criteria toetst de gemeente een aanvraag	7
Waarvoor mag de grond na uitgifte wel of niet gebruikt worden	7
De hoogte van de kosten in 2006.....	7
Procedure in stappen	9
Hoe lang duurt de hele procedure.....	9
Wat gebeurt er met de opbrengsten.....	10
1. Naar beleidsregels voor verkoop openbare ruimte	11
2. Een reststukje openbare ruimte kopen: hoe werkt dat?	15
3. Aan welke criteria toetst de gemeente een aanvraag.....	17
A. Juridische criteria	17
B. Ruimtelijke criteria.....	17
C. Beheer- en onderhoudstechnische criteria	18
D. Veiligheidscriteria	18
4. Waarvoor mag de grond na uitgifte wel of niet gebruikt worden	20
5. De hoogte van de kosten in 2006.....	22
A. Startkosten.....	22
B. Grondkosten	22
C. Notariële kosten.....	24
6. Procedure in stappen.....	26
7. Hoe lang duurt de hele procedure	28
8. Wat gebeurt er met de opbrengsten.....	32
Bijlagen	
Bijlage 1: Kadernotitie Hoofdgroenstructuur Nijmegen.....	33
Bijlage 2: Kaartbladen Hoofdgroenstructuur Stadsdelen Dukenburg en Lindenholt	38
Bijlage 3: Plan van Aanpak Uitvoering handhaving bestuursbesluit	39
Bijlage 4: Inzet en verantwoordelijkheden Uitvoering bestuursbesluit	42

Samenvatting

Nijmegen heeft veel groen, en vele bewoners en bezoekers van Nijmegen genieten daarvan. De gemeente wil dit groen graag behouden. Toch kan hier of daar een stukje groen of verharding liggen dat weinig toevoegt aan het beeld van de stad. Deze stukjes zijn als het ware 'overgebleven' bij de inrichting van een wijk. Wij spreken dan van 'reststroken'. Regelmatig ontvangen wij een verzoek van burgers om zo'n reststrook te kopen. Hierbij gaat het veelal om verkoop ten behoeve van uitbreiding van particuliere tuinen. Deze notitie beschrijft hoe de gemeente Nijmegen in de toekomst met zo'n verzoek omgaat.

Naar beleidsregels voor verkoop van openbare ruimte

De burger verwacht vandaag de dag van de gemeente dat hij niet alleen gehoord en beantwoord wordt, maar dat er ook knopen worden doorgehakt. Kortom, een goede visie is mooi, maar het is nog beter als die visie ook werkelijkheid wordt (dus vooral zeggen wat je doet en doen wat je zegt). Deze nota onderschrijft deze gedachte door zowel beleidsregels als ruimtelijke grenzen voor de uitgifte van gemeentegrounden vast te stellen. Een beleid waarbinnen helderheid en openheid richting burger evenals eenvoud en efficiëntie binnen besluitvormingsprocessen de sleutelwoorden vormen. In de praktijk betekent dit onder andere heldere afspraken over (on)mogelijkheden, inzichtelijke procedure(s), één duidelijk aanspreekpunt en een korte doorlooptijd. De reden voor deze beleidswijziging is meervoudig: juridisch (verlies van eigendomsrechten als gevolg van wijziging verjaringstermijn Burgerlijk Wetboek, rechtsgelijkheidsbeginsel), ruimtelijk (veiligstellen en versterken hoofdgroenstructuur), beheer- en onderhoudstechnisch (onduidelijke eigendomsverhoudingen en onduidelijkheid bij uitvoering van werkzaamheden) en financieel-economisch (kostendekkend werken en marktconform prijsbeleid).

Een reststukje openbare ruimte kopen: hoe werkt dat?

Regelmatig ontvangt de gemeente verzoeken van bewoners of bedrijven om een reststrook openbare ruimte te kopen. Binnen de gemeente Nijmegen zijn de volgende opties mogelijk:

Verkoop van gronden

Bij deze optie wordt de eigendom van de betreffende gronden middels een notariële transportakte van de gemeente Nijmegen overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

Verkoop van gronden met vestiging van een recht van opstal

Ook indien er zich kabels en leidingen in de uit te geven grond bevinden, bestaat de mogelijkheid dat deze gronden kunnen worden verkocht en overgedragen. De rechten van de eigenaar van de kabels en/of leidingen dienen echter wel te worden gewaarborgd. Dit geschiedt door een recht van opstal. Er kunnen zich twee situaties voordoen. De eerste is dat er al een recht van opstal aanwezig is. Dit recht is gevestigd door de gemeente ten behoeve van de eigenaar van de kabels en/of leidingen. Dit recht van opstal blijft bij de overdracht van de gronden aan de nieuwe eigenaar (koper van de grond) voortbestaan. De nieuwe eigenaar moet het bestaande recht van opstal respecteren en de opstaller (de eigenaar van de kabels en/of leidingen) in staat stellen zijn rechten uit te oefenen. In de tweede situatie is er nog

geen recht van opstal maar moet dit nog worden gevestigd. Dit recht wordt gevestigd tegelijkertijd met de overdracht van de gronden aan de nieuwe eigenaar.

Adoptie van gronden

Adoptie van openbaar groen kan alleen door niet-commerciële organisaties zoals bijvoorbeeld georganiseerde bewonersgroepen, stichtingen, verenigingen en/of scholen. Woningbouwverenigingen en/of woningstichtingen zijn dus voor deze optie uitgesloten. Bij adoptie worden vooraf de voorwaarden in een ingebruikgevingsovereenkomst dan wel onderhouds- en beheerovereenkomst vastgelegd.

Sponsoring van gronden

Bij deze vorm van uitgifte wordt de grond voor een bepaalde tijd aan een commerciële partner ter beschikking gesteld. Deze vorm van uitgifte van gronden wordt alleen in specifieke en op nader vast te stellen locaties toegepast.

Aan welke criteria toetst de gemeente een aanvraag

Allereerst wordt nagegaan of de te koop gevraagde grond als openbaar groen in gebruik is bij de gemeente. Is dit het geval dan wordt onderzocht of de betreffende grond onderdeel is van de Nijmeegse hoofdgroenstructuur. Ligt de aanvraag binnen deze hoofdgroenstructuur, dan komt de grond niet voor uitgifte in aanmerking. Als de aanvraag buiten de hoofdgroenstructuur ligt dan wordt de aanvraag vervolgens op verschillende juridische, ruimtelijke, beheer- en onderhouds- en veiligheidscriteria getoetst. Deze staan op bladzijde 20 en 21 nader uitgeschreven. Eventueel kunnen aanvullende bepalingen geformuleerd worden. Deze bepalingen worden aan de verkoopakte toegevoegd.

Waarvoor mag de grond na uitgifte wel of niet gebruikt worden

Het vigerende bestemmingsplan schetst de randvoorwaarden voor het gebruik. Als de nieuwe eigenaar iets met de grond wil doen dat niet past binnen het bestemmingsplan, kan hij of zij de gemeente verzoeken het bestemmingsplan aan te passen.

De hoogte van de kosten in 2006

De kostprijs van de grond wordt bepaald door de volgende onderdelen:

<i>Kosten t/m 12 m2</i>	€ 1000,-
<i>Meerprijs vanaf 12 m2:</i>	zie categorieën en opties in navolgende tabel. De meerprijs per m2 (boven de 12 m2) wordt bepaald door uit te gaan van de m2 prijs voor het betreffende stadsdeel in combinatie met de positie van de grond in relatie tot het aangrenzende bij de koper in eigendom zijnde perceel.
<i>Notariele kosten</i>	notariskosten, overdrachtsbelasting(6%) of omzetbelasting(19%), kadastraal recht en landmeetkundige opmeting.

	Stadsdelen	Reststroken					
		Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5	Optie 6
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrieterrein De Sluis, Industrieterrein Westkanaaldijk, Industrieterrein Noordkanaaldijk, Industrieterrein Oost-kanaaldijk, Industrieterrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt, Brabantse Poort en Bijsterhuizen	markt conform	markt conform	markt conform	markt conform	wordt niet verkocht	wordt niet verkocht
Categorie II	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	€ 250,-	€ 200,-	markt conform	€ 50,-	wordt niet verkocht	wordt niet verkocht
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	€ 200,-	€ 150,-	markt conform	€ 25,-	wordt niet verkocht	wordt niet verkocht

Opties	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkoop van grond(en) waardoor het perceel breder wordt ⇒ oriëntatie t.o.v. entree woning aan voorzijde 2. Verkoop van grond(en) waardoor het perceel alleen dieper wordt ⇒ oriëntatie t.o.v. entree woning aan voorzijde 3. Verkoop van grond(en) ten behoeve van kleinschalige uitbreidingen 4. Verkoop van grond(en) met vestiging van een recht van opstal 5. Adoptie van grond(en) 6. Sponsoring van grond(en)
--------	---

Procedure in stappen

De afhandeling van een verzoek tot gronduitgifte bestaat uit de volgende stappen:

1. Indienen van aanvraag bij het Loket Openbare Ruimte.
2. Het loket toets of de grond in eigendom is bij de gemeente Nijmegen en onder het beheer van de Keten Openbare Ruimte valt. Strategische gronden van het ontwikkelingsbedrijf vallen buiten deze procedure.
3. Het loket toetst de betreffende aanvraag daarna aan de hoofdgroenstructuur.
 - Is de te koop gevraagde grond onderdeel van de hoofdgroenstructuur dan volgt een afwijzing.
 - Is de te koop gevraagde grond geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur dan wordt de aanvraag verder in behandeling genomen.
4. Het loket toetst de aanvraag aan vastgestelde criteria (interne toetsing). Past de aanvraag niet binnen de vastgestelde criteria dan wordt de aanvraag afgewezen. De aanvrager ontvangt dan een schriftelijke mededeling met de reden(en) waarom de aanvraag is afgewezen. Past de aanvraag wel binnen de criteria, dan onderneemt het loket de volgende acties:
 - a) toetsing door derden op aanwezigheid kabels en leidingen.
 - b) toetsing bij het waterschap indien grenzend aan watergangen.
4. Het loket beoordeelt de externe reacties en bekijkt of aanvullende bepalingen bij de verkoop opgenomen dienen te worden
5. Inmeting van het te verkopen perceel en vertaling in een situatietekening.
6. Het loket neemt een voorgenomen besluit tot verkoop.
7. Vervolgens wordt het voorgenomen besluit, via de verantwoordelijke stadsdeelbeheerder, ter vaststelling aan de directeur van de Directie Stadsbedrijven (DSB) voorgelegd. Er zijn 2 mogelijkheden:
 - directeur DSB besluit om de gronduitgifte af te wijzen. Dan ontvangt de aanvrager hiervan een schriftelijke mededeling met de redenen waarom het 'voorgenomen besluit' alsnog is afgewezen.
 - de directeur DSB besluit tot verkoop of adoptie. Dan stuurt hij tezamen met het definitieve besluit een koopovereenkomst of adoptieovereenkomst ter ondertekening naar de aanvrager. De aanvrager dient deze overeenkomst binnen vier weken ondertekend terug te zenden (daarna is het bod van de gemeente namelijk niet meer geldig). De gemeente stuurt de aanvrager vervolgens een getekend exemplaar voor zijn of haar administratie. De adoptie van de grond gaat in vanaf de in de overeenkomst genoemde datum.
8. In geval van verkoop, stuurt de gemeente tezamen met de getekende overeenkomst een verkoopbesluit mee. De koper dient zijn of haar notaris opdracht te geven om binnen één maand na verzenddatum van de brief te zorgen voor de zogeheten 'notariële levering'.

Hoe lang duurt de hele procedure

De procedure tot aan de notariële levering duurt 100 dagen. Indien de procedure wegens onvoorziene omstandigheden meer tijd vergt, wordt de aanvrager tijdig schriftelijk van de vertraging op de hoogte gesteld.

Wat gebeurt er met de opbrengsten

Financieel kent deze kadernota twee sporen: nieuwe aanvragen en herstelprocedure geannexeerde gronden. Vanuit de opbrengsten worden allereerst de ambtelijke kosten voor beide sporen gedekt. Bij spoor 2, de annexatie van gemeentegronde, bestaat echter het risico dat de opbrengsten lager uitvallen dan de kosten. Indien dit het geval is wordt de winst van nieuwe aanvragen ingezet om de kosten te dekken. Nadat alle gemaakte kosten zijn verrekend komt de winst ten goede van de algemene middelen.

1. Naar beleidsregels voor verkoop openbare ruimte

Nijmegen heeft veel groen, en vele bewoners en bezoekers van Nijmegen genieten daarvan. De gemeente wil dit groen graag behouden. Toch kan hier of daar een stukje groen of verharding liggen dat weinig toevoegt aan het beeld van de openbare ruimte van de stad. Deze stukjes zijn als het ware 'overgebleven' bij de inrichting van een wijk. Wij spreken dan van 'reststroken'. Regelmatig ontvangen wij een verzoek van inwoners, zowel particulieren als bedrijven, om zo'n reststrook te kopen. Hierbij gaat het in eerste instantie om verkoop ten behoeve van uitbreiding van particuliere tuinen. Deze notitie beschrijft hoe de gemeente Nijmegen in de toekomst met een zodanig verzoek omgaat.

De burger moet meer bij het beleid betrokken worden. Dat betekent dat burgers actief mogen meepraten over hun leefomgeving. De alledaagse praktijk leert ons dat de burger niet alleen verwacht dat hij gehoord en beantwoord wordt maar dat er ook knopen worden doorgehakt en dat hij weet waar hij aan toe is. Kortom, een goede visie is mooi, maar beter is als die visie ook werkelijkheid wordt (dus zeggen wat je doet en doen wat je zegt). Deze nota onderschrijft deze gedachte door zowel beleidsregels als ruimtelijke grenzen voor de uitgifte van gemeentegronden vast te stellen, waardoor wederzijdse onduidelijkheid en ad hoc beslissingen worden voorkomen. Zo ontstaat een inzichtelijk, consistent en handhaafbaar beleid. Een beleid waarbinnen helderheid en openheid richting burger evenals eenvoud en efficiëntie binnen besluitvormingsprocessen de sleutelwoorden vormen. In de praktijk betekent dit onder andere heldere afspraken over (on)mogelijkheden, inzichtelijke procedure(s), één duidelijk aanspreekpunt en een vlotte doorlooptijd.

Belangrijke stappen in het totstandkomingsproces van de onderliggende kadernota vormden het vaststellen van de hoofdgroenstructuur, het formuleren van criteria en aanvullende bepalingen, het bepalen van de verkoopopties, het vaststellen van het prijsbeleid en het realiseren van een actieve en efficiënte uitgifteorganisatie.

De reden voor deze beleidsregel is meervoudig:

A. Juridische achtergrond

Tot voor kort had de gemeente altijd het recht de in gebruik genomen grond terug te nemen als daar aanleiding toe zou zijn. Dat is veranderd door wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek. Per 1992 is de verjaringstermijn van in gebruik genomen groen in het Burgerlijk Wetboek aangepast. Er is een termijn van 10 jaar vastgelegd voor het te goeder trouw in gebruik nemen en een termijn van 20 jaar voor te kwader trouw in gebruik nemen van openbaar groen. Dat betekent dat na die termijn het bezit van grond automatisch overgaat van de gemeente naar de gebruiker (geen huurder zijnde). Deze verandering was voor het College aanleiding om in december 2001 in actie te komen. Niets doen betekent immers dat de gemeente de komende tijd als gevolg van verjaring meerdere eigendomsrechten zou verliezen. Reden genoeg om nieuw beleid ten aanzien van verkoop van openbare ruimte vast te stellen.

Onze primaire gedachte is dat grond middels verkoop overgedragen kan worden tenzij er redenen zijn om dat niet te doen. Zulke redenen hebben bijvoorbeeld te maken met verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandgangen en de hoofdgroenstructuur.

Ook moeten ondergrondse leidingen, hoofdriool en andere zaken toegankelijk blijven, omdat de gemeente of derden ze moet kunnen blijven onderhouden. Dit geldt ook voor waterkerende en afvoerende watergangen en waterpartijen.

De noodzaak tot voorgestelde beleidswijziging betekende dat de gemeente eind december 2001 circa 250 perceelseigenaren in de stadsdelen Dukenburg en Lindenholt heeft aangeschreven. Het is met name in deze stadsdelen, aanwezigheid van een hoog percentage openbaar groen, waar burgers gemeentegronden hebben geannexeerd. Middels een juridisch geaarde brief werden de eigenaren op de hoogte gesteld van de uitkomsten van een door ons uitgevoerde kadastrale controle. Uit deze controle bleek dat zij een stuk grond in gebruik hebben dat in eigendom toebehoort aan de gemeente Nijmegen. De eigenaren werden verzocht dit gebruik per omgaande te beëindigen en het stuk grond in oorspronkelijke staat (dat wil zeggen zonder bebouwing) conform de kadastrale grenzen aan de gemeente te retourneren. Op deze brief kwamen verschillende reacties. Reden voor het College om begin februari 2002 een tweede brief te verzenden met daarin een toelichting op deze actie en de toezegging dat -wanneer de situatie dat toestaat- met eigenaren-bewoners gesproken zou worden over de verkoop van de betreffende gronden dan wel de terugvordering ervan. Middels een derde brief zijn de eigenaren-bewoners op de hoogte gesteld van de procedure. Zo zullen de beloofde gesprekken na vaststelling van onderliggende kadernotitie plaatsvinden.

Naast deze verjaringskwestie speelt nog een tweede aspect. De situatie is strijdig met het rechtsgelijkheidsbeginsel ten opzichte van degenen die reststroken wel formeel hebben aangekocht.

B. Ruimtelijke achtergrond

Groen in en om de stad is onmisbaar voor een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Net als bebouwing, is groen ruimtevormend; beplanting bakent ruimten af, structureert de ruimte, maakt oriëntatie mogelijk en geeft een plek een eigen sfeer. Als gevolg van verkoop en annexatie neemt het percentage openbaar groen af. Reden genoeg om een 'netwerk' van groene elementen en gebieden die de ruimtelijke structuur van Nijmegen bepalen veilig te stellen en te versterken. Kortweg hoofdgroenstructuur genoemd.

C. Beheer- en onderhoudsachtergrond

Doordat verschillende bewoners gemeentegrond hebben geannexeerd, wordt bij het uitvoeren van beheer- en onderhoudswerkzaamheden regelmatig hinder ondervonden. Door de aanwezigheid van obstakels, in de vorm van aangebrachte erfafscheidingen en bouwwerken, zijn gedeelten van het openbaar groen onbereikbaar dan wel kan onderhoud alleen met inefficiënte methoden (dus kostbaar) plaatsvinden. Echter de verkoop van reststroken levert een minimale financiële winst op in de beheer- en onderhoudskosten. Hooguit enkele duizenden euro's per jaar.

Ook ontstaan onlogische kavelgrenzen waardoor het niet meer duidelijk is welke gronden gemeentelijk eigendom zijn en welke niet. Vooral dit laatste aspect vormt een belangrijk uitgangspunt bij het formuleren van nieuw beleid ten behoeve van de toekomstige uitgifte van gronden.

D. Financieel-economische achtergrond

De verkoopprijs per vierkante meter in Nijmegen ligt op dit moment onderaan de markt. We willen de verkoopprijs van openbare ruimte bijstellen in de richting van marktconforme prijzen. Immers bij uitgifte stijgt de waarde van de woning soms

aanzienlijk. Uitgangspunt is dat de nieuwe verkoopprijs in ieder geval de kosten van de verkoop moet dekken.

De onderliggende kadernota 'Verkoop Openbare Ruimte' formuleert beleidsregels voor de verkoop van openbare ruimte binnen het grondgebied van de gemeente Nijmegen. Denk hierbij aan antwoord op vragen zoals: 'Hoe kun je grond kopen', 'Aan welke criteria toetst de gemeente een aanvraag?', 'Waarvoor kan de aangekochte grond wel of niet gebruikt worden?', 'Wat bedragen de kosten?', 'Welke procedure wordt gevolgd en hoeveel tijd neemt deze in beslag' en 'Wat gebeurt er met de opbrengsten?'.

Na vaststelling van het nieuwe beleid vindt implementatie op twee manieren plaats: afhandeling van nieuwe aankoopverzoeken (direct van kracht) en de herstelprocedure van geannexeerde gemeentegronden. Deze herstelprocedure heeft het College eind 2001 in de stadsdelen Dukenburg en Lindenholt in gang gezet en krijgt met de komst van deze kadernota een vervolg. Ook in de rest van de stad.

2. Een reststukje openbare ruimte kopen: hoe werkt dat?

Regelmatig ontvangt de gemeente verzoeken van bewoners of bedrijven om een reststrook te kopen. Als basis voor de toekomstige uitgifte van gemeentelijke gronden dient de hoofdgroenstructuurkaart(en) alsmede de toelichting daarop. Op deze kaart(en) staan de gronden aangegeven die desgevraagd voor verkoop in aanmerking kunnen komen. Komt de grond voor uitgifte in aanmerking dan toetst de gemeente de aanvraag aan verschillende juridische, ruimtelijke, beheer- en onderhoudstechnische en veiligheidscriteria. Bijvoorbeeld of er in de grond kabels, leidingen of andere bouwwerken aanwezig zijn. Na deze toetsing neemt de gemeente het definitieve besluit of de grond verkocht kan worden. Eventueel kunnen aanvullende bepalingen aan de koopakte toegevoegd worden. Denk bijvoorbeeld aan bepalingen zoals: (...)het is verboden om schuine taluds langs de waterpartijen deel uitmakende van het verkochte op te hogen, af te graven of te bebouwen zonder schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen(...).

Binnen de gemeente Nijmegen bestaan de volgende mogelijkheden:

A. Verkoop van gronden

Bij deze optie wordt de eigendom van de betreffende gronden middels een notariële transportakte van de gemeente Nijmegen overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

B. Verkoop van gronden met recht van opstal

Indien er zich kabels en leidingen in de uit te geven grond bevinden dan bestaat de kans dat deze gronden kunnen worden verkocht en overgedragen. De rechten van de eigenaar van de kabels en/of leidingen dienen echter wel te worden gewaarborgd. Dit geschiedt door een recht van opstal. Er kunnen zich twee situaties voordoen. De eerste is dat er al een recht van opstal aanwezig is. Dit recht is gevestigd door de gemeente ten behoeve van de eigenaar van de kabels en/of leidingen. Dit recht van opstal blijft bij de overdracht van de gronden aan de nieuwe eigenaar (koper van de grond) voortbestaan. De nieuwe eigenaar moet het bestaande recht van opstal respecteren en de opstaller (de eigenaar van de kabels en/of leidingen) in staat stellen zijn rechten uit te oefenen. In de tweede situatie is er nog geen recht van opstal maar moet dit nog worden gevestigd. Dit recht wordt gevestigd tegelijkertijd met de overdracht van de gronden aan de nieuwe eigenaar.

De opstaller en de nieuwe eigenaar bepalen in principe gezamenlijk wat de inhoud van het recht van opstal wordt. Het is gebruikelijk dat in zulke situaties het recht van opstal bepalingen bevat die de opstaller in staat stelt zijn rechten uit te oefenen, zoals het uitvoeren van herstel- en onderhoudswerkzaamheden. Dit kan betekenen dat de opstaller hiervoor een strook grond ter gebruik moet worden gesteld. Ook kan worden bepaald dat op deze gronden geen dan wel beperkte bouwactiviteiten mogen plaats vinden. Voorts kan worden bepaald dat de eigenaar deze gronden niet mag overdragen zonder toestemming van de opstaller.

C. Adoptie van gronden

Adoptie van openbaar groen kan alleen door niet-commerciële organisaties zoals bijvoorbeeld georganiseerde bewonersgroepen, stichtingen, verenigingen en/of scholen. Woningbouwverenigingen en/of woningstichtingen zijn dus voor deze optie uitgesloten.

Bij adoptie maken we onderscheidt tussen gronden die na de overdracht een openbaar dan wel niet openbaar karakter hebben. Bij gronden met een openbaar karakter wordt tussen de organisatie en de Directie Stadsbedrijven een onderhouds- en beheerovereenkomst afgesloten. Via beheer- en werkplannen worden doelstellingen geconcretiseerd en wordt het niveau van participatie vastgesteld. De betrokken organisatie ontvangt een financiële vergoeding voor de uit te voeren werkzaamheden. De hoogte van deze vergoeding wordt nader vastgesteld en betaling geschiedt achteraf. De grond blijft in eigendom bij de gemeente Nijmegen. Voor gronden die na de overdracht niet openbaar toegankelijk zijn, wordt via de afdeling Vastgoedbedrijf van de Directie Stadsbedrijven een gebruikgevingsovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst staan de wederzijdse voorwaarden, verplichtingen en looptijd beschreven. De grond blijft in eigendom van de gemeente Nijmegen.

Bij het afsluiten van beide contractvormen speelt de stadsdeelbeheerder een coördinerende rol.

D. Sponsering van gronden

Bij deze vorm van uitgifte wordt de grond voor een bepaalde tijd aan een commerciële partner ter beschikking gesteld. Deze vorm van uitgifte van gronden wordt alleen in specifieke en op nader vast te stellen locaties toegepast.

In sommige gevallen kunnen combinaties tussen bovenstaande opties worden toegepast. Denk bijvoorbeeld aan tuinen die grenzen aan watergangen. Hier ontstaat een situatie waarbij de gronden tot één meter van de beschoeiing verkocht zouden kunnen worden (i.v.m. een schouwpad). Deze laatste strekkende meter wordt in gebruik gegeven. Zowel aan verkoop als aan verkoop met recht van opstal kunnen aanvullende bepalingen gekoppeld worden.

3. Aan welke criteria toetst de gemeente een aanvraag

Aan iedere verkoop gaat een procedure vooraf, waarin de gemeente alle voors en tegens afweegt. In deze procedure bekijkt de gemeente of een verzoek tot gronduitgifte voldoet aan gestelde voorwaarden. Ook gaat de gemeente na of nutsbedrijven of andere belanghebbenden kunnen instemmen met de verkoop van de betreffende grond.

Allereerst wordt nagegaan of de te koop gevraagde grond als openbaar groen in gebruik is. Is dit het geval dan wordt onderzocht of de betreffende grond onderdeel is van de Nijmeegse hoofdgroenstructuur. Voor een toelichting zie bijlage 1. Ligt de aanvraag binnen deze hoofdgroenstructuur, dan komt de grond niet voor uitgifte in aanmerking. Indien de betreffende grond buiten de hoofdgroenstructuur ligt dan wordt de aanvraag in behandeling genomen om vervolgens aan de onderstaande criteria getoetst te worden.

A. Juridische criteria

- De aanvrager van de gronduitgifte is rechtsgeldig eigenaar van de aangrenzende perce(e)l(en).
- Verzoeken van huurders tot aankoop van reststroken worden niet gehonoreerd. Wel is het mogelijk om de betreffende reststroken aan de verhuurder te verkopen.
- Indien de te verkopen grond grenst aan meerdere percelen, in eigendom bij verschillende eigenaren, dient onderling overeenstemming bereikt te worden over de verdeling daarvan.
- De bestemming van de te verkopen grond(en) is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

B. Ruimtelijke criteria

- Door de uitgifte van de grond(en) mogen geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of –begrenzingsen ontstaan (voorkomen van versnippering).
- Na uitgifte van de grond(en) ontstaan geen belemmeringen (functioneel, visueel, etc.) voor woningen op aangrenzende percelen.
- Na uitgifte van de grond(en) gaan geen cultuurhistorische of archeologische waarden verloren,
- Uitgifte van de grond(en) gaat niet ten koste van openbare speelterrein(en).
- Uitgifte van de grond(en) gaat niet ten koste van een officieel daartoe aangelegde hondenuitlaatplaats.
- Uitgifte van de grond(en) gaat niet ten koste van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte.
- In situaties waarin zich aan beide zijden van een waterpartij gemeentelijke reststroken bevinden, verkopen wij alleen de smalste van de twee reststroken. De aangrenzende grond is in eigendom van particulieren of woningcorporaties.

- Na uitgifte van de grond bevinden zich geen waardevolle bomen op het perceel. Onder waardevolle bomen verstaan wij bomen ouder dan 80 jaar, monumentale bomen, gedenkbomen (ter ere van een bepaalde gebeurtenis/persoon), zeldzame bomen, bomen met de bestemming om een belangrijke structuur te gaan vormen (denk bijvoorbeeld aan een toekomstige laan) en bomen met de bestemming om een hoge leeftijd te bereiken`.

C. Beheer- en onderhoudstechnische criteria

(riolering, kabels en leidingen, verlichting, civieltechnische werken)

- Na uitgifte van de grond(en) mogen het beheer en de bereikbaarheid van aangrenzende of onderliggende gemeentelijke eigendommen niet worden bemoeilijkt.
- Na uitgifte mogen in de betreffende grond(en) geen hoofdrioleringsbuizen, druk- en vacuumrioleringen, persleidingen, doorgaande gasleidingen, doorgaande waterleidingen en/of HS-kabels (300kV, 150kV, 50kV, 10kV) aanwezig zijn.
- Na uitgifte mogen er geen kolken en drainputten op het perceel aanwezig zijn,
- Na uitgifte mogen er alleen openbare verlichtingsarmaturen aan de rand van het perceel aanwezig zijn.
- Na uitgifte mogen geen kabelkasten of trafohuisjes op het perceel staan.
- Na uitgifte mogen geen civieltechnische werken zoals duikers en gemalen onderdeel van het perceel uitmaken.
- Na uitgifte zijn geen complexoverstijgend ondergrondse systemen, bijvoorbeeld t.b.v. brandkranen en gasafsluiters nutsvoorzieningen, op het perceel aanwezig.

D. Veiligheidscriteria

- Na uitgifte van de grond(en) blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.
- Na uitgifte van de grond(en) blijft de bereikbaarheid voor politie, hulpdiensten en derden gewaarborgd.
- Achterompaden, brandgangen en vluchtroutes zijn geen onderdeel van de gronduitgifte. Tenzij in deze voorzieningen op een andere wijze kan worden voorzien of worden teruggebracht.
- Na uitgifte van de grond(en) blijft de sociale veiligheid, richtlijnen gebaseerd op het Politiekeurmerk Veilig Wonen®, gewaarborgd.

Indien aan bovenstaande criteria wordt voldaan en de aanvraag bij derden getoetst is, wordt een zogeheten 'voorgenomen besluit' tot verkoop genomen. De verkopende partij behoudt het recht om aan dit voorgenomen besluit aanvullende bepalingen toe te voegen. In geval van aanwezigheid van eigendommen van derden kunnen ook op hun verzoek aanvullende bepalingen opgenomen worden. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan bepalingen zoals:

- op grond van directe toegankelijkheid bij calamiteiten en de daarbij mogelijke schade mag op gronden, waarbij de uitgifte middels een vestiging van een zakelijk recht van opstal plaatsvindt, geen diepwortelende beplanting worden aangebracht,
- bij calamiteiten aan kabels en leidingen is rechtstreekse toegang tot de tracés noodzakelijk,
- na verkoop kunnen aanwezige bomen alleen conform de vigerende regels zoals vastgelegd in de APV verwijderd worden. Grondverkoop betekent dus niet automatisch een positief oordeel bij de aanvraag van een rooivergunning,

- om het ruimtelijk beeld veilig te stellen kunnen eisen gesteld worden aan de materiaalkeuze en het kleurgebruik van erfafscheidingen,
- etc.

4. Waarvoor mag de grond na uitgifte wel of niet gebruikt worden

Het vigerende bestemmingsplan schetst de randvoorwaarden voor het gebruik. Als de nieuwe eigenaar iets met de grond wil doen dat niet past binnen het bestemmingsplan, kan hij of zij de gemeente verzoeken het bestemmingsplan aan te passen. De benodigde procedure is afhankelijk van de wijziging en is daardoor op voorhand niet aan vast te stellen.

Grond(en) waarop een recht van opstal wordt gevestigd of in gebruik wordt gegeven (adoptie), mogen niet worden bebouwd. De gemeente kan in voorkomende -onder voorwaarden- bebouwing toestaan

5. De hoogte van de kosten in 2006

De hoogte van de aankoopprijs is opgebouwd uit de volgende componenten:

A. Kosten t/m 12 m²

Om de ambtelijke behandelingskosten te dekken wordt voor elke verkoop t/m 12 m² een standaard basisbedrag doorberekend. De hoogte van dit basisbedrag is na vaststelling van deze nota € 1000,-. Deze kosten gelden per aanvraag. **Wanneer aanvragers na het voorgenomen besluit tot verkoop alsnog van de verkoop afzien, dan is men dit basisbedrag verschuldigd.**

Bij het afsluiten van een ingebruikgevingsovereenkomst en onderhouds- en beheerovereenkomst zijn deze startkosten niet van toepassing.

B. Meerprijs per m² vanaf 12 m²

Vanaf 12 m² geldt een meerprijs per m². De hoogte van deze m² prijs wordt bepaald door uit te gaan van de m² prijs voor het betreffende stadsdeel in combinatie met de positie van de grond in relatie tot het aangrenzende bij de koper in bezit zijnde perceel.

We onderscheiden 4 verkoopopties en 2 ingebruikgevingsopties:

- verkoop van grond(en) waardoor een perceel breder wordt,
- verkoop van grond(en) waardoor een perceel dieper wordt,
- verkoop van grond(en) ten behoeve van kleinschalige uitbreidingen,
- verkoop van grond(en) met vestiging van een recht van opstal,
- adoptie van gronden,
- sponsoring van gronden.

Elke optie is telkens over drie categorieën verdeeld zijn. Deze verdeling in categorieën is gebaseerd op het percentage openbaar groen binnen de betreffende stadsdelen. De gedachte hierachter is dat in stadsdelen met een lager percentage openbaar groen een duurdere prijs per m² betaald moet worden, dan in stadsdelen waar naar verhouding veel openbaar groen aanwezig is.

Verkoop van grond(en) waardoor een perceel breder wordt

De eerste optie omvat de verkoop van grond(en) waardoor een perceel breder wordt. Deze verkoopprijs per m² is het hoogst, omdat in de regel aankoop van gronden aan de zijkant van het perceel ruimte maakt voor uitbreiding van de woning en/of bouwwerken zoals carports, garages of bergingen.

De verkoopprijs van deze gronden bedraagt:

	Stadsdelen	Prijs per m ²
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrierrein De Sluis, Industrierrein Westkanaaldijk, Industrierrein Noordkanaaldijk, Industrierrein Oostkanaaldijk, Industrierrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt,	marktconform

Categorie II	Brabantse Poort en Bijsterhuizen	
	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	€ 250,-
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	€ 200,-

Verkoop van grond(en) waardoor het perceel dieper wordt

De tweede optie omvat de verkoop van grond(en) waardoor een perceel dieper wordt. Deze m² prijs is lager dan de eerste optie omdat de gronden aan het uiteinde van een perceel in de regel aangekocht worden ten behoeve van uitbreiding van de tuin en/of het plaatsen bouwwerken zoals bijvoorbeeld een tuinhuisje.

De verkoopprijs van deze gronden bedraagt:

	Stadsdelen	Prijs per m ²
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrierrein De Sluis, Industrierrein Westkanaaldijk, Industrierrein Noordkanaaldijk, Industrierrein Oostkanaaldijk, Industrierrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt, Brabantse Poort en Bijsterhuizen	marktconform
Categorie II	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	€ 200,-
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	€ 150,-

Verkoop van grond(en) ten behoeve van kleinschalige uitbreidingen

De derde optie betreft de verkoop van reststroken ten behoeve van de ontwikkeling van kleinschalige bebouwing. Hiervoor geldt een marktconform tarief welke afhankelijk van de situatie in overleg tussen de gemeente en de 'ontwikkelaar' bepaald wordt.

De verkoopprijs van deze gronden bedraagt:

	Stadsdelen	Prijs per m ²
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrierrein De Sluis, Industrierrein Westkanaaldijk, Industrierrein Noordkanaaldijk, Industrierrein Oostkanaaldijk, Industrierrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt, Brabantse Poort en Bijsterhuizen	marktconform
Categorie II	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	marktconform
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	marktconform

Verkoop van grond(en) met vestiging van een recht van opstal

De vierde optie omvat de verkoop van grond(en) waarin kabels en leidingen liggen, en enige ruimte daaromheen. Het betreffende nutsbedrijf bepaalt de breedte van de betreffende strook. De grondprijs per m² is lager, omdat de grond belast is met een recht van opstal. De opstalhouder kan in de toekomst bijvoorbeeld te maken krijgen met graafwerkzaamheden op de grond. Ook mag hij op de grond geen opstallen, diep wortelende planten of bomen plaatsen.

De verkoopprijs van deze gronden bedraagt:

	Stadsdelen	Prijs per m ²
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrierrein De Sluis, Industrierrein Westkanaaldijk, Industrierrein Noordkanaaldijk, Industrierrein Oostkanaaldijk, Industrierrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt, Brabantse Poort en Bijsterhuizen	marktconform
Categorie II	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	€ 50,-
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	€ 25,-

Adoptie van gronden

De vijfde optie omvat de adoptie van gronden. De gemeente blijft eigenaar van de grond. In een gebruiksovereenkomst worden de onderlinge afspraken vastgelegd. Voor deze optie worden geen kosten berekend.

	Stadsdelen	Prijs per m ²
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrierrein De Sluis, Industrierrein Westkanaaldijk, Industrierrein Noordkanaaldijk, Industrierrein Oostkanaaldijk, Industrierrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt, Brabantse Poort en Bijsterhuizen	wordt niet verkocht
Categorie II	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	wordt niet verkocht
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	wordt niet verkocht

Sponsoring van gronden

De zesde optie omvat de sponsoring van gronden door derden. De gemeente blijft eigenaar van de grond. In een ingebruiksgevingsovereenkomst worden de onderlinge afspraken vastgelegd. Voor deze optie worden geen kosten berekend. Wel zijn de aanleg- en onderhoudskosten voor rekening van de sponsor.

	Stadsdelen	Prijs per m ²
Categorie I	Stadscentrum, Stationszone, Industrierrein De Sluis, Industrierrein Westkanaaldijk, Industrierrein Noordkanaaldijk, Industrierrein Oostkanaaldijk, Industrierrein Winkelsteeg, Bedrijvenpark Lindenholt, Brabantse Poort en Bijsterhuizen	wordt niet verkocht
Categorie II	Oud West, Oud Oost, Nieuw West, Midden Zuid, Zuidrand en Waalsprong	wordt niet verkocht
Categorie III	Dukenburg en Lindenholt	wordt niet verkocht

C. Notariële kosten

De kosten voor notariële levering te weten: notariskosten, 6% overdrachtsbelasting, kadastraal recht en landmeetkundige opmeting komen voor rekening van de koper. Indien de grondverkoop ten behoeve van bebouwing plaatsvindt bestaat de

mogelijkheid dat 19% omzetbelasting in plaats van de overdrachtsbelasting in rekening wordt gebracht.

Met ingang van d.d. 1 oktober 1999 geldt voor praktisch alle werkzaamheden op het gebied van onroerend goed een ministeriële regeling. Vanaf 1 oktober 2001 is dit de *'tijdelijke regeling notariële tarieven onroerend goed praktijk 2001'*. Op grond van deze regeling gelden minimum- en maximumtarieven waarbinnen de notaris zijn honorarium moet vaststellen. Deze minimum- en maximumtarieven zijn gekoppeld aan, kort gezegd, de aankoopsom van de grond. Het is daarom van groot belang dat voor dit onderdeel bij de notaris een offerte wordt aangevraagd.

Bovenstaande prijzen voor de onderdelen A. en B. zijn inclusief 19% BTW en gelden vanaf vaststelling van deze nota. Over de hoogte van de vastgestelde prijzen valt niet te onderhandelen. Het College kan het prijsbeleid indien gewenst jaarlijks indexeren.

Eventuele kosten voor het uitvoeren van civieltechnische werken, inclusief de voorbereidingskosten, komen bovenop de eerder genoemde bedragen. Denk bijvoorbeeld aan het verleggen van kabels en leidingen, het verplaatsen van controleputten of het verplaatsen van verlichtingsarmaturen. De hoogte van deze kosten zijn vooraf niet te bepalen omdat de werkzaamheden sterk kunnen verschillen. Deze zullen voor het voorgenomen besluit tot verkoop aan de aanvrager teruggekoppeld worden.

6. Procedure in stappen

Elke aanvraag wordt namens het College van Burgemeester en Wethouders afgehandeld door het bureau Vergunningen van de afdeling Stadstoezicht van de Directie Stadsbedrijven (DSB). Voor de notariële afhandeling wordt de afdeling Vastgoed van dezelfde directie ingeschakeld (vanaf stap 9 in de procedure). Het College, noch de gemeenteraad hebben hier door mandatering van de besluitvorming aan de directeur van de Directie Stadsbedrijven directe bemoeienis mee. Mandatering is met de komst van dit voorgestelde beleid –binnen de daarbij geldende regels- mogelijk. Bijzondere verzoeken worden op advies van de directeur Stadsbedrijven ter goedkeuring aan het College voorgelegd.

De Nijmeegse procedure met betrekking tot de afhandeling van een verzoek tot gronduitgifte bestaat uit de volgende stappen:

1. Een aanvraag tot koop of adoptie kan zowel schriftelijk als digitaal via de gemeentelijke internetpagina of e-mail bij het bureau Vergunningen van de afdeling Stadstoezicht (DSB) ingediend worden;
2. Het bureau Vergunningen toetst of de betreffende grond(en) in eigendom is bij de gemeente Nijmegen en onder het beheer van de Keten Openbare Ruimte valt. Strategische gronden van het ontwikkelingsbedrijf vallen buiten deze procedure;
3. Het bureau Vergunningen toetst de betreffende aanvraag aan de hoofdgroenstructuur;
4. Indien de te koop gevraagde grond onderdeel van de hoofdgroenstructuur uitmaakt, ontvangt de aanvrager binnen 14 dagen een schriftelijke mededeling met de reden waarom de aanvraag is afgewezen;
5. Indien de te koop gevraagde grond geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur uitmaakt, ontvangt de aanvrager binnen 14 dagen een schriftelijke mededeling dat zijn verzoek in behandeling genomen is;
6. Het bureau Vergunningen kijkt of de aanvraag voldoet aan de vastgestelde criteria (interne toetsing);
7. Indien de aanvraag op basis van deze criteria wordt afgewezen, dan ontvangt de aanvrager hiervan een schriftelijke mededeling met de reden(en) waarom de aanvraag is afgewezen. In dit geval duurt de procedure maximaal 50 dagen. Bezwaar of beroep hiertegen is niet mogelijk, omdat het gaat om een privaatrechtelijke handeling;
8. Als de aanvraag wél past binnen de criteria, onderneemt het loket de volgende acties:
 - a) De gemeente vraagt het energiebedrijf, waterleidingbedrijf en KPN na te gaan of er kabels en leidingen in de betreffende gemeentegrond liggen. Als dit het geval is, vraagt de gemeente of de gemeentegrond toch kan worden uitgegeven en zo ja, onder welke voorwaarden. Hierbij kan men denken aan het omleggen van de kabels en leidingen (op kosten van de aanvrager). Ook

is het mogelijk dat de grond wordt verkocht met de aanwezigheid van de kabels en leidingen, waarbij de grond toegankelijk blijft.

- b) In geval van de aanwezigheid van watergangen vraagt de gemeente het waterschap na te gaan of er bezwaar bestaat tegen het uitgeven van de betreffende grond(en). Eventueel kunnen aanvullende bepalingen geformuleerd worden;
8. Het loket beoordeelt vervolgens de antwoorden van deze derden en bekijkt of in de uiteindelijke overeenkomst aanvullende bepalingen opgenomen dienen te worden;
9. Het bureau Vergunningen verzamelt alle gegevens en verzoekt de afdeling Vastgoed om de benodigde formele aktes te formuleren;
10. De afdeling Vastgoed geeft de afdeling Geo-informatie de opdracht het perceel in te meten. De inmeting wordt in een tekening vertaald. Deze situatietekening is noodzakelijk voor inschrijving in het kadaster en maakt onderdeel uit van de notariële akte;
11. De afdeling Vastgoed stelt een bindende verkoopovereenkomst op, inclusief situatietekening en handtekeningen van de betrokken partijen;
12. Vervolgens wordt dit zogeheten voorgenomen besluit, nadat de betrokken stadsdeelbeheerder hiervan heeft kennisgenomen, ter vaststelling aan de directeur van de Directie Stadsbedrijven voorgelegd. Hij is namens het College gemandateerd om de binnengekomen verkoopverzoeken af te doen. Eventuele complexe aanvragen kunnen op zijn verzoek ter goedkeuring aan het College voorgelegd worden. Zowel het College als de directeur DSB hebben het recht om de verkoop te verhinderen;
13. Als de directeur DSB namens het College besluit om de gronduitgifte af te wijzen, dan ontvangt de aanvrager hiervan een schriftelijke mededeling met de redenen waarom het 'voorgenomen besluit' alsnog is afgewezen;
14. Als de directeur DSB namens het College besluit tot verkoop of adoptie, stuurt hij tezamen met het definitieve besluit een koopovereenkomst of adoptieovereenkomst ter ondertekening naar de aanvrager. De aanvrager dient deze overeenkomst binnen vier weken ondertekend terug te zenden (daarna is het bod van de gemeente namelijk niet meer geldig). De gemeente stuurt de aanvrager vervolgens een getekend exemplaar voor zijn of haar administratie. De adoptie van de grond gaat in vanaf de in de overeenkomst genoemde datum;
15. In geval van verkoop, stuurt de gemeente tezamen met de getekende overeenkomst een verkoopbesluit mee. De koper dient zijn of haar notaris opdracht te geven om binnen één maand na verzenddatum van de brief te zorgen voor de zogeheten 'notariële levering'.

7. Hoe lang duurt de hele procedure

De gemeentelijke procedure tot aan de notariële levering duurt 100 dagen. Dit zal korter zijn als de gemeente gedurende de procedure tot de conclusie komt dat de aanvraag niet kan worden gehonoreerd.

Externe toetsing kan ervoor zorgen dat de procedure langer duurt dan de hierboven beschreven 100 dagen. Indien dit het geval is wordt de aanvrager tijdig schriftelijk van de vertraging op de hoogte gesteld. Hierbij wordt de reden van de vertraging duidelijk aangegeven.

De afhandeling van een verkoopovereenkomst zal in de regel meer tijd in beslag nemen dan het afsluiten van een adoptieovereenkomst.

8. Wat gebeurt er met de opbrengsten

Financieel kent het project twee sporen: nieuwe aanvragen en herstelprocedure geannexeerde gronden. Wat betreft het spoor 'nieuwe aanvragen' geldt dat uitgifte van gronden altijd kostendekkend moet zijn. **Hiervoor hanteren wij een basistarief van € 1000,- (prijspeil januari 2004) met daarboven op een variabele m2 prijs**. Deze hoogte van deze m2 prijs is zowel afhankelijk van de ligging ten opzichte van de woning als van de ligging binnen Nijmegen. Vanuit de opbrengsten worden allereerst de ambtelijke kosten gedekt. Bij een positief saldo, nadat de kosten voor spoor 2 zijn afgedekt, komt het beschikbare budget ten goede van de algemene middelen.

De herstelprocedure vormt het tweede spoor en kent door haar projectvorm een eigenstandig financieel traject. Evenals spoor 1 worden de gemaakte kosten uit de opbrengsten betaald. Binnen dit project bestaat echter het risico dat de opbrengsten lager uitvallen dan de kosten. Bij een negatief saldo worden vervolgens de meeropbrengsten van spoor 1 ingezet om de kosten te dekken.

Bijlage 1: Kadernotitie

Hoofdgroenstructuur Nijmegen

Waar de Geldersche Poort, het Land van Maas en Waal, de Overbetuwe en het Rijk van Nijmegen samenkomen, daar vind je de stad Nijmegen. Nijmegen is een groene stad! En niet alleen dankzij de aanwezigheid van prachtige landschappen rondom. Ook dichterbij huis kunt u bijvoorbeeld in één van de Nijmeegse parken uw hart ophalen. Echter wordt het groene karakter van Nijmegen niet alleen door deze groene elementen bepaald. Er is meer, ook bij u om de hoek. Het groen strekt zich namelijk uit van de groenstrook voor uw deur, via de lanen in de wijk, naar de singels van de stad, over de rivier, de polder in.

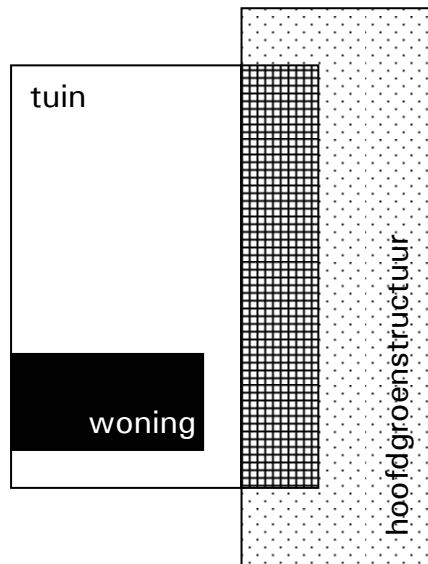
Groen in en om de stad is onmisbaar voor een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De gemeente is zich bewust dat Nijmegen een groen imago heeft opgebouwd dat voor de toekomst behouden en/of verder ontwikkeld moet worden. Met behulp van het groenstructuurplan 'Nijmegen Rijk aan Groen' geeft de gemeente richting aan haar groenbeleid en bepaalt ze de kaders en richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Het groenstructuurplan vervult hierbij de rol van een sturingsinstrument voor zowel de korte als de lange termijn en geeft een samenhangend toekomstbeeld voor de onbebouwde, openbare ruimte gericht op een kwalitatief aantrekkelijke stad. Met als centrale doelstelling het realiseren van een leefbare, groene stad om in te wonen, te werken en te recreëren.

In het groenstructuurplan staan de hoofdlijnen van het groenbeleid aangegeven met als één van de belangrijkste doelstellingen het realiseren en veiligstellen van een hoofdgroenstructuur. Hieronder verstaan wij die groene elementen en gebieden welke tezamen de ruimtelijke structuur van Nijmegen versterken. In het kort gezegd de groene contramal van de gebouwde structuur. Daarbij wordt gestreefd naar samenhang en diversiteit, maar ook naar continuïteit en een evenwichtige verdeling van intensief en extensief gebruik.

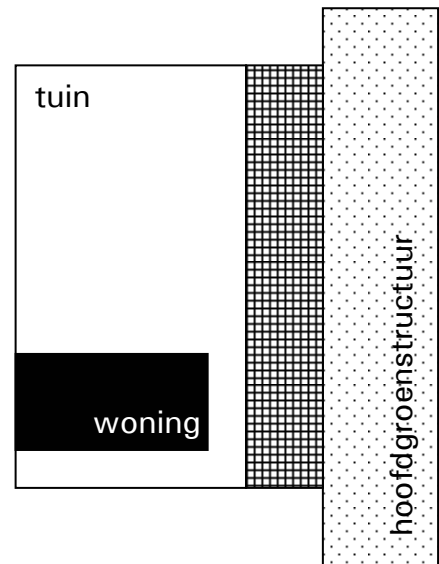
Uitgifte van gemeentegronden

Met het vaststellen c.q. aangeven van de hoofdgroenstructuur legt de gemeente een landschappelijk kader vast, dat gebruikt zal worden bij de beoordeling van allerlei plannen en aanvragen. Zo ook bij de beoordeling van aanvragen tot uitgifte van gemeentegronden. Hier vormt de hoofdgroenstructuur namelijk de basis van de eerste selectie. Ligt de aanvraag binnen de hoofdgroenstructuur of is er sprake van een speciale bestemming, bijvoorbeeld sport- en/of spelvoorzieningen, dan komt de grond niet voor uitgifte in aanmerking. Zo nee, dan wordt de aanvraag in behandeling genomen om vervolgens aan verschillende andere criteria getoetst te worden. Denk hierbij aan juridische, ruimtelijke, beheer- en onderhoudstechnische en veiligheidszaken.


Op de volgende pagina staat een verduidelijking van bovenstaand principe op basis van een tweetal praktijksituaties. In de eerste situatie wordt de aanvraag direct afgewezen. In het tweede geval wordt de aanvraag in behandeling genomen om daarna aan verschillende zaken getoetst te worden.



Situatie A | Afwijzing



Situatie B | In procedure

 gewenste aan te kopen groenstrook

Uitgangspunten hoofdgroenstructuur

De gemeentelijke uitgangspunten voor het bereiken van deze samenhangende structuur berusten op drie pijlers: architectuur, gebruik en natuur.

Architectuur

Net als bebouwing, is groen ruimtevormend; beplanting bakent ruimten af, structureert de ruimte, maakt oriëntatie mogelijk en geeft een plek een eigen sfeer. Een bijzonder aspect van groen is, dat het groeit en het beeld gedurende de seizoenen telkens anders beleefbaar is. Naast deze seizoenbeleving wordt vormgeving van groen in hoge mate bepaald door cultuur en tijd. Denkbeelden over wat mooi, aantrekkelijk, prettig of functioneel is, variëren in verschillende tijdsperiodes en gebieden. Ze kenmerken een bepaalde stroming of houding. Nijmegen is zich bewust van haar rijke culturele verleden en brengt dat in haar beleid voor de openbare ruimte tot uitdrukking. Voorbeelden zijn het in stand houden of herstellen van monumentale lanen of historische stadsparken zodat de ontstaansgeschiedenis van een bepaalde plek zichtbaar blijft.

Gebruik

Naast het beeld en beleving speelt bij de inrichting van openbare ruimte ook het gebruik een rol. In beginsel is elke stedeling gebruiker, maar in de praktijk zijn sommige groepen meer aangewezen op het stedelijk groen dan andere. Denk bijvoorbeeld aan mensen met een beperkte actieradius zoals ouderen of financieel minder draagkrachtigen. Stedelijk groen moet vooral in hun behoefte voorzien.

Natuur

Als laatste is het groen in en om de stad van belang voor planten- en diersoorten. Wil de stad fungeren als verblijfplaats voor planten- en diersoorten dan moet er voldoende aaneengesloten groen aanwezig zijn. Groen dat geschikt is om te broeden, dekking te zoeken en waarin voldoende rustplekken zijn. Daarnaast moet het netwerk

van binnenstedelijk groen aansluiten op de bestaande ecosystemen en landschappelijke structuren in het buitengebied. De hoofdgroenstructuur is dan ook van essentieel belang voor de identiteit en leefbaarheid van de stad.

De mate waarin de drie pijlers tot uiting komen, is bepalend voor het belang van het groen. De gemeente maakt onderscheid in drie soorten groen die tezamen de hoofdgroenstructuur van Nijmegen bepalen:

A. Groen van regionaal en landelijk niveau

Architectuur

Het eerste niveau van de hoofdgroenstructuur bestaat uit groenelementen die onderdeel uitmaken van het cultureel erfgoed van Nederland. Deze groenelementen bevinden zich in merendeels ongeschonden staat en hebben vooral een landelijke uitstraling.

Gebruik

Deze groenelementen kenmerken zich door een veelheid aan functies en/of bijzondere gebruiksmogelijkheden. In dit groen recreëren niet alleen bewoners afkomstig uit Nijmegen maar ook elders uit Nederland.

Natuur

Deze groenelementen maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur van Nederland of sluiten hierop aan. Daarnaast heeft dit groen veelal een gemeenteverstijgende functie.

Enkele voorbeelden: Goffertpark, Heumensoord, Vogelzang, Elshof, Mariënbosch, stuwwal en de uiterwaarden.

B. Groen van stedelijk niveau

Architectuur

Het tweede niveau van de hoofdgroenstructuur structureert de ruimte op stedelijk niveau en is beeldbepalend voor de stad. Het gaat om zowel de grotere groenelementen als om begeleidingsgroen langs stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen, waterwegen en recreatieve routes. Onder deze structuur vallen ook groene elementen die van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch belang zijn.

Gebruik

Deze groenelementen kenmerken zich door een veelheid aan functies en/of bijzondere gebruiksmogelijkheden. Groene elementen waar niet alleen bewoners uit het betreffende stadsdeel recreëren maar ook de bewoners uit andere stadsdelen gebruik van maken.

Natuur

Deze groenelementen vormen min of meer gesloten ecosystemen dan wel een verbinding tussen dergelijke leefgebieden. Het gaat om complexe en/of bijzondere biotopen met een grote variatie en structuur.

Enkele voorbeelden: Park Staddijk, Kronenburgerpark, De Singels, Valkhof, Park Brakkenstein, Kanaalzone, Spoorkuil en de Centrale Groenzone Lindenholt.

C. Groen van wijkniveau

Architectuur

Het derde niveau van de hoofdgroenstructuur bestaat uit kleinschalige groene elementen. Deze elementen bepalen samen met het groen langs de gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen de identiteit en sfeer van de woonomgeving.

Gebruik

In deze groenelementen recreëren voornamelijk bewoners die woonachtig zijn in de betreffende stadswijk. De gebruiksmogelijkheden zijn gericht op dagelijks gebruik en algemeen van aard en omvang.

Natuur

Deze groenelementen bieden de stadsbewoner de mogelijkheid om in contact te komen met natuurlijke processen en relaties en vormt een verbinding met natuur van stedelijk belang.

Enkele voorbeelden: Florapark, Julianapark, Patersbos, bosje Javastraat en Wollewei

Toetsingskader ten behoeve van elementen hoofdgroenstructuur

Om te voorkomen dat er aan de groene ruimte van Nijmegen 'geknabbeld' wordt, zijn voor het vaststellen van de hoofdgroenstructuur heldere uitgangspunten opgesteld. Bij het vaststellen gaat het om een goede balans tussen enerzijds de bestaande waarden van het groen, en anderzijds de potenties voor natuur en recreatief gebruik die nog ontwikkeld kunnen worden. Daarbij gelden uitgangspunten als het streven naar diversiteit, het versterken van de identiteit, samenhang en duurzaamheid. Om te komen tot een duurzame groenstructuur is een goede inbedding in de stedelijke ontwikkeling van groot belang. De (voortdurende) ontwikkeling die de stad doormaakt vormt daarom eveneens een belangrijk aandachtspunt.

	Bestaande situatie	Ontwikkelingspotentie
architectonische waarde		
archeologische waarde		
cultuurhistorische waarde		
ecologische waarde		
infrastructurele waarde		
recreatieve waarde		

Waarden

Allereerst wordt gekeken naar de bestaande waarden die in de toekomst beschermd moeten worden. Denk aan architectonische, archeologische, cultuurhistorische, ecologische, infrastructurele en recreatieve waarden. Voorts is de samenhang tussen deze waarden van belang en de vraag of er sprake is van voldoende diversiteit.

Onze waardering onderscheidt de volgende opties:

++ = zeer positief, + = positief, +/- = neutraal, - = negatief en -- = zeer negatief.

Potenties

Bij het bepalen van de hoofdgroenstructuur gaat het niet alleen om het waarderen van het bestaande, maar ook om het traceren van potentiële ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorbeeld: Het Goffertpark

	bestaande situatie	ontwikkelpotentie
architectonische waarde	++	++
archeologische waarde	-	-
cultuurhistorische waarde	++	+
ecologische waarde	+	++
infrastructurele waarde	--	--
recreatieve waarde	++	++

Bijlage 2: Kaartbladen Hoofdgroenstructuur Stadsdelen Dukenburg en Lindenholt

Zie hiervoor de bijgevoegde kaartbladen. De overige stadsdelen volgen in een later stadium.

Bijlage 3: Plan van Aanpak

Uitvoering handhaving bestuursbesluit

Reeds geconstateerde overtredingen (aangeschreven in december 2001)

Stap 1: Toetsing op basis van ligging binnen hoofdgroenstructuur (HGS).

Stap 2: Vaststellen welke gronden we op basis van HGS-toetsing wel en welke gronden we niet verkopen.

Stap 3: Toetsing op criteria (vastgesteld middels de Nota Verkoop Openbare Ruimte).
Geldt alleen voor die gronden die na stap 2 wel verkocht kunnen worden.

Stap 4: Aankondiging wijziging beleidsregels verkoop openbare ruimte (persbericht).

Stap 5: Aanschrijven van de betrokken eigena(a)r(en).

▪ *Optie 1: Verkopen van de gemeentegrond(en)*

- a: Verzenden van aanbiedingsbrief:
 - Voorstel tot overdracht van de grond aan overtreder (legalisering).
 - Toelichting van de procedure en tijdsduur.
 - Hoogte van de verkoopprijzen (algemeen).
- b: Documenteren van bewijsmateriaal.
- c: Periode van onderhandeling en externe toetsing, inclusief het definiëren van eventueel aanvullende bepalingen.
- d: Bij positieve uitkomst dan wordt een voorgenomen besluit tot verkoop genomen en ter vaststelling voorgelegd aan de directeur van DSB.
- e: Inmeten en vervaardigen situatietekening.
- f: Definitieve besluit + koopovereenkomst ter ondertekening naar betrokken eigena(a)r(en).
- g: Notariële overdracht.
- h: Nacontrole.

▪ *Optie 2: Terugvorderen van de gemeentegrond(en)*

- a: Terugvorderingsbrief:
 - onderbouwing waarom terugvordering.
 - te volgen procedure.
- b: Eventueel beroep op verjaring.

- c: Uitvoeren terugvordering.
- d: Nacontrole.

B. Overtredingen voortkomend uit herinventarisatie

- Stap 1: Aankondiging inventarisatie t.b.v. uitvoering bestuursbesluit (persbericht).
- Stap 2: Uitvoeren inventarisatie in betreffende stadsde(e)l(en).
- Stap 3: Verwerken van inventarisatiegegevens.
- Stap 4: Toetsing op basis van beleidsregels 'Nota Verkoop Openbare Ruimte'.
- Stap 5: Concluderen welke gronden we wel en welke gronden we niet verkopen, inclusief beargumentering van besluit.
- Stap 6: Aanschrijven van de betrokken eigena(a)r(en).

- *Optie 1: Verkopen van de gemeentegrond(en)*

- a: Verzenden van aanbiedingsbrief:
 - Voorstel tot overdracht van de grond aan overtreder (legalisering).
 - Toelichting van de procedure en tijdsduur.
 - Hoogte van de verkoopprijzen (algemeen).
- b: Documenteren van bewijsmateriaal.
- c: Periode van onderhandeling en externe toetsing, inclusief het definiëren van eventueel aanvullende bepalingen.
- d: Bij positieve uitkomst dan wordt een voorgenomen besluit tot verkoop genomen en ter vaststelling voorgelegd aan de directeur van DSB.
- e: Inmeten en vervaardigen van een situatietekening.
- f: Definitieve besluit + koopovereenkomst ter ondertekening naar betrokken eigena(a)r(en).
- g: Notariële overdracht.
- h: Nacontrole.

- *Optie 2: Terugvorderen van de gemeentegrond(en)*

- a: Terugvorderingsbrief:
 - Onderbouwing waarom terugvordering,
 - Te volgen procedure.
- b: Eventueel beroep op verjaring.

- c: Uitvoeren terugvordering.
- d: Nacontrole.

C. Overtredingen in de toekomst

Stap 1: Aanschrijven van de betrokken eigena(a)r(en).

- *Optie 1: Verkopen van de gemeentegrond(en)*

- a: Verzenden van aanbiedingsbrief:
 - Voorstel tot overdracht van de grond aan overtreder (legalisering).
 - Toelichting van de procedure en tijdsduur.
 - Hoogte van de verkoopprijzen (algemeen)
- b: Documenteren van bewijsmateriaal.
- c: Periode van onderhandeling en externe toetsing, inclusief het definiëren van eventueel aanvullende bepalingen.
- d: Bij positieve uitkomst dan wordt een voorgenomen besluit tot verkoop genomen en ter vaststelling voorgelegd aan de directeur van DSB.
- e: Inmeten en vervaardigen van een situatietekening.
- f: Definitieve besluit + koopovereenkomst ter ondertekening naar betrokken eigena(a)r(en).
- g: Notariële overdracht.
- h: Nacontrole.

- *Optie 2: Terugvorderen van de gemeentegrond(en)*

- a: Terugvorderingsbrief:
 - Onderbouwing waarom terugvordering.
 - Te volgen procedure.
- b: Eventueel beroep op verjaring.
- c: Uitvoeren terugvordering.
- d: Nacontrole.

Bijlage 4: Inzet en verantwoordelijkheden

Uitvoering bestuursbesluit

Uitvoerende directie, afdeling en bureau

Directie Stadsbedrijven / Afdeling Stadstoezicht / Bureau Vergunningen

- Het eerste aanspreekpunt voor de burger (front office: Stadswinkel / Loket Openbare Ruimte)
- Verantwoordelijk voor de afhandeling van elk individueel aankoopverzoek, inclusief het voeren van bijbehorende correspondentie
- Bewaken van de procedure, inclusief bewaken van de afhandeling binnen vastgestelde tijdsperiode
- Toetsen van de aanvraag aan de hoofdgroenstructuur
- Toetsen van de aanvraag op basis van vastgestelde criteria
- Inwinnen van interne en externe adviezen (eventueel organiseren van overleg)
- Vaststellen van aanvullende bepalingen m.b.t. de koopovereenkomst
- Nemen van een voorgenomen besluit
- Voorgenomen besluit ter vaststelling voorleggen aan de directeur DSB
- Aansturen van het bureau Juridisch en Commercieel Zaken van de afdeling Vastgoed

Directie Stadsbedrijven / Afdeling Stadstoezicht / Bureau Toezicht

- Signaleringsfunctie & nacontrole
- Optreden en terugvordering

Ondersteunende directies en bijbehorende afdelingen en bureaus

Directie Stadsbedrijven / Afdeling Informatiemanagement / Bureau Informatiebeheer en –distributie

- Aanleveren van inventarisatietekeningen
- Inmeten perceelsuitbreidingen
- Realiseren en aanleveren LM-tekeningen

Directie Stadsbedrijven / Afdeling Stadsbeheer / Bureau Stadsdeeloverstijgend beheer

- Advisering

Directie Stadsbedrijven / Afdeling Stadsbeheer / Bureau Uitvoering

- Uitvoering inventarisatie(s)
- Signaleringsfunctie & nacontrole

Directie Stadsbedrijven / Afdeling Vastgoed / Bureau Juridische en Commerciële Zaken

- Opstellen koopovereenkomst
- Ter ondertekening voorleggen aan directeur DSB
- Toezenden van de stukken naar de notaris
- Het controleren van conceptakte
- Het laten ondertekenen en toezenden van de volmacht aan notaris
- Opdrachtverlening tot het opmaken van een nota
- Opdrachtverlening tot het inmeten en opmaken van de LM-tekening
- Archivering van de stukken / compleet maken dossier
- Opnemen in Atlas

Directie Grondgebied / Afdeling Bedrijfsvoering / Bureau Juridische Zaken en Rechtsbijstand

- Juridische advisering en ondersteuning

Directie Grondgebied / Afdeling Openbare Ruimte

- Beleidsadvisering
- Realiseren en aanleveren kaartbeelden hoofdgroenstructuur

Directie Grondgebied / Afdeling Stadsontwikkeling / Bureau Stedenbouw

- Beleidsadvisering