

Nota Grondbeleid Gemeente Gulpen-Witterm 2013



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel van deze nota	3
2 Begripsbepaling	4
3 Algemeen uitgangspunt	6
4 Typering van gronden	6
4.1 Concretisering van gemeentegronden	6
4.1.1 Leidingstroken	6
4.1.2 Randstroken om gerealiseerde bestemmingsplannen	6
4.1.3 Delen van bestaande groenstructuren of specifieke openbare groenvoorzieningen	6
4.1.4 Wegbermen	6
4.1.5 Reststroken	7
4.1.6 Bedrijventerrein	7
4.1.7 Agrarische gronden	7
5 Mogelijkheden van het aanbieden van grond	8
5.1 Verkoop	8
5.2 Verhuur	8
5.3 Bruikleen	8
5.4 Pacht	8
5.4.1 Reguliere pacht	8
5.4.2 Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar	8
5.4.3 Teelpacht	9
5.4.4 Openbare inschrijving	9
6 Toetsingscriteria	10
6.1 Juridische criteria bij verkoop	10
6.2 Ruimtelijke criteria	10
6.3 Beheer- en onderhoudstechnische criteria	10
6.4 Veiligheidscriteria	11
7 Grondprijzen	12
7.1 Uitgangspunten voor grondprijzen	12
7.1.1 Te bebouwen grond niet zijnde bouwkafeel	12
7.1.2 Tuingrond	12
7.1.3 Bedrijventerrein	12
7.1.4 Agrarische gronden	12
7.1.5 Overige gronden	12
7.1.6 Verhuur	12
7.1.7 Bruikleen	12
7.1.8 Pacht	12
7.2 Afwijkingsmogelijkheid grondprijs	13
8 Illegaal grondgebruik	14
8.1 Illegaal grondgebruik algemeen	14
8.2 Traject illegaal grondgebruik	14
8.2.1 Inventarisatie	14
8.2.2 Aanpak	14
9 Hardheidsclausule	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gulpen-Wittem krijgt regelmatig te maken met verzoeken van particulieren en bedrijven voor aankoop of gebruik van gronden die in eigendom zijn van de gemeente (gemeentegronden). Het huidige beleid inzake de verkoop en ingebruikgeving van gemeente-eigendom is sterk verouderd.

Gebleken is dat er behoefte bestaat aan heldere toetsingscriteria voor verkoop, huur, bruikleen en verpachting van gemeentelijke eigendommen, niet zijnde bouw kavels. Voor de verkoop en het in gebruik geven van agrarische kavels en bedrijfskavels bestond tot dusver geen beleid. Het is derhalve wenselijk ook voor deze gronden toetsingscriteria op te stellen. Daarnaast zijn de grondprijzen in deze nota opnieuw geïndexeerd. Tot slot krijgt de gemeente steeds meer te maken met illegaal grondgebruik. Het gaat daarbij met name om gemeentegronden rondom particuliere percelen welke illegaal bij de tuin worden gevoegd. Deze nota biedt een handvat hoe om te gaan met illegaal grondgebruik.

Dit beleid vervangt het beleid uit 1999 inzake verkoop en ingebruikgeving van gemeente-eigendom. Voor de verkoop van bouw kavels blijven de uitgiftecriteria 'Uitgifte regels voor bouw kavels bestemd voor woningbouw gemeente Gulpen-Wittem 2010' leidend. Het onderhavige beleid ziet derhalve niet op de uitgifte dan wel prijsstelling van bouw kavels. Voor de verhuur van gronden ten behoeve van de jacht blijft de Beleidsnota jachtverhuur uit 2003 van kracht. Deze Nota Grondbeleid ziet ook niet toe op verhuur van terrassen zoals opgenomen in het Regionaal terrassenbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem, Vaals en Margraten.

1.2 Doel van deze nota

Middels deze nota worden de volgende doelen verwezenlijkt:

1. Vastleggen van heldere toetsingscriteria inzake de uitgifte van gemeentegronden;
2. Verkopen, verhuren, in bruikleen geven of verpachten van gemeentegronden, waardoor een betere verkaveling ontstaat en het onderhoud van de gronden wordt geregeld;
3. Vastleggen en jaarlijkse indexatie van grondprijzen;
4. Lagere kosten voor het onderhoud van gemeentegronden;
5. Vastleggen van de procedure bij illegaal grondgebruik van gemeentegronden.

De gemeente Gulpen-Wittem voert met deze nota een enigszins terughoudend grondbeleid.

1.3 Inwerkingtreding

Deze grondnota Gemeente Gulpen-Wittem is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013. Verzoeken voor de aankoop of het in gebruik nemen van gemeentelijke eigendommen welke voor deze termijn zijn ontvangen, worden behandeld op basis van het vigerende beleid van 1999.

2 Begripsbepalingen

<i>Typering van gronden</i>	Indeling van bestaande grondstroken n.a.v. de huidige functie
<i>Leidingstroken</i>	Grondstroken waarin zich boven- dan wel ondergrondse openbare nutvoorzieningen bevinden.
<i>Randstroken</i>	Grondstroken die behoren tot de openbare groenstructuur en zich bevinden aan de rand van gerealiseerde bestemmingsplannen.
<i>Delen van bestaande groenstroken of specifieke openbare groenvoorziening</i>	Grondstroken die behoren tot de openbare groenstructuur of specifieke openbare groenvoorzieningen.
<i>Wegbermen</i>	Grondstroken aangrenzend aan openbare wegen.
<i>Reststroken</i>	Grondstroken zonder specifieke openbare functie die veelal grenzen aan tuinen.
<i>Bedrijventerrein</i>	Grondstroken waar een mogelijkheid bestaat tot oprichting/uitoefening van een bedrijf.
<i>Agrarische gronden</i>	Grondstroken die dienen ter uitoefening van agrarische doeleinden.
<i>Aanbieden</i>	Het uitgeven van gemeentegronden bestaande uit: verkoop, verhuur, pacht of bruikleen.
<i>Verkoop</i>	Overgang van het eigendom door overdracht en inschrijving in de openbare registers.
<i>Bruikleen ex art. 7A:1777 BW</i>	Overeenkomst waarbij de gronden om niet in gebruik gegeven worden.
<i>Pacht ex art. 7:311 BW</i>	Overeenkomst waarbij de gemeente de gronden als verpachter in gebruik geeft bij een pachter, ter uitoefening van landbouw en de pachter verbindt zich tot een tegenprestatie.
<i>Hoeve</i>	Complex, bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land, dienende tot de uitoefening van de landbouw.
<i>Los land</i>	Een stuk grond zonder hoeve, dat dient ter uitoefening van de landbouw.
<i>Continuatierecht ex art. 7:325 BW</i>	Pachtovereenkomsten afgesloten voor de wettelijke duur worden van rechtswege automatisch verlengd met zes jaar.
<i>Grondkamer Zuid</i>	De Grondkamer Zuid is belast met een wettelijke taak: zij verzorgt de uitvoering van titel 7.5 (pacht) van het Burgerlijk Wetboek.
<i>Hoogst toelaatbare pacht prijs ex art. 7:327 BW</i>	Gemaximaliseerde pacht prijs vastgesteld door Grondkamer Zuid

*Voorkeursrecht pachter ex
art. 7:378 jo art. 7:384 BW*

Als de verpachter het pachtobject of een gedeelte daarvan wil verkopen, is hij verplicht het pachtobject eerst aan de pachter aan te bieden.

Melioratierecht ex art. 7:350 BW

Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht aan de pachter een vergoeding te geven voor verbeteringen die door de pachter zijn aangebracht.

Recht op indeplaatsstelling ex art. 7:363 BW

Mogelijkheid tot het overnemen van een pachtovereenkomst door een derde.

*Recht op medepacht ex
art. 7:364 BW*

Mogelijkheid tot het aanmerken van een derde als medepachter.

Pachtprijzenbesluit 2007

Besluit inhoudende de hoogsttoelaatbare prijs van pachtovereenkomsten. Pachtprijzenbesluit 2007 wordt jaarlijks gewijzigd t.b.v. prijs indexaties.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken.

CPI

Consumenten Prijs Index jaarlijks vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Illegaal grondgebruik

Het in gebruik nemen van gemeente-eigendom zonder dat hiervoor een geldige titel dan wel overeenkomst aanwezig is.

Revindiceren ex art. 5:2 BW

Recht van een eigenaar om een zaak op te eisen van een ieder die de zaak zonder recht houdt.

3 Algemeen uitgangspunt

Het is de bedoeling om in principe medewerking te verlenen aan verzoeken van particulieren of bedrijven tot aankoop, verhuur, bruikleen of verpachting van gemeentegronden, waarbij verkoop de voorkeur heeft boven verhuur, bruikleen of pacht indien zulks in het kader van deze nota mogelijk is. Wanneer verkoop niet mogelijk is op basis van de nader te noemen criteria wordt er een afweging gemaakt tussen verhuur, bruikleen of pacht. Wanneer grond gebruikt wordt ter uitoefening van landbouw, zal een pacht constructie worden overeengekomen. In overige gevallen zal een overeenkomst van huur of bruikleen worden gesloten.

4 Typering van gronden

Deze nota omvat gemeentegronden bestaande uit:

- Leidingstroken;
- Randstroken om gerealiseerde bestemmingsplannen;
- Delen van bestaande groenstroken of specifieke openbare groenvoorzieningen;
- Wegbermen en taluds van wegen;
- Reststroken;
- Bedrijventerreinen;
- Agrarische gronden.

4.1 Concretisering van gemeentegronden

4.1.1 Leidingstroken

Verkoop van leidingstroken is uitgesloten, evenals pacht. Verhuur en bruikleen is mogelijk, onder het stellen van de voorwaarde dat de gebruiker het perceel onderhoudt en er geen bouwwerken mogen worden opgericht danwel andere obstakels mogen worden geplaatst, e.e.a. ter bescherming van leidingen, waarbij de gebruiker verantwoordelijk is voor enige schade door bijvoorbeeld het roeren van de grond.

4.1.2. Randstroken om gerealiseerde bestemmingsplannen

Deze stroken behoren tot de openbare groenstructuur, en hebben een afgeschermd/visuele functie. Deze stroken zijn opgenomen in het Groenstructuurplan Gulpen-Wittem en het rapport "Kwaliteit in Beeld" gemeente Gulpen-Wittem. Verkoop of pacht van deze stroken is niet mogelijk.

Bruikleen of verhuur van dergelijke groenstroken is wel mogelijk. Bij het reeds aanwezig zijn van beplanting waarbij de behoefte aanwezig is, deze veilig te stellen, kan zulks onder voorwaarden worden geregeld.

4.1.3 Delen van bestaande groenstructuren of specifieke openbare groenvoorzieningen

Het betreft hier gronden die behoren tot de hoofdgroenstructuur (ruimtelijk samenhangende beplantingselementen en openbare open ruimten), met inbegrip van specifieke voorzieningen als speelweiden. Incidentele elementen die qua situering of aard van bijzonder belang zijn behoren tevens tot deze categorie. Deze stroken zijn opgenomen in het Groenstructuurplan Gulpen-Wittem en het rapport "Kwaliteit in Beeld" gemeente Gulpen-Wittem. Verkoop, pacht of verhuur van deze gronden is niet mogelijk.

Bruikleen van dergelijke groenstroken is wel mogelijk. Bij het reeds aanwezig zijn van beplanting waarbij de behoefte aanwezig is, deze veilig te stellen, kan zulks onder voorwaarden worden geregeld. De aanwezigheid van een ongewenste precedentwerking vormt in deze een weigeringsgrond voor bruikleen.

4.1.4 Wegbermen

Als gevolg van de diversiteit van (openbare) functies is verkoop, pacht en verhuur in beginsel niet mogelijk. De functies kunnen zijn: bescherming weg en weggebruiker, verkeersveiligheid, onderdeel groenstructuur, ecologische functie, ruimtelijke overgang naar aangrenzende percelen. Bruikleen is

mogelijk, onder het stellen van de voorwaarde dat de gebruiker de wegberm onderhoudt als een goed huisvader en er geen gebouwen of bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen worden opgericht, e.e.a. ter instandhouding van de wegbermen.

4.1.5 Reststroken

Tot deze categorie kunnen worden gerekend overhoeken en verspreid voorkomende kleine percelen die geen onderdeel uitmaken van een bestaande groenstructuur of randstroken zonder specifieke functie als openbare groenstrook. Zulke stroken kunnen bijvoorbeeld voorkomen langs tuinen en paden of betreffen voetpaden die geen functie als zodanig meer hebben. Voor zover deze gronden geen bijzondere natuurwaarde hebben kunnen deze ter verkoop, verhuur, bruikleen hetzij pacht aangeboden worden.

4.1.6 Bedrijventerrein

Tot deze categorie behoren gebieden waar meerdere bedrijven zich kunnen vestigen, alsmede de bijbehorende gronden. De aanwijzing van de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Verkoop, verhuur of bruikleen van deze gronden is mogelijk. Een pachtconstructie is niet mogelijk voor gemeentegronden waarop de bestemming "Bedrijventerrein" rust.

4.1.7 Agrarische gronden

Tot de categorie agrarische gronden behoren alle gronden die in het gebruik dienen ter uitvoering van landbouw. De aanwijzingen agrarische gronden zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Verkoop van deze gronden is mogelijk, evenals pacht. Verhuur of bruikleen van deze gronden is niet mogelijk.

5 Mogelijkheden van het aanbieden van grond

Aanbieden

Onder het aanbieden van gronden wordt verstaan verkoop, verhuur, bruikleen en pacht. Het inrichten/gebruiken van gronden dient altijd in overeenstemming te zijn met het vigerende bestemmingsplan, dan wel in overeenstemming te worden gebracht met het bestemmingsplan. De kosten voor het in overeenstemming brengen met het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gebruiker.

Binnen de gemeente bestaan er meerdere mogelijkheden waarop het aanbieden van grond kan plaatsvinden. Verkoop van gronden heeft de voorkeur boven de andere vormen van grond aanbieden. Iedere mogelijkheid van het aanbieden van grond wordt schriftelijk overeengekomen. Navolgend worden de verschillende mogelijkheden van het aanbieden van grond beschreven.

5.1 Verkoop

Bij verkoop stelt de gemeente een verkoopprijs vast, zoals hierna te noemen onder 6. Het te verkopen perceel wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar (koper). Voor de levering van het perceel wordt een notariële akte opgemaakt, gevolgd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers. Zowel de kosten van inmeting door het Kadaster als de kosten van het opmaken en inschrijven van een notariële akte zijn voor rekening van de koper.

5.2 Verhuur

Bij verhuur verschaft de gemeente het gebruik van een perceel waarbij de gebruiker zich verbindt tot een tegenprestatie. De huurder dient het perceel(sgedeelte)/de grond te aanvaarden in de bestaande toestand en dient het perceel(sgedeelte)/de grond na het einde van de huurtermijn in de oorspronkelijke staat te herstellen. Gelet daarop, zal voor het kappen van bomen op het verhuurde perceel in de regel geen vergunning worden verleend.

5.3 Bruikleen

Bij bruikleen verschaft de gemeente aan de gebruiker het gebruik van een perceel(sgedeelte)/de grond, waarbij voor het gebruik van het perceel(sgedeelte)/de grond geen tegenprestatie door de gebruiker plaatsvindt. De gebruiker dient het perceel(sgedeelte)/de grond te aanvaarden in de bestaande toestand en dient het perceel(sgedeelte)/de grond na het einde van de termijn van bruikleen in de oorspronkelijke staat te herstellen. Gelet daarop, zal voor het kappen van bomen op het in bruikleen gegeven perceel in de regel geen vergunning worden verleend.

Het in gebruik geven van gronden om niet is afhankelijk van de situatie en dient te leiden tot een kostenbesparing voor de gemeente. Hierbij dient gedacht te worden aan het wegvallen van de beheers- of onderhoudsprestatie voor de gemeente ten aanzien van het in bruikleen gegeven perceel.

5.4 Pacht

Bij pacht verschaft de gemeente het gebruik van een perceel(sgedeelte)/de grond waarbij deze gebruikt wordt ter uitoefening van landbouw en waarbij de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Een pachtovereenkomst zal enkel worden gesloten voor agrarische gronden, zoals omschreven in 3.1.7. De meest voorkomende vormen van pacht zoals deze binnen de gemeente Gulpen-Wittem worden gehanteerd, zullen hierna kort toegelicht worden.

5.4.1 Reguliere pacht

Reguliere pacht is een pachtvorm voor zowel hoeve als losland. De pachtovereenkomst is onderhevig aan het continuatierecht waardoor stilzwijgende voortzetting kan plaatsvinden. De pachtovereenkomst wordt getoetst door de Grondkamer Zuid, waarbij een maximum prijs is gesteld volgens het Pachtprizenbesluit 2007 (wijziging Pachtprizenbesluit 2012). Zowel medepacht als indeplaatstelling kan door de pachter bedongen worden bij de Grondkamer. Op het moment van verkoop van het verpachte perceel(sgedeelte)/de grond geldt een voorkeursrecht voor de pachter.

5.4.2 Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar

Geliberaliseerde pacht is een pachtvorm die alleen mogelijk is voor los land met een maximale looptijd van 6 jaar. Een overeenkomst die na het verstrijken van de overeengekomen periode eindigt, is niet onderhevig aan stilzwijgende voortzetting. De pachtovereenkomst wordt goedgekeurd door de Grondkamer Zuid waarbij geen maximum prijs is gesteld volgens het Pachtprizenbesluit 2007

(wijziging Pachtprizenbesluit 2012) . Voorkeursrecht, medepacht en indeplaatstelling zijn bij geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar niet van toepassing.

5.4.3 Teelpacht

Teelpacht is een pachtvorm voor losland waarbij de duur van pacht maximaal 1 of 2 jaar bedraagt afhankelijk van de teelt. Bij éénjarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, mag de pachtduur maximaal één jaar zijn. Bij tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, mag de pachtduur maximaal twee jaar zijn. Registratie van de pachtovereenkomst bij de Grondkamer Zuid is van toepassing. Inhoudelijke toetsing dan wel maximale prijsstelling geldt niet voor teelpacht. Voorkeursrecht, medepacht als indeplaatstelling zijn bij teelpacht niet van toepassing.

5.4.4 Openbare inschrijving

Pachtovereenkomsten worden maximaal aangeboden voor de duur van 2 overeenkomsten. Na het verstrijken van deze overeenkomsten kunnen geïnteresseerden openbaar inschrijven voor het sluiten van een pachtovereenkomst. Beschikbare pachtgronden van de gemeente Gulpen-Wittern worden bekendgemaakt door publicatie in huis-aan-huisbladen.

6 Toetsingscriteria

De verschillende vormen van het aanbieden van grond worden getoetst op basis van juridische, ruimtelijke, beheers- en onderhoudstechnische en veiligheidscriteria.

6.1 Juridische criteria bij verkoop

- De verzoeker tot verkoop is tevens eigenaar van het aangrenzend perceel. Deze eis is van toepassing op reststroken.
- Indien de te verkopen grond grenst aan meerdere percelen, die in eigendom zijn bij verschillende eigenaren, dienen deze eigenaren in onderling overleg overeenstemming over de verdeling van het te verkopen perceel te bereiken. Bij meerdere aangrenzende eigenaren wordt iedereen gevraagd naar eventuele interesse. Wanneer geen overeenstemming plaatsvindt, wordt de grond verkocht op basis van verloting.
- Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen dan wel zakelijke rechten waardoor uitgifte niet mogelijk of niet wenselijk is.
- Het toekomstig gebruik van de grond(en) is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, dan wel in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. De kosten voor het in overeenstemming brengen met het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gebruiker.

Verhuur, bruikleen en pacht vormen een uitzondering op de hiervoor genoemde juridische criteria. Wanneer deze vormen van aanbieden geen belemmering vormen voor een betreffend perceel is deze vorm van aanbidding mogelijk. Beperkende criteria worden te allen tijde opgenomen in de overeenkomst.

6.2 Ruimtelijke criteria

- Bij het aanbieden van grond(en) mogen geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of -begrenzungen ontstaan ter voorkoming van versnippering van percelen.
- Bij het aanbieden van de grond(en) ontstaan geen belemmeringen (functioneel, visueel, etc.) voor woningen op aangrenzende percelen.
- Na het aanbieden van de grond(en) gaan geen cultuurhistorische of archeologische waarden verloren.
- Aanbieden van grond(en) gaat niet ten koste van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte.
- Bij de verkoop van grond(en) bevinden zich geen waardevolle bomen op het perceel. Bij het verpachten, verhuren of in bruikleen geven van gronden wordt in de overeenkomst een instandhoudingsverplichting opgenomen voor deze waardevolle bomen.
- De grond heeft geen wegbegeleidende functie.
- Bij de verkoop of verhuur is de grond niet beeldbepalend voor de straat, buurt of wijk. Bij het in bruikleen geven van deze gronden worden in de overeenkomst nadere voorwaarden opgenomen ter bescherming van het straatbeeld.
- Bij de verkoop of verhuur heeft de grond geen functie in de openbare ruimte of gaat dit in de toekomst krijgen. Bij het in bruikleen geven van deze gronden worden in de overeenkomst nadere voorwaarden opgenomen ter bescherming van de openbare ruimte.
- Aanbieden van grond zorgt niet voor belemmering van het uitzicht van gebruikers van openbare ruimte of de burelen.
- Aanbieden van grond veroorzaakt geen beperking van de ruimtelijke beleving.
- Aanbieden van grond gaat niet ten koste van parkeerplaatsen in het openbare gebied.
- Het betreft geen grond waarop een beschermde natuurzone ligt of beperkingen gelden ten aanzien van de Flora- en Faunawetgeving.
- Het betreft geen grond waarop beperkingen gelden ten aanzien van milieuzonering.

6.3 Beheer- en onderhoudstechnische criteria

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

- Bij het aanbieden van grond(en) mogen het beheer en de bereikbaarheid van aangrenzende of onderliggende gemeentelijke eigendommen niet worden bemoeilijkt.
- Bij het aanbieden mogen zich in de betreffende grond(en) geen ondergrondse kabels, leidingen, rioleringen of andere ondergrondse voorzieningen bevinden, die in beheer zijn van nutsbedrijven dan wel van de gemeente.

- Bij het aanbieden mogen in de betreffende grond(en) geen bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen of andere bovengrondse voorzieningen bevinden, die in beheer zijn van nutsbedrijven dan wel van de gemeente.

Verhuur, bruikleen en pacht vormen een uitzondering voor de beheer- en onderhoudstechnische criteria. Wanneer deze vormen van aanbieden geen belemmering vormen voor het openbaar karakter van een betreffend perceel is deze vorm van aanbidding mogelijk. Echter, het gebruik van een dergelijk perceel is beperkt tot onderhoud. Geen enkel bouwwerk mag opgericht worden. Beperkende criteria worden te allen tijde opgenomen in de overeenkomst.

6.4 Veiligheidscriteria

- Na het aanbieden van grond(en) blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.
- Na het aanbieden van grond(en) blijft de bereikbaarheid voor politie, hulpdiensten en derden gewaarborgd.
- Achterompaden, brandgangen en vluchtroutes zijn geen onderdeel van de grondaanbidding, tenzij deze voorzieningen op een andere wijze kunnen worden aangebracht of worden teruggebracht.
- Na het aanbieden van grond(en) blijft de sociale veiligheid, gebaseerd op de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®, gewaarborgd.

7 Grondprijzen

De verkoopprijs van de grond wordt gerelateerd aan de functie of het nut dat de grond voor de verkrijger/koper heeft. Voor het aanbieden van grond wordt een vast tarief per vierkante meter (nader: m²) gehanteerd.

De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het Consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het jaar 2006 geldt daarbij als basisjaar en 1-1-2006 als peildatum.

7.1 Uitgangspunten voor grondprijzen

7.1.1 Te bebouwen grond niet zijnde bouwka­vel

Indien de te verkopen grond qua ligging bebouwd mag worden, of in de nabije toekomst in het kader van een bestemmingswijziging bebouwd mag worden, zal een grondprijs gelden van € 86,- per m². Dit betreft te bebouwen grond, niet zijnde een bouwka­vel. Een voorbeeld hiervan is grond met een woonbestemming waarop bijgebouwen kunnen worden opgericht.

7.1.2 Tuingrond

Indien de te verkopen grond kan worden gebruikt als tuin bij een woning, geldt hiervoor (1) een prijs van € 52,- per m² indien de grond gelegen is binnen een afstand van 40 meter van de openbare weg, en (2) een prijs van € 25,50 per m² indien de grond gelegen is buiten een afstand van 40 meter van de openbare weg. Bij een latere bestemmingswijziging van de grond, op verzoek van de eigenaar of diens rechtsopvolger, wat resulteert in een bebouwingsmogelijkheid dient een bijbetaling plaats te vinden tot de prijs als onder 7.1.1 genoemd. Deze exacte prijsbepaling vindt plaats op het moment van vaststelling van de bestemming door de gemeenteraad met aan de hand van de op dat moment geldende prijzen.

7.1.3 Bedrijventerrein

Indien de te verkopen grond in het vigerende bestemmingsplan aangeduid wordt als grond met de bestemming "Bedrijventerrein", zal een prijs gelden van € 120,- per m².

7.1.4 Agrarische gronden

De prijzen van agrarische gronden wordt te allen tijde vastgesteld op basis van een taxatie door een taxateur. De prijzen van agrarische gronden zijn niet onderhevig aan de indexatie middels het CPI.

7.1.5 Overige gronden

In overige gevallen geldt voor de te verkopen grond een prijs € 16,- per m².

7.1.6 Verhuur

Voor verhuur van perceel(sgedeelte) en gronden wordt een richtprijs gehanteerd van € 5,- per m² per jaar. Deze Nota Grondbeleid ziet niet toe op verhuur van terrassen zoals opgenomen in het Regionaal terrassenbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem, Vaals en Margraten.

7.1.7 Bruikleen

Het in gebruik geven van gronden op basis van bruikleen geschiedt zonder financiële tegenprestatie. Er geldt dan een inspanningsverplichting betreft onderhoud.

7.1.8 Pacht

Bij reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar is de gemeente gebonden aan de maximale pacht­prijzen uit het Pacht­prijzenbesluit 2007 (wijzigingsbesluit 2012). Voor de overige pachtvormen, waaraan geen hoogst toelaatbare prijs is gesteld in het Pacht­prijzenbesluit 2007 (wijzigingsbesluit 2012), is de gemeente vrij in het bepalen van een prijs. Voor een richtprijs kan aansluiting worden gezocht bij het Pacht­prijzenbesluit 2007(wijzigingsbesluit 2012).

7.2 Afwijkingsmogelijkheid grondprijs

Wanneer bij een concreet verzoek de prijs van de te verkopen grond naar alle redelijkheid en gelet op bijzondere te waarderen factoren te hoog of te laag uitvalt bij toepassing van de uitgangspunten als genoemd onder 7.1, beslist het college van burgemeester en wethouders over de grondprijs waarbij de eisen van redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen.

8 Illegaal grondgebruik

8.1 Illegaal grondgebruik algemeen

Illegaal grondgebruik houdt in dat particulieren of bedrijven een perceel(sgedeelte), waarvan het eigendom bij de gemeente rust, in gebruik hebben genomen, zonder geldige titel. Het vergroten van een tuin door uitbreiding met reststroken is de meest voorkomende vorm van illegaal grondgebruik.

De gemeente Gulpen-Witterm wil dit illegaal grondgebruik ongedaan maken en waar mogelijk legaliseren op basis van de onder 5 en 6 genoemde mogelijkheden tot aanbieden. Voorafgaand aan de procedure tot legalisatie dient inzicht te worden verkregen in de juridische positie van de (illegale) gebruiker en de gemeente als eigenaar van de grond. Het kan namelijk voorkomen dat het recht van de gemeente om op te treden tegen de (illegale) gebruiker van de grond is verjaard.

Om op te treden tegen het illegaal grondgebruik, zal de gemeente langs privaatrechtelijke weg gaan handhaven. Dat houdt concreet gezien in dat de gemeente optreedt als eigenaar van de grond en haar eigendom terugvordert van de (illegale) gebruiker.

8.2 Traject illegaal grondgebruik

Uit het traject van illegaal grondgebruik blijkt de gehele fase van inventarisering tot monitoring.

8.2.1 Inventarisatie

Uit de inventarisatie van illegaal grondgebruik blijkt in welke mate er sprake is van illegaal grondgebruik binnen de gemeente. Er is sprake van illegaal grondgebruik wanneer de kadastrale eigendomsgrenzen niet overeenkomen met de feitelijke grenzen. De oorzaak hiervoor is echter niet te allen tijde illegaal. Het kan immers voorkomen dat er overeenkomsten zijn gesloten waaruit blijkt dat het gebruik gedoogd wordt. In deze gevallen dient de overeenkomst geraadpleegd te worden. Gevallen waarbij geen bestaande overeenkomst bestaat worden in beginsel aangemerkt als illegaal.

8.2.2 Aanpak

Publicatie

Ter voorbereiding van het traject betreffende illegaal grondgebruik wordt er een publicatie geplaatst op de gemeentelijke website en in het huis-aan-huisblad "Heuvelland Aktueel". Deze publicatie is de start van het project illegaal grondgebruik.

Aanschrijving

Nadat de publicatie heeft plaatsgevonden worden de perceelseigenaren waarbij illegaal grondgebruik geconstateerd is aangeschreven. In deze aanschrijving vordert de gemeente haar eigendomsrecht ten aanzien van het in gebruik genomen perceelsgedeelte terug. In een aanschrijving worden de inwoners geïnformeerd over het geconstateerde illegaal grondgebruik. Ter ondersteuning van deze aanschrijving zal een luchtfoto bijgevoegd worden waarop het illegaal grondgebruik zichtbaar is.

Termijn gebruikers en verjaring

(Illegale) grondgebruikers krijgen een termijn van 4 weken waarbinnen reactie op de aanschrijving mogelijk is. Binnen deze termijn krijgen de (illegale) gebruikers de mogelijkheid om het gebruik te verantwoorden door middel van een overeenkomst. Kan de (illegale) gebruiker niet aantonen dat het gebruik wordt gedoogd op basis van een overeenkomst, dan is er in beginsel sprake van illegaal grondgebruik. De illegale gebruiker kan zich beroepen op verjaring wanneer daarvan sprake is. De bewijslast rust bij de gebruiker. Bij een beroep op verjaring dient de gebruiker aan te tonen dat er sprake is van een onafgebroken bezit en dat hij gedurende 10 jaren te goeder trouw was, hetzij dat er sprake is van een onafgebroken bezit gedurende de afgelopen 20 jaar, waardoor het recht van de gemeente om op te treden is verjaard.

Termijn gemeente

Wanneer de termijn van de gebruikers is verstreken reageert de gemeente binnen 4 weken ten aanzien van het vervolg traject. Daarbij zal eerst worden bekeken of het mogelijk is het gebruik te legaliseren door het aanbieden van de grond onder de in 5 en 6 genoemde criteria. Indien de gebruiker hierin niet meewerkt of het aanbieden van grond niet mogelijk is op basis van de onder 5 en

6 genoemde criteria, wordt er een juridische procedure gestart ter opheffing van het illegaal grondgebruik.

9 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met beleidsregel te dienen doelen.

Deze nota is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 26 september 2013.