

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2856-2022

Onderwerp: Nota Grondbeleid Maashorst 2022

	2856-2022
Auteur	: Marlies van Nistelrooij/ Margeertje Schampers
Domein/tema	: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Marlies.vanNistelrooij@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Nota Grondbeleid Maashorst 2022.

Voorstel

1. de nota Grondbeleid gemeente Maashorst 2022 vast te stellen en deze in werking te laten treden per 24 november 2022 en per diezelfde datum de nota Grondbeleid 2017 van de voormalige gemeente Uden en de nota Grondbeleid 2019 van de voormalige gemeente Landerd in te trekken.

Inleiding

Het grondbeleid geeft een koers voor de grondpolitiek. Het helpt de gemeente bij de realisatie van bestuurlijke ambities, de omgevingsvisie en sectoraal beleid zoals de versnellingsagenda wonen, gezondheid, natuur en landschap en versterking van de economie.

De huidige nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Uden dateert uit 2017, de huidige nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Landerd uit 2019. Het Grondbeleid van beiden gemeenten was overwegend faciliterend van aard. Deze rol heeft ons geholpen om het grondbedrijf financieel gezond te houden in deze moeilijke tijden. Het faciliterende beleid heeft echter ook een aantal beperkingen. De markt pakt lang niet altijd de maatschappelijk gewenste en/of noodzakelijke ontwikkelingen op. Vaak spelen financiële overwegingen hierbij een rol. De markt maakt hierin zijn eigen keuzes.

Deze nieuwe Nota Grondbeleid harmoniseert het grondbeleid van de voormalige gemeenten Uden en Landerd, maakt het grondbeleid dynamischer en anticipeert op de Omgevingswet (Ow).

De Nota Grondbeleid helpt de gemeente Maashorst om haar koers en rol voor de grondpolitiek en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen in een dynamische markt met een continue verandering van omstandigheden.

Gemeente Maashorst heeft in haar bestuursakkoord opgenomen een actiever grondbeleid te willen voeren. Met het dynamisch karakter van het nieuwe grondbeleid bepaalt de gemeente Maashorst per ruimtelijk initiatief welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past. Door het toepassen van een dynamisch grondbeleid kan in de gewenste gevallen gekozen worden voor een actief grondbeleid om daarmee meer regie en snelheid in de ruimtelijke ontwikkelingen te brengen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid gemeente Maashorst 2022 beschikt de gemeente Maashorst over transparante en eenduidige beleidskaders voor de uitvoering van het gemeentelijke grondbeleid.

Argumenten

1.1 Een harmonisatieslag is nodig

De fusie van de gemeenten Landerd en Uden geeft aanleiding om de nota Grondbeleid voor de gemeente Maashorst op te stellen. De wet Arhi bepaalt dat een gefuseerde gemeente maximaal 2 jaar de tijd heeft om het beleid te harmoniseren

1.2 Grondbeleid als middel om ruimtelijke ambities te realiseren

Deze Nota Grondbeleid draag bij aan de realisering van de ruimtelijke doelstellingen, binnen de huidige wet- en regelgeving. Dit beleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Met deze nota Grondbeleid, sluit de praktijk van de gemeente Maashorst weer aan bij de huidige samenleving en kan beter worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende marktomstandigheden.

1.3 Een dynamisch grondbeleid maakt maatwerk mogelijk

De gemeente Maashorst kan het brede palet van de rollen inzetten, die het grondbeleid biedt. Met het dynamische karakter bepaalt Maashorst per ruimtelijk initiatief welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past. De gemeente maakt op basis van ambitie, prioriteit en de mate van gewenste regie de afweging tussen faciliterend, proactief faciliterend en actief grondbeleid.

1.4 Grondbeleidsinstrumenten helpen bij voorwaarden stellen en sturen van ruimtelijke initiatieven

De gemeente beschikt over een breed palet aan instrumenten, waarmee zij voorwaarden kan stellen en kan sturen bij een ruimtelijk initiatief. De inzet van deze instrumenten hangt af van de gekozen rol in het grondbeleid. Deze grondbeleidsinstrumenten zijn:

- Grondexploitatie;
- Voorkeursrecht;



- Onteigening;
- (strategische) verwerving;
- Intentie-, samenwerkings-, ontwikkelovereenkomsten;
- Anterieure of posterieure overeenkomsten;
- Planologische procedure.

1.5 Het grondbeleid helpt om de versnellingsagenda woningbouw te realiseren.

De woningbouwprojecten bij externe partijen zijn vaak langdurige trajecten. Dit wordt veelal veroorzaakt doordat de financiële wensen van de eigenaar niet altijd overeenkomen met het maatschappelijk belang en de doelen die wij als gemeente met de woningbouwprojecten hebben. Indien wij als gemeente (op strategische locaties) naar aanleiding van de keuze voor het voeren van een actief grondbeleid meer eigen grondbezit hebben, zullen wij ook meer grip op de snelheid van woningbouw en het behalen van onze ambities hebben.

1.6 De raad is bevoegd.

U bent bevoegd om de Nota grondbeleid vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 De landelijke wetgeving gaat veranderen

Op 1 januari 2023 staat de landelijke invoering van de Omgevingswet gepland. De nu voorliggende nota is opgesteld onder de vigerende wetgeving, maar houdt tevens rekening met de vernieuwde wetgeving.

1.2 Extra financiële middelen zijn nodig om een actiever grondbedrijf te kunnen voeren

Voor de strategische verwerving vragen wij jaarlijks aan u om in de programmabegroting een budget ter beschikking te stellen. Het college krijgt hiermee ruimte om met snelheid tot grondaankoop over te gaan als de situatie daarom vraagt. In de huidige situatie ontbreekt deze handelingsnelheid doordat het college wel mandaat heeft om aankopen te doen (tot aan een bedrag van € 3.000.000,00) maar feitelijk geen budget beschikbaar is gesteld. Wel wordt aan het besluit tot aankoop verbonden dat, indien de aankoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college overeenkomstig artikel 169 lid 4 Gemeentewet de raad inlichtingen verschaft en indien nodig de raad in de gelegenheid stelt zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Indien nodig gebeurt dit vertrouwelijk.

1.3 Actiever grondbeleid vereist meer inspanning van de ambtelijke organisatie

De nota Grondbeleid is een richtinggevend kader waarmee invulling wordt gegeven aan het hoe inzetten van de instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft in het kader van grondpolitiek. Per project/initiatief zal worden bekeken of de gemeente actief grondbeleid zal voeren. Wanneer de keuze wordt gemaakt om actief grondbeleid te gaan voeren, zal dit vragen om meer personele inzet dan een facilitair grondbedrijf. Er is, naast extra inzet op van het grondbedrijf, met name extra personele inzet nodig op de onderdelen projectleiding locatieontwikkeling, publiek- en privaatrecht en planeconomie. Thans is al gestart met de prioritering van projecten. Er zal een afweging gemaakt worden tussen het aantal te realiseren projecten en de benodigde personele capaciteit. Zo nodig zal als gevolg van de te maken keuzes de raad worden gevraagd om (extra) budgettaire middelen om ook daadwerkelijk in te kunnen zetten op de benodigde extra inzet.

Financiën

Als in de toekomst blijkt dat we een probleem hebben met de personele bezetting en er de wens is om formatie uit te breiden dan gaat dat via een wens in de begroting.

In de programmabegroting 2023 is een strategisch verwervingsbudget opgenomen om aankopen te realiseren. Dit geeft het College voldoende ruimte om indien nodig snel en adequaat gronden te kunnen verwerven. Dit budget wordt jaarlijks bij de programmabegroting geactualiseerd.

Duurzaamheid

Deze nota betreft beleid op hoofdlijnen. De duurzaamheidsaspecten zullen vervolgens worden meegenomen in de specifieke plannen voor ruimtelijke ontwikkeling(en).

Participatie

Met de raden van de voormalige gemeenten hebben interactieve sessies (raadspel) plaatsgevonden. Tijdens de commissie REF de datum 14 april 2022 is aan u een beeldvormende presentatie gegeven. Uw opmerkingen naar aanleiding van deze presentatie zijn in deze nota meegenomen.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal de Nota Grondbeleid gemeente Maashorst 2022 op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Vervolg

De vervolgacties die uit deze nota grondbeleid zullen volgen zijn het opstellen van een nota financiële bijdragen overeenkomstig de criteria zoals opgenomen in de Omgevingswet. Daarnaast zal in samenwerking met de griffie een werkwijze worden voorgesteld hoe uitvoering zal worden gegeven aan de procedure zoals opgenomen in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, waarbij aandachtspunt zal zijn dat het college in voldoende mate vrijheid van handelen heeft om zo efficiënt en pragmatisch te kunnen handelen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota Grondbeleid Maashorst 2022

Bijlagen ter informatie

N.v.t.

Maashorst, 11 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,
drs. D. van Deurzen

de burgemeester,
drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2856-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 11 oktober 2022:

gelet op artikel Wro en Omgevingswet;

b e s l u i t

1. de nota Grondbeleid gemeente Maashorst 2022 vast te stellen en deze in werking te laten treden per 24 november 2022 en per diezelfde datum de nota Grondbeleid 2017 van de voormalige gemeente Uden en de nota Grondbeleid 2019 van de voormalige gemeente Landerd in te trekken.

.

Vastgesteld in de openbare vergadering 24 november 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMC

drs. P.L.A. Rüpp