



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp Nota Grondbeleid 2024
Zaakdossier Z/24/042276 - D/24/135587
Portefeuillehouder Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma 1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit 14 mei 2024

Opsteller Antoon van Buren
Team Leefomgeving
E-mail antoon.van.buren@doesburg.nl
Telefoonnummer (0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

Nota Grondbeleid Doesburg 2024 vast te stellen

Inleiding

De Doesburgse Nota Grondbeleid van 2008 moet worden geactualiseerd. Op 20 februari 2024 hebben wij ingestemd met de inhoud van de ontwerp Nota Grondbeleid Doesburg 2024.

In de vergadering van de raadscommissie VROM van 13 maart 2024 heeft opdrachtnemer Bureau Overwater-Grondbeleid de inhoud van de nota toegelicht (gehouden presentatie is bijgevoegd).

Het ontwerp van de nota hebben wij conform onze inspraakverordening zes weken ter inzage gelegd van 29 februari 2024 tot en met 11 april 2024. Dit heeft geresulteerd in één ingediende zienswijze, die wij hebben verwerkt in een inspraaknotitie.

Inhoud van de nota

Actualisatie van de Nota wordt enerzijds ingegeven door voortdurende maatschappelijke veranderingen en gewijzigde marktomstandigheden en anderzijds door gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Op al deze wijzigingen wordt in de Nota Grondbeleid Doesburg 2024 ingespeeld.

Gewenste en noodzakelijke veranderingen in onze maatschappij hebben hun weerslag op onze fysieke leefomgeving. Het gaat dan om een scala aan activiteiten waarvoor ruimte moet worden gezocht en ingericht. We hebben het dan niet alleen over woningbouw, bedrijfsterreinen, wegen en openbaar vervoervoorzieningen, maar ook over betrekkelijk nieuwe ruimtevragen inzake energietransitie en klimaatadaptatie. Al deze ruimteclaims vragen om een geactualiseerd grondbeleid; een beleid dat ons in staat stelt om tijdig en adequaat te kunnen inspelen op nieuwe opgaven.

In de voorliggende Nota wordt feitelijk de koers bepaald van ons grondbeleid. Het beschrijft op welke wijze wij de beschikbare grondbeleidsinstrumenten wensen toe te passen. Zo biedt de Nota duidelijke kaders waarbinnen wij uitvoering geven aan het grondbeleid. Wat wij willen benadrukken

is dat grondbeleid geen doel op zich is. Het is een middel om gewenste ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

Wij kiezen voor een Sturend Grondbeleid

De keuze voor een Sturend Grondbeleid past het beste bij onze gemeente, waar de ontwikkelingsmogelijkheden gering zijn. Onze gemeente beslaat een oppervlakte van slechts 1.290 hectare, waarvan 131 hectare bestaat uit oppervlaktewater.

Sturend Grondbeleid is een concept dat kan worden toegepast op elke willekeurige locatie en kan worden aangepast aan iedere specifieke situatie. Hierbij wordt de gemeente gezien als een actor in het maatschappelijke krachtenveld, die een regisserende rol opeist en bereid is om met ontwikkelaars, bouwers en corporaties op voet van gelijkheid te onderhandelen en samen te werken. Voor het onderhandelen dient een optimale onderhandelingspositie te worden gecreëerd, door in onderlinge samenhang gebruik te maken van het grondbeleidsinstrumentarium.

- Bij de woningbouwontwikkeling buurtje Wemmersweerd hebben we als gemeente een duidelijke faciliterende rol. Alle grond is in eigendom van de ontwikkelaar. De te leveren prestaties (woonprogramma, natuurontwikkeling, inrichting openbare ruimte) worden vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst.
- Onze rol in de herontwikkeling van het centrum van Beinum daarentegen is duidelijk meer regisserend. Dit komt omdat we hier eigenaar zijn van ontwikkelingsgrond. We maken voor deze locatie in principe zelf de grond bouw- en woonrijp en doen zelf de gronduitgifte. De te verwachten kosten en opbrengsten worden hiervoor ondergebracht in een financiële grondexploitatie.

Wij willen u erop wijzen dat de voorliggende Nota louter het beleid in hoofdlijnen weergeeft en geen gedetailleerde uitwerkingen bevat, zoals grondprijzen voor specifieke functies op concrete locaties. Wel is de Nota hét kader voor het opstellen en actualiseren van dergelijke regelingen.

Ingediende zienswijze

Stichting Woonservice IJsselland heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op de inhoud van de ontwerp nota. Haar zienswijze richt zich op drie kernpunten, te weten:

1. Partnerschap voor een betere balans
2. Grondprijsbeleid
3. Behoud sociale huur

Wij zijn van mening dat de aandacht die de corporatie vraagt voor deze drie onderwerpen niet thuishoort in een Nota Grondbeleid. Genoemde onderwerpen zijn afdoende aan de orde gesteld tijdens de voorbereiding van het convenant prestatieafspraken 2024-2028 (door partijen ondertekend op 6 december 2023). In bijgevoegde inspraaknotitie vindt u onze uitvoerige beantwoording op de door de corporatie gestelde vragen en verzoeken.

Doel / meetbaar effect

Met deze nota willen wij op praktische wijze duidelijk maken (zowel in- als extern) hoe de beleidskeuzes worden afgewogen en het grondbeleid wordt uitgevoerd.

Argumenten

1.1 Een Nota Grondbeleid helpt ons om een goede afweging te maken welke grondbeleids-instrumenten het beste kunnen worden toegepast om de door u (en door ons) gewenste ruimtelijke ontwikkelingen of doelstellingen te realiseren.

Het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium bestaat uit:

(wanneer grond in eigendom van de gemeente moet komen)

- het aankopen van grond;
- het vestigen van een voorkeursrecht;
- onteigenen;

(wanneer grond (grotendeels) niet in eigendom is)

- het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten (PPS-constructies);
- publiekrechtelijk kostenverhaal;
- het heffen van baatbelasting.

1.2 De Nota Grondbeleid vormt het kader voor een aantal andere relevante beleidsstukken

We hebben het dan over beleidsstukken die noodzakelijk en/of gewenst zijn voor een eenduidig, geharmoniseerd en werkbaar uitvoerings- en beheerkader; het vormt het spoorboekje voor zowel college als ambtelijke organisatie. Qua beleidsstukken moet daarbij worden gedacht aan een Nota Kostenverhaal, een grondprijzenbrief/notitie en Beleid Snippergroen.

De voorkeur gaat er naar uit om een Nota Kostenverhaal vast te stellen nadat praktijkervaring is opgedaan bij de woningbouwprojecten Centrum Beinum en Wemmersweerd.

1.3 De inspraakreactie van Stichting WIJ geeft geen aanleiding om het ontwerp van de nota aan te passen.

Afspraken over onder andere de inbreng en betekenis van de corporatie in het gemeentelijk woonbeleid (en hieraan te stellen voorwaarden) dienen primair te worden vastgelegd in met de corporatie te maken prestatieafspraken.

Kanttelingen

Geen.

Financiën

Niet van toepassing



Uitvoering

Planning

Niet van toepassing

Communicatie

- In de vergadering van de raadscommissie van 13 maart 2024 hebben wij de ontwerp Nota Grondbeleid toegelicht en bent u in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk hierover vragen te stellen.
- De ontwerp Nota heeft conform onze inspraakverordening zes weken voor ingezetenen en belanghebbende ter inzage gelegen.
- De binnengekomen zienswijze is verwerkt en voorzien van commentaar in bijgevoegde inspraaknotitie.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Ontwerp Nota Grondbeleid Doesburg 2024
2. Inspraaknotitie Nota Grondbeleid Doesburg 2024, d.d. 14 mei 2024
3. Presentatie Bureau Overwater-Grondbeleid d.d. 13 maart 2024