ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965156445/172581
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Leefomgeving
Datum besluit college B&W	6 februari 2024
Portefeuillehouder	W.J.H. Schleijpen
Financiële consequenties	Niet van toepassing

ONDERWERP

Kadernota Grondbeleid 2024-2028

BESLISPUNT

1. Ingestemd de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 vast te stellen en als uitgangspunt te gebruiken bij het de komende jaren te voeren grondbeleid
2. Ingestemd om de vigerende Nota Grondbeleid (2010) vervolgens in te trekken
3. Ingestemd met het uitgangspunt van situationeel grondbeleid en waar nodig de inzet van een actieve(re) houding van de gemeente onder de in de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 genoemde voorwaarden.
4. Ingestemd met het uitgangspunt dat het College via een separaat voorstel kan worden gemandateerd om strategische aankopen, tot een door de raad te bepalen bedrag, te doen, waarbij het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk zal informeren. Voorafgaand aan een strategische aankoop wordt conform de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 een uitgebreide risicoanalyse gemaakt waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en toekomstig resultaat beschreven worden.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Het beleidsdocument is in nauwe samenwerking en met ondersteuning van een extern deskundige tot stand gekomen, waarbij naast ambtelijke afstemming tevens enkele bestuurlijke terugkoppel- en ophaalmomenten zijn uitgevoerd.

SAMENVATTING

De behoefte bestaat om binnen onze gemeente Simpelveld een actuele en concrete Nota Grondbeleid vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierbij geldt dat in deze nota ook rekening wordt gehouden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom (hierna samen te noemen: Omgevingswet) per 1 januari 2024. De nieuwe, geactualiseerde Kadernota Grondbeleid 2024-2028 (hierna de Nota) is vooral bedoeld om een helder, duidelijk en eenduidig kader op te stellen ten aanzien van de aspecten die met het grondbeleid van doen hebben, zoals de aan- en verkoop van gronden, de te volgen stappen bij verkoop, het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en de inzet van instrumenten, zoals onteigening, kavelruil en het voorkeursrecht. De gemeente kan die instrumenten enkel inzetten indien wordt voldaan aan hoge eisen. Het gaat immers om ingrijpende instrumenten. De inzet van de instrumenten kan echter wel nodig zijn om ontwikkelingen mogelijk te malen. Ook wordt in de nieuwe Nota ingegaan op relevante en actuele ontwikkelingen die van belang zijn voor de gemeente. De Nota is dus veel meer dan een beschrijving van de instrumenten. De Nota vormt daarmee het gemeentelijke kader voor de (fundamentele) keuzes die de gemeente Simpelveld zal (moeten) maken in het kader van het grondbeleid en de aspecten die daarmee samenhangen. Daarnaast vormt deze nieuwe Nota ook een solide, duidelijke basis om bijvoorbeeld gesprekken te initiëren met initiatiefnemers en/of ontwikkelende partijen.

INLEIDING

Aanleiding
Net als andere gemeenten heeft ook onze gemeente een aantal grote opgaven. Het gaat onder meer om de woningbouwopgave in de gemeente, klimaatadaptatie, voorkomen van wateroverlast, landbouwvraagstukken en het realiseren van een concurrerende en circulaire economie.

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de leefbaarheid. De Omgevingswet vraagt van gemeenten om een samenhangende aanpak te ontwikkelen om hiermee aan de slag te gaan. Waarbij ook verbinding gelegd moet worden met opgaven in het sociaal domein. Omdat alle opgaven samenkomen op het grondgebied van de gemeente Simpelveld is een samenhangende aanpak logisch en noodzakelijk. Daarbij moeten en worden afwegingen en keuzes gemaakt.

De realisatie van de opgaven hangt dan ook nauw samen met het grondbeleid van de gemeente. Grondbeleid is voor onze gemeente een belangrijk hulpmiddel voor het realiseren van haar doelstellingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, volkshuisvesting en economische ontwikkelingen.

Grondbeleid is nodig om te zorgen voor voldoende aanbod van gronden voor betaalbare woningen, vrije kavels, bedrijfsterreinen, groen en andere publieke voorzieningen.

De gemeente Simpelveld heeft behoefte aan en een belang bij het voeren van een actueel en zorgvuldig grondbeleid voor de gehele gemeente. Zowel vanuit het oogpunt van het maken van goede en onderbouwde keuzes als vanuit het oogpunt van de verplichtingen die op de gemeente rusten. Om die reden is de nu voorliggende Kadernota Grondbeleid 2024 – 2028 opgesteld.

Totstandkoming Nota Grondbeleid
Een nota grondbeleid is de basis voor de samenwerking tussen de gemeente en de omgeving: het gezamenlijk realiseren van de ruimtelijke opgaven in de gemeente Simpelveld. Daarom is vanaf de start van het proces om te komen tot een geactualiseerde Nota, zorgvuldig geluisterd en geïnventariseerd waarin het grondbeleid dient te (gaan) voorzien. Er is goed gekeken naar en rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijke opgaven binnen onze gemeente, maar ook binnen onze regio.

Aan de hand van concrete vragen en stellingen is tijdens een bestuurlijke avondbijeenkomst een discussie gevoerd om te achterhalen wat de raad belangrijk vindt in het kader van het grondbeleid. Alle inbreng gezamenlijk heeft geleid tot de Kadernota Grondbeleid gemeente Simpelveld 2024-2028 zoals die nu voorligt en als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is bijgevoegd.

Vanwege de vaak niet alledaagse en deels complexe materie is in hoofdstuk 1 een samenvatting opgenomen, evenals een begrippenlijst.

WET- EN REGELGEVING

Omgevingswet, Aanvullingswet grondeigendom

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

In onze Strategische Visie 2013-2023 vinden we de relatie met het speerpunt 'blijven wonen' en het voorliggende raadsvoorstel.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

- Regionaal Afstemmingskader GOVI's Parkstad
- Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Simpelveld 2023 - 2028

OVERWEGINGEN

Grondbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk beleid van gemeenten. Grondbeleid is geen doel, maar een middel om ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren. Bijvoorbeeld ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreatie, openbare ruimte, infrastructuur, klimaat, water en plattelandsontwikkeling.

Ook onze gemeente heeft belang bij het voeren van actueel en zorgvuldig grondgebruik. Zowel vanuit het oogpunt van het maken van goede en onderbouwde keuzes als vanuit het oogpunt van de verplichtingen die op de gemeente rusten.

Een eenduidig en tevens actueel grondbeleid is vooral bedoeld om een helder, duidelijk en eenduidig kader op te stellen ten aanzien van de aspecten die met grondbeleid te maken hebben, zoals de aan- en verkoop van gronden, de te volgen stappen bij verkoop van gronden en gemeentelijk eigendom, het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en de inzet van publieke instrumenten, zoals kavelruil, onteigening en het vestigen van een voorkeursrecht.

Een actueel en éénduidig grondbeleid zorgt tevens voor duidelijkheid vooraf bij ruimtelijke initiatiefnemers zoals ontwikkelaars en andere marktpartijen. Diezelfde 'duidelijkheid vooraf' zorgt vervolgens voor een positieve impuls en een sterke uitstraling als betrouwbare samenwerkingspartner.

De Nota geeft de strategie weer die onze gemeente voert bij haar grondbeleid zowel in het algemeen als per project. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere: de gewenste mate van betrokkenheid bij projecten, het risicomanagement voor de gemeente, de rolverdeling en verantwoording binnen de gemeente, financiële en organisatorische capaciteit en de gemeentelijke grondpositie binnen een project.

Ten opzichte van de vorige nota uit 2010 – die overigens prima aansloot bij die tijdgeest (o.a. financiële crisis) - biedt de nieuwe Nota met als uitgangspunt 'situationeel grondbeleid, meer ruimte voor maatwerk passend bij de huidige tijd en naar verwachting voor de komende 4 jaren. Vanwege de relatie met onder andere de Woonvisie is gekozen om eenzelfde termijn aan te houden, namelijk tot en met 2028.

OPTIES

Niet van toepassing

PERSONELE ASPECTEN

Niet van toepassing

FINANCIËLE ASPECTEN

Kostenverhaal en financiële bijdragen
De kosten die zich voordoen bij gebiedsontwikkelingen worden verhaald middels het (nieuwe) systeem van de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom. Minimaal de kosten die de gemeente maakt in relatie tot het initiatief worden in rekening gebracht. Binnen de beschikbare

mogelijkheden brengt de gemeente aanvullende financiële bijdragen in rekening. In de Nota wordt ten aanzien van dit onderwerp in hoofdstuk 6 en 7 uitgebreider bij stilgestaan.

Aan het vaststellen van de Nota zijn geen (financiële) risico's verbonden.

AANBESTEDING

Niet van toepassing

COMMUNICATIE

Na vaststelling van de Nota, zal publicatie plaatsvinden via het lokale communicatieprotocol (o.a. d'r Troebadoer). De dag na publicatie treedt de Nota in werking.

EVALUATIE

Zoals aangegeven heeft de Nota een looptijd t/m 2028. Indien in de tussentijd (vaak externe) ontwikkelingen vragen om aanpassingen, dan zal daar uiteraard naar worden gehandeld en geanticipeerd.

VERVOLG / PLANNING

Na inwerkingtreding zal het beleidsdocument gaan gelden als één van de bouwstenen van de nog op te stellen gemeentelijke omgevingsvisie.

BIJLAGEN

Bijlage 1, documentnummer 172944, Kadernota grondbeleid gemeente Simpelveld 2024-2028

BESLISPUNT

1. In te stemmen om de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 vast te stellen en als uitgangspunt te gebruiken bij het de komende jaren te voeren grondbeleid
2. In te stemmen om de vigerende Nota Grondbeleid (2010) vervolgens in te trekken
3. In te stemmen met het uitgangspunt van situationeel grondbeleid en waar nodig de inzet van een actieve(re) houding van de gemeente onder de in de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 genoemde voorwaarden.
4. In te stemmen met het uitgangspunt dat het College via een separaat voorstel kan worden gemandateerd om strategische aankopen, tot een door de raad te bepalen bedrag, te doen, waarbij het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk zal informeren. Voorafgaand aan een strategische aankoop wordt conform de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 een uitgebreide risicoanalyse gemaakt waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en toekomstig resultaat beschreven worden.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris, De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands Mevrouw S.C.J. Scheepers

AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen om de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 vast te stellen en als uitgangspunt te gebruiken bij het de komende jaren te voeren grondbeleid
2. In te stemmen om de vigerende Nota Grondbeleid (2010) vervolgens in te trekken
3. In te stemmen met het uitgangspunt van situationeel grondbeleid en waar nodig de inzet van een actieve(re) houding van de gemeente onder de in de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 genoemde voorwaarden.
4. In te stemmen met het uitgangspunt dat het College via een separaat voorstel kan worden gemandateerd om strategische aankopen, tot een door de raad te bepalen bedrag, te doen, waarbij het college de gemeenteraad zo spoedig mogelijk zal informeren. Voorafgaand aan een strategische aankoop wordt conform de Kadernota Grondbeleid 2024-2028 een uitgebreide risicoanalyse gemaakt waarin de realisatietermijn, risico's, prijs, dekking en toekomstig resultaat beschreven wordt.

Simpelveld, 21 maart 2024

De griffier, De voorzitter,

De heer bc. F.G. Simons Mevrouw S.C.J. Scheepers