

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 29 april 2025
Datum commissievergadering: 12 mei 2025
Datum raadsvergadering: 26 mei 2025

1. Onderwerp

Vaststellen 'Kadernota Grondbeleid'

2. Voorstel

De gemeenteraad besluit tot het vaststellen van de 'Kadernota Grondbeleid', welke na positieve besluitvorming inwerking treedt per 26-05-2025.

3. Inleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul kent geen eenduidig vastgesteld grondbeleid. De gemeente voert tot op heden en bij afwezigheid van een vigerend grondbeleid een vorm van passief/faciliterend grondbeleid, waarbij de ontwikkeling van gronden grotendeels wordt overgelaten aan de marktpartijen. De gemeente vervult een faciliterende rol, waarbij zij randvoorwaarden schept en ruimte biedt aan marktpartijen om gronden in ontwikkeling te brengen. Hoewel deze vorm van grondbeleid een keuze voor eenvoud is, ziet de gemeente het belang van het hebben van de regie en het bewaken en waarborgen van de kwaliteit van de ontwikkelingen. Gebiedsontwikkeling of grondbeleid gaat tegenwoordig verder dan enkel de ruimtelijke opgaves. Het grondbeleid speelt ook een belangrijke rol bij de versterking van de (maatschappelijke) waarden en economische ontwikkelingen in de gemeente of de respectievelijke kernen.

De eenvoud, onder meer en in het bijzonder het niet lopen van financiële risico's, weegt niet (langer) op tegen de voordelen van een andere meer actieve vorm van grondbeleid. De wens voor een meer actieve rol is bestuurlijk én ambtelijk uitgesproken, doch de gemeente kent hiervoor op dit moment geen kaders of mogelijkheden. De voorgestelde 'Kadernota Grondbeleid' voorziet in de noodzakelijke kaders voor het voeren van een actueel grondbeleid, passend bij de huidige (maatschappelijke) opgaven. De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid, waarmee flexibel, doch gemotiveerd op basis van kaders, per ontwikkeling wordt bepaald welke rol en type grondbeleid het meest passend wordt geacht. Door de toepassing van het situationeel grondbeleid zorgt de gemeente ervoor dat de gemeentelijke ambities en maatschappelijke belangen worden behartigd.

4. Beoogd effect / doel

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Het gemeentelijk grondbeleid is daarbij niet leidend, maar ondersteunend aan de ruimtelijke doelstellingen.

In de voorgestane 'Kadernota Grondbeleid' wordt een helder en uitvoerbaar kader geboden om afwegingen een gemotiveerde basis te bieden. Hierbij wordt gestuurd op een effectief en flexibel kader om te sturen en te handelen, waarbij bestuur en beleidsmakers de nodige informatie en aanbevelingen wordt geboden om weloverwogen beslissingen te nemen.

De beleidsuitgangspunten om afwegingen een gemotiveerde basis te geven worden beschreven in de bijgevoegde kadernota en zijn aldaar samengevat in hoofdstuk 1 en mogen hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

5. Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente instrumenten gekregen voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid. Voor de gemeente zijn hierbij van groot belang de Omgevingsvisie, welke door onze gemeente reeds is vastgesteld op 7 oktober 2024 en het omgevingsplan vanaf 2027. Met de komst van de Omgevingswet beschikt de gemeente ook over de regels voor het gemeentelijk grondbeleid, via het aanvullingsspoor grondeigendom, in deze wet vastgelegd. De Omgevingswet biedt instrumenten voor het voeren van grondbeleid. De toepassing van de geboden instrumenten worden via kaders vastgelegd in de voorgestelde 'Kadernota Grondbeleid'. In het bijzonder biedt het kader de mogelijkheid afwegingen te maken ten aanzien van:

1. Doelstellingen van het grondbeleid;
2. Juridische en financiële aspecten van het toe te passen grondbeleid;
3. Ruimtelijke en maatschappelijke en/of economische impact van het grondbeleid;
4. De behartiging van de verschillende belangen;
5. Het inzichtelijk krijgen van risico's en kansen van de toepassing van het grondbeleid;
6. Milieu- en duurzaamheidsaspecten bij de toepassing van het grondbeleid;
7. Capaciteitsvraagstukken bij de keuze voor de concrete vorm van grondbeleid.

Met het vaststellen van het beleid wordt een flexibel afwegingskader gegeven dat ruimte biedt voor maatwerk. Daarnaast voorkomt het vastleggen van spelregels het strijdig handelen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, ad hoc handelen, misbruik van bevoegdheden en willekeur. Met deze 'Kadernota Grondbeleid' beschikt de gemeente over de instrumenten om het handelen ten aanzien van grondbeleid in goede banen te leiden.

1.2 Alternatieven

De gemeente voert tot op heden een passief of faciliterend grondbeleid. Ontwikkelingen worden veelal aan de markt overgelaten. De voorgestane ontwikkelingen en ambities van de gemeente vragen echter een andere rol. De gemeente heeft gezocht naar kaders voor het voeren van een actueel grondbeleid, passend bij de huidige (maatschappelijke) opgaven. Door de voorgestane flexibele inrichting van het afwegingskader zijn keuzes niet in beton gegoten en kan per concrete situatie maatwerk worden geleverd. De verschillende alternatieven voor het voeren van grondpolitiek hebben zodoende beargumenteerd plaats gekregen in het nota.

1.3 Het voorstel past binnen bestaande kaders

Bij het opstellen van onderhavige 'Kadernota Grondbeleid' is reeds geoordeeld dat de nota opgevolgd zal worden door verschillende uitvoeringsdocumenten. Hierbij zijn de 'nota grondprijzen en/of grondprijzenbrief', de 'nota kostenverhaal' en (de actualisatie van) de 'Nota Vastgoedbeleid 2020' het meest in het oog springend.

Gelet op de rolverdeling tussen gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders worden voornoemde documenten, althans de opzet, aan u ter informatie met u gedeeld, doch niet ter besluitvorming voorgelegd.

Onderhavige nota en de aanvullende regelgeving is in nauwe samenwerking met de verschillende beleidsafdelingen tot stand gekomen.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Nieuw beleid noodzaakt tot een andere manier van werken

Met het vastleggen van kaderstellend beleid worden spelregels gegeven hoe de gemeente haar grondbeleid zal voeren. Dit zal anders zijn dan het passief/faciliterend beleid zoals de gemeente dit tot op heden heeft gevoerd. Verandering van beleid noodzaakt tot het veranderen van werkwijze. Er wordt met name meer integraliteit gevraagd en samenwerking tussen de verschillende afdelingen. De (ambtelijke) organisatie moet de mogelijkheid krijgen hierop (financieel) te anticiperen.

1.2 Nieuw beleid vraagt om een andere wijze van verantwoording.

De 'Kadernota Grondbeleid' kent een hoofdstuk 3, waar de (financiële) verantwoording van het beleid is geregeld. Verantwoording vindt plaats conform het Besluit begroting en verantwoording (BBV). De voorgestane en overigens verplichte werkwijze(n) behoeft aandacht en inspanning om de verantwoording op te zetten, daar dit voor onze gemeente een nieuwe, althans andere, manier van werken inhoudt.

Hetzelfde geldt voor de financiële overwegingen bij de toepassing van het grondbeleid. De gemeente kan grondbeleid gebruiken als instrument om inkomsten te genereren, bijvoorbeeld door grond te verkopen of te verhuren aan private partijen. Het (uit)voeren van grondbeleid behoeft echter ook financiële middelen, welke op het juiste moment en voldoende beschikbaar moeten (kunnen) zijn. Het grondbeleid is alsdan gericht op het minimaliseren van financiële risico's, bijvoorbeeld door strategisch grondbeheer, het kostenverhaal of het voorkomen van speculatie. De keuzes dienen te worden voorzien van een gedegen motivering.

7. Financiën

Het opstellen van onderhavig beleid en/of aanvullend beleid of regelgeving behoeft in beginsel geen (extra) middelen. De financiële sturingsinstrumenten zoals voorgestaan in het beleid noodzaken wel tot aanpassing van de financiële verordening van de gemeente. Hiertoe zal tijdig, voor het einde van 2025 een voorstel worden gedaan. Daarnaast kent het grondbeleid financiële aspecten welke aandacht behoeven. In de aanstaande kadernota wordt reeds een aangezet gegeven voor een (mogelijke) claim voor extra middelen of capaciteit.

Door tijdig te anticiperen op de mogelijke gevolgen ten gevolge van het te voeren grondbeleid, bijvoorbeeld door aanpassing van de spelregels in de financiële verordening, kan de gemeente een solide en transparant financieel beleid voeren dat bijdraagt aan duurzame en verantwoorde ontwikkeling.

8. Uitvoering

Na de vaststelling van onderhavige 'Kadernota Grondbeleid' wordt gestart met het opstellen van de aanvullende beleids- en uitvoeringsregels.

9. Communicatie

Na besluitvorming wordt de 'Kadernota Grondbeleid' gepubliceerd via de daartoe (verplicht gestelde) kanalen. Het college informeert de raad actief op het moment dat hiervoor aanleiding, noodzaak of verplichting is.

10. Bijlagen

- B1 Kadernota Grondbeleid

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 29-04-2025;

Gehoord de raadscommissie Algemene Zaken en Middelen de dato 12-05-2025;

B e s l u i t:

- Tot het vaststellen van de ‘Kadernota Grondbeleid’, welke inwerking treedt per 26 mei 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 mei 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter