

Raadsvoorstel

Waalre, 26 februari 2019

Vergaderdatum	: 16 april 2019
Voorstelnummer	: 2019-28
Zaaknummer	: 14716
Portefeuillehouder	: Weth. H.M. Kruip, weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: H. van Dijk-Boomsma
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen van de Nota Grondbeleid 2019
Grondslag raadsbesluit	: Dit is een bevoegdheid van de raad

Vorgesteld besluit:

1. de Nota Grondbeleid Waalre 2019 vast te stellen;
2. de Nota Grondbeleid Waalre 2010 in te trekken.

Onderwerp

Vaststellen van een nieuwe Nota Grondbeleid.

Voorstel

1. de Nota Grondbeleid Waalre 2019 vast te stellen;
2. De Nota Grondbeleid Waalre 2010 in te trekken.

Inleiding

De Nota Grondbeleid is geen beleid dat op zichzelf staat. Het is een instrument dat wordt ingezet om andere gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren. Het gaat voornamelijk om de doelstelling van de gewenste inrichting van onze ruimtelijke ordening binnen de gemeente. Allerlei ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied, maar ook demografische en technologische ontwikkelingen hebben invloed op het grondbeleid van een gemeente. Veel van deze ontwikkelingen staan beschreven in de Structuurvisie "Focus op Waalre" (2013). Hierin zijn lange termijn doelstellingen aangegeven voor de fysieke leefomgeving. Het realiseren van deze doelstellingen zal niet alleen door de gemeente worden gedaan, maar ook door initiatieven van particulieren.

De huidige Nota Grondbeleid Waalre is vastgesteld in 2010. In deze nota is vastgelegd dat de gemeente een Sturend Grondbeleid hanteert met keuzes voor een set aan instrumenten. In de financiële verordening is vastgelegd dat de gemeente haar grondbeleid om de vier jaar vaststelt.

De structuurvisie en de financiële verordening zijn beide een basis om de nota opnieuw tegen het licht te houden. Daarnaast heeft gewijzigde regel- en wetgeving gevolgen voor het grondbeleid en de bijbehorende grondexploitaties. Het pachtbeleid was in de nota grondbeleid opgenomen, maar hiervoor is in 2017 een afzonderlijke nota vastgesteld.

Via een actuele nota grondbeleid kunnen we, mede op basis van actueel inzicht van de nieuwe wet- en regelgeving, aangeven hoe en welke grondbeleid-instrumenten de gemeente wil inzetten om de huidige ruimtelijke ambities te bereiken. Dit is de aanleiding voor de nieuwe nota grondbeleid.

Beoogd resultaat

Het grondbeleid is een middel om bestuurlijke ambities, vastgelegd in visies en ander ruimtelijk beleid, te realiseren. Het beleid geeft aan hoe de gemeente de instrumenten van grondbeleid op eenduidige, transparante en ondersteunende wijze wil inzetten.

Argumenten

1.1 De geactualiseerde Nota Grondbeleid sluit aan bij de Waalrese ambities en ontwikkelingen

Grondbeleid is een middel voor de gemeente Waalre om haar ruimtelijke, economische, volkshuisvestelijke en duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. In de structuurvisie (2013) en woonvisie (2013) van Waalre zijn deze doelstellingen beschreven. In Waalre is voor de komende tien jaar nog wel demografische groei, maar beperkt. Voornamelijk is deze groei het gevolg van immigratie uit de regio of daarbuiten. In het Stedelijk Gebied

Eindhoven zijn regionale afspraken gemaakt op het gebied van wonen en over het tempo van alle nog te ontwikkelen bouwlocaties voor de gemeente.

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen, de veranderende huishoudenssamenstelling, het migratiesaldo, de regionale afspraken en woonbehoeften van (toekomstige) bewoners zal de gemeente meer te maken krijgen met herontwikkelingsopgaven op inbreidingslocaties in tegenstelling tot de uitleglocaties. Voor de komende tien jaar zal de gemeente nog Ekenrooi Zuid en Waalre Noord fase 3 als een van de laatste grote uitleglocaties kunnen benutten. Centrumlocaties en andere binnenstedelijke gebieden zullen de komende jaren vooral de aandacht krijgen. Dit zijn complexe gebiedsontwikkelingen vanwege het versnipperd eigendom en het hogere risicoprofiel.

In verband met bovenstaande ontwikkelingen heeft gemeente Waalre de afgelopen jaren zich voornamelijk gericht op het faciliteren van particuliere initiatieven voor woningbouw om de markt ruimte te bieden om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren voor de gemeente. Van actieve grondpolitiek in de zin van strategische grondvererving en nieuwe bouwlocaties vinden was de afgelopen jaren slechts beperkt sprake. De tendens is dat dit zich naar de toekomst doorzet, onder meer omdat er meer nadruk ligt op herontwikkeling en minder op uitleglocaties.

De actualisatie van de Nota Grondbeleid speelt in op bovengenoemde ontwikkelingen. De gemeente Waalre voert in eerste aanleg een faciliterend grondbeleid maar wil voor kansrijke strategische locaties en ontwikkelingen een actieve grondpolitiek toepassen. Bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw en voor ruimtelijke plannen die bijdragen aan energietransitie en klimaatadaptatie.

1.2 De geactualiseerde Nota Grondbeleid voldoet aan de actuele wet- en regelgeving

De regels omtrent wet- en regelgeving komen voort uit hoofdzakelijk de Wet ruimtelijke ordening, Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht, Crisis- en herstelwet, Wet Markt en Overheid en de Wet modernisering vennootschapsbelasting. Tot slot heeft het voeren van grondbeleid te maken met regelgeving over verslaglegging en verantwoording welke is vastgelegd in het besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het BBV heeft de afgelopen jaren naar aanleiding van de economische crisis een aantal regels verscherpt en nieuwe regels toegevoegd voor de financiële beheersing en verantwoording van grondeigendommen en grondexploitaties. In de praktijk wordt dit al toegepast bij de programmabegroting en de jaarrekening. De Nota Grondbeleid 2010 is daarin echter niet actueel.

Voorgaande punten zijn aanleiding om de gemeentelijke grondontwikkelings-strategie opnieuw te bepalen zodat het gemeentelijk grondbeleid voldoet aan deze wet- en regelgeving.

1.3 De hoofdlijnen van de geactualiseerde Nota Grondbeleid zijn niet veranderd

Hoewel in 2010 gesproken werd over Sturend Grondbeleid en in de geactualiseerde nota over Faciliterend Grondbeleid, is er in wezen niet heel veel veranderd in de aanpak van de gemeente Waalre. Ook de grotere nadruk op risicobeheersing en tussentijdse winstneming als gevolg van onder meer de economische crisis en aangepaste wetten en regels, leiden niet tot wezenlijke aanpassingen in ons beleid. Dat volgt onder meer uit het feit dat het sturend grondbeleid in Waalre al vooral werd toegepast door andere ontwikkelende partijen te faciliteren en zo flexibel in te spelen op ontwikkelingen. Ook de wijze van gronduitgifte- en grondprijnsbeleid is niet wezenlijk veranderd.

2.1 De nieuwe nota Grondbeleid vervangt de oude

Wanneer een nieuwe nota Grondbeleid wordt vastgesteld dient de voorgaande nota te worden ingetrokken. Deze is niet langer relevant en kan tot strijdige situaties leiden.

Kanttekeningen

1.2. Er is nog niet geanticipeerd op de nieuwe omgevingswet

Op 1 januari 2021 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Deze is nog niet verwerkt in de Nota Grondbeleid. De precieze consequenties van deze wet voor de Nota Grondbeleid zijn nog niet duidelijk. Echter zijn er wel andere gewijzigde regels die er voor pleiten om de nota nu te actualiseren. In de nota is opgenomen dat deze voor 4 jaar geldt, onder meer zodat over 4 jaar de nieuwe omgevingswet kan worden verwerkt.

Kosten en dekking

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke en duurzaamheidsdoelen te bereiken. Een ander middel is het stellen van ruimtelijke kaders, maar ook duurzaamheidskaders. Dat staat niet los van elkaar, ook bij faciliterend grondbeleid zullen ontwikkelkaders worden gesteld, afhankelijk van het soort project. Daarnaast biedt de nota grondbeleid de mogelijkheid om, wanneer wij een actieve rol voor de gemeente weggelegd zien, deze rol ook te nemen om de sturingsmogelijkheden te vergroten. Dat kan bijvoorbeeld zijn wanneer het gaat om duurzame voorzieningen. Dit wordt in de nota grondbeleid genoemd.

Burgerparticipatie

De aard van de vast te stellen nota leent zich niet voor burgerparticipatie, inspraak c.q. zienswijzen door derden en is meer gericht op de bedrijfsvoering en het sturen op collegeniveau om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

Communicatie

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid, zal het vaststellingsbesluit worden bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze. Daags na de bekendmaking treedt de nota in werking.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid, zal het vaststellingsbesluit worden bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze. Daags na de bekendmaking treedt de nota in werking. Na 4 jaar zal, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Nota Grondbeleid worden herzien. Ook zal na de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nota Kostenverhaal als instrument van de Nota Grondbeleid worden geactualiseerd.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

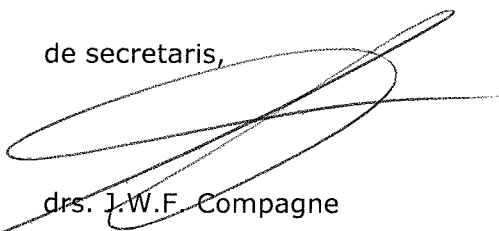
1. Nota Grondbeleid Waalre 2019

Bijlagen ter informatie

1. Samenvatting beleidsuitgangspunten Nota Grondbeleid Waalre 2019
2. Vragen en antwoorden naar aanleiding van de raadsinformatieavond van 12 februari 2019
3. Nota Grondbeleid Waalre 2010
4. Presentatie Grondbeleid raadsinformatieavond 12 februari 2019

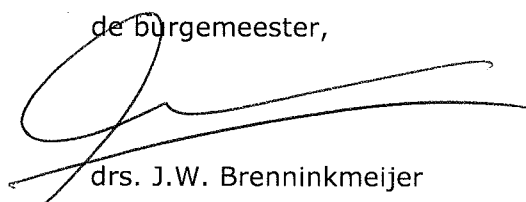
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer