

Datum vergadering	13 april 2021
Omschrijving agendapunt	Vrijgave Nota Grondbeleid 2021 voor inspraak
Portefeuillehouder	M.J. Poissonnier-Dekker
Samenvatting	
Op 25 februari 2016 heeft uw gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2015-2020 vastgesteld. Deze nota is om meerdere redenen aan herziening toe. Een Nota Grondbeleid geeft de instrumenten weer die de gemeente kan inzetten om haar ruimtelijke beleidsdoelen te bereiken. Deze ruimtelijke beleidsdoelstellingen zijn opgenomen in het herziene Visiedocument Krachtig Verbonden (het Visiedocument). Dit houdt in dat het Visiedocument met de daarin opgenomen beleidskeuzes, eerst vastgesteld dient te zijn voordat er keuzes worden gemaakt en vastgelegd ten aanzien van het te voeren grondbeleid. In de Nota Grondbeleid wordt dan ook een duidelijke link gelegd naar de beleidsdoelen zoals geformuleerd in het Visiedocument. Ook Hoofdstuk 4 van het Visiedocument inzake de Verevening, is in de Nota Grondbeleid nader uitgewerkt. De Nota Grondbeleid 2021 is gereed voor ter inzage legging. Wij verzoeken u om de Nota Grondbeleid 2021 thans vrij te geven voor inspraak.	

Aan de commissie,

Inleiding

Grondbeleid is geen doel op zich maar helpt de gemeente om haar ruimtelijk beleid te realiseren. De Nota Grondbeleid geeft de instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij het vervullen van haar ambities op de verschillende beleidsterreinen. Deze ambities zijn o.a. vastgelegd in de op 25 februari jl. vastgestelde gemeentelijke structuurvisie, het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021. De mate waarin de gemeente sturing wil geven aan het bereiken van deze ambities bepaalt of de gemeente kiest voor een meer passief of een meer actief grondbeleid. De laatste jaren heeft de term situationeel grondbeleid zijn intrede gedaan. Situationeel grondbeleid houdt in dat een gemeente per ontwikkeling (op projectniveau) beoordeelt of zij een actievare of een meer faciliterende rol gaat vervullen.

Op 25 februari 2016 heeft uw gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2015-2020 vastgesteld. De Nota Grondbeleid is om meerdere redenen aan herziening toe.

Herziening

De belangrijkste wijzigingen in de Nota Grondbeleid 2021 (hierna: "de herziene Nota") ten opzichte van de vorige Nota Grondbeleid 2015-2020 zijn:

1. In de herziene Nota is nadrukkelijker de koppeling gelegd tussen de ruimtelijke beleidsuitgangspunten zoals benoemd in het Visiedocument en het te voeren grondbeleid.
2. In de herziene Nota is het vereveningsprincipe en de inzet ervan nader uitgewerkt.
3. In de Nota Grondbeleid 2015-2020 was de keuze gemaakt voor het hoofdzakelijk voeren van faciliterend op passief grondbeleid. In de herziene Nota wordt de keuze gemaakt voor situationeel grondbeleid.
4. In de herziene Nota is het raadsbesluit uit 2019 verwerkt tot het hanteren van een andere methode voor de bepaling van de uitgifteprijsen voor de bedrijventerreinen.
5. In de "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken" (2019) van de commissie Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) staat een aantal onderwerpen vermeld die OF in de Paragraaf Grondbeleid OF in een Nota Grondbeleid dienen te worden uitgewerkt. Wij hebben er voor gekozen om de Paragraaf Grondbeleid een meer samenvattend karakter te geven en de Nota Grondbeleid op die punten uit te breiden / te actualiseren.

Onderstaand geven we samenvattend weer wat de bovenstaande wijzigingen inhouden.

De koppeling tussen het Visiedocument en de Nota:

De herziene structuurvisie (het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021) bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Een Nota Grondbeleid kan worden beschouwd als een gereedschapskist om die ruimtelijke beleidsdoelen te bereiken. Het geeft de instrumenten weer die de gemeente kan inzetten om de gewenste ruimtelijke beleidsdoelen te bereiken.

In de Nota staat de visie op grondbeleid weergegeven per thema zoals opgenomen in het geamendeerde Visiedocument. In de notitie voor en de presentatie aan de gezamenlijke raadscommissies d.d. 19 januari jl., hebben we aangegeven dat we streven naar het realiseren van de ruimtelijke beleidsdoelen in de vorm van een gebiedsgerichte aanpak. Onder een gebiedsgerichte aanpak wordt dan een totaalaanpak verstaan van de opgaven die er in dat gebied liggen met betrekking tot alle relevante beleidsvelden zoals onderwijs, voorzieningen, zorg, economie en woningmarkt. De door uw raad aangenomen motie met betrekking tot het opstellen van een integraal Plan van Aanpak voor de kern Oostburg (zorgdorp Oostburg, winkelgebied en aanloopstraten) onderschrijft dat u deze vorm van gebiedsgerichte aanpak ondersteunt.

De samenhang tussen beide documenten vindt u terug in de volgende hoofdstukken van de Nota Grondbeleid 2021:

1. Hoofdstuk 3: de samenvatting van de ruimtelijke beleidsdoelstellingen per thema uit het geamendeerde Visiedocument. Dit betreft dan een aantal ruimtelijke doelstellingen die verwoord zijn in de "Wat" vragen, aangevuld met de doelstellingen als opgenomen in het raadsbesluit en met de doelstellingen als verwoord in de aangenomen amendementen.
Door de wijze van formulering van een aantal "Wat" vragen kan immers toch een doelstelling worden afgeleid. Een concreet voorbeeld hiervan is de volgende "Wat" vraag bij het thema Wonen en Bouw: *In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.*
Hoewel dit als een "Wat" vraag is geformuleerd, houdt dit toch een beleidsdoelstelling in.
2. Hoofdstuk 7: in dit hoofdstuk (met name in 7.3) wordt de directe relatie gelegd tussen de ruimtelijke beleidsdoelstellingen uit het Visiedocument en de mogelijke vorm van grondbeleid met de daarbij in te zetten instrumenten. In 7.2 staan de verschillende vormen van verevening weergegeven. Dit is de nadere uitwerking van hoofdstuk 4 van het Visiedocument. Met betrekking tot verevening zijn dit de belangrijkste zaken:
 - Er is een nieuw vereveningsfonds geïntroduceerd: de Voorziening Duurzaamheid. Een duurzaamheidsbijdrage is aan de orde bij de realisatie van projecten voor de opwekking van zonne-energie en windenergie. Uit het geamendeerde Visiedocument blijkt uw visie op hoofdlijnen nl. het toepassen van de zonneladder bij de realisatie van zonneparken, grootschalige opwek bij hoofdverdeelstation Oostburg en voor windenergie zijn kleine windturbines mogelijk waarbij qua tiphoogtes wordt aangesloten bij het provinciaal beleid.
Aan de initiatiefnemer van een dergelijke ontwikkeling zal een jaarlijkse bijdrage van € 1.000,- per opgestelde MWh (MegaWatt uur) zonne-/ windenergie worden gevraagd ten behoeve van de Voorziening Duurzaamheid. Zelfrealisatie (het zelf inzetten van de middelen) is niet mogelijk. De middelen uit de Voorziening worden ingezet voor het stimuleren van de energietransitie op de particuliere woningmarkt.
 - In het Visiedocument waren als kostendrager eveneens "nieuwe bedrijfsactiviteiten" genoemd. Een nadere analyse heeft erin geresulteerd dat er geen Voorziening Bedrijvenontwikkeling wordt ingesteld. Provinciaal beleid is immers dat bedrijven zich zoveel als mogelijk moeten vestigen op de bedrijventerreinen (die reeds planologisch geregeld zijn). Voor agrarische bedrijven wordt verevening bij uitbreiding ten behoeve van een

bedrijvenfonds niet wenselijk geacht en nieuwvestiging van agrarische bedrijven dient bij voorkeur plaats te vinden op vrijgekomen locaties van voormalige agrarische bedrijven. Wat detailhandel betreft, gaat het beleid uit van het terugbrengen van planologische ruimte voor detailhandel. Het instellen van een vereveningsregeling voor het planologisch mogelijk maken van nieuwe detailhandel, is dan ook heel onlogisch.

- De vereveningsbijdragen vanuit de Voorziening Woningbouwontwikkeling worden ingezet als gedeeltelijke kostendekking bij een gebiedsgerichte aanpak. Onder een gebiedsgerichte aanpak wordt een totaalaanpak verstaan van de opgaven die er in dat gebied liggen met betrekking tot de verschillende beleidsterreinen. Dus niet alleen het saneren van woningen maar een bredere inzet voor een totaalaanpak van knelpunten in dat gebied. Om die reden wordt ook een naamswijziging voorgesteld voor de Voorziening die beter de lading dekt: de Voorziening Gebiedsontwikkeling.
- De nieuwe berekening van de rood-voor-groen bijdragen is opgenomen conform het bepaalde in hoofdstuk 4 van het vastgestelde Visiedocument. Uitgangspunt hierbij is dat niet gekeken wordt naar het planologisch aantal toegestane eenheden maar de bestaande oppervlakte van het terrein maal het aantal van 33 eenheden per hectare (nu toegestane norm). Voor alles wat hier aan toegevoegd zal worden qua eenheden zal een vereveningsbijdrage worden gevraagd van € 1.000,- per eenheid. Voor de middelen rood-voor-groen is zelfrealisatie mogelijk; de (maatregelen aan de) recreatienatuur wordt dan door de ontwikkelaar zelf gerealiseerd. Hiertoe is in 2019 de beleidsregel "Toetsingscriteria zelfrealisatie rood voor groen" vastgesteld.
- De Voorziening Recreatieontwikkeling (rood-voor-rood en rood-voor-groen) kan worden ingezet voor de doelstellingen als weergegeven in Hoofdstuk 4 van het Visiedocument waarbij de prioriteit wordt gelegd bij de verbetering van de verkeers- en routestructuren en de versterking van het landschap en de cultuur op basis van de hiertoe genoemde beleidsdoelstellingen in het Visiedocument, overgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota Grondbeleid.
- In het kader van voornoemde vereveningsbijdragen is geen indexering opgenomen. In veel gevallen wordt de vereveningsbijdrage immers residueel bepaald zodat indexering niet aan de orde is. Voor de bijdragen rood-voor-groen en voor de Voorziening Duurzaamheid worden wel vaste bedragen voorgesteld. Wij zijn echter van mening dat het beter is om deze bedragen periodiek te herzien (bv. bij de volgende herziening van de Nota Grondbeleid). Met een periodieke herziening kan beter aansluiting worden gezocht bij de dan geldende en voorziene situatie en de mogelijkheden die dit biedt voor een herziening van de vereveningsbijdragen.

De keuze van grondbeleid:

Het maken van een keuze tussen passief of actief grondbeleid is niet meer vanzelfsprekend. In de afgelopen jaren hebben meerdere gemeenten de keuze gemaakt voor situationeel grondbeleid. Situationeel grondbeleid houdt in dat een gemeente per ontwikkeling (op projectniveau) beoordeelt of zij een actieve of faciliterende rol gaat vervullen.

Ook in de Nota Grondbeleid 2021 wordt voor de komende jaren gekozen voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per ontwikkellocatie of project wordt gekeken naar de gewenste vorm van grondbeleid: actief, faciliterend of een tussenvorm (samenwerking). Zo kan de gemeente verantwoord en gecontroleerd sturen op de ruimtelijke ambities en doelstellingen. Het is immers niet mogelijk om een algemene strategie te bedenken voor alle locaties. Per locatie spelen veel facetten een rol, zoals grondposities, capaciteit van de gemeente, wens tot regie van de gemeente en de risico's die de gemeente wil lopen. Daarom moet de gemeente sterk locatie-specifiek kunnen sturen.

Situationeel grondbeleid vereist van de gemeentelijke organisatie dat zij keuzes kan overzien en initiëren, zo nodig in samenwerking met marktpartijen. Hoeveel gemeentelijke regie gewenst is op een ontwikkellocatie, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de doelstellingen en ambities per locatie. Deze vloeien voort uit het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in o.a. het coalitieakkoord, het Visiedocument en aanvullende beleidsstukken.

Bij het beleidsveld Woningbouw is aangegeven dat de gemeente zich oriënteert op een meer actieve grondpolitiek in relatie tot woningbouw in de kernen.

Verwerking van het raadsbesluit uit 2019 inzake grondprijzen voor Stampershoek en Deltahoek:

In de Nota Grondbeleid 2015-2020 stond aangegeven dat de uitgifteprijzen voor de bedrijventerreinen worden bepaald op basis van de vergelijkingswaarde. Dit betekent dat de grondprijs wordt afgestemd op de vraagprijzen van de omliggende gemeenten. De eerder door uw gemeenteraad vastgestelde grondprijzen bedragen € 80,- tot € 90,-/m² voor Stampershoek en € 80,-/m² voor Deltahoek. Bij raadsbesluit van 29 mei 2019 is besloten om voor Stampershoek en Deltahoek een ondergrens te hanteren van € 70,-/m². Voor Technopark gold reeds een grondprijs van € 60,-/m² en voor de Vlaschaard geldt een prijs van € 75,-/m² (zichtlocatie). Grondprijzen van € 60,- tot € 75,-/m² zijn niet in vergelijking met de gevraagde prijzen in de omliggende gemeenten. In Terneuzen zijn de prijzen wel enigszins vergelijkbaar maar de prijzen van de meeste omliggende gemeenten (Maldegem, Knokke-Heist, Hulst) liggen fors hoger. Er is dan ook geen sprake meer van een vergelijkingswaarde. Een herziening van de Nota Grondbeleid op dit punt is dan ook aan de orde. Deze herziening houdt in dat de grondprijs voor bedrijventerreinen meer wordt afgestemd op de feitelijke marktwaarde en niet in vergelijking met de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de omliggende gemeenten.

De “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken” (2019) van de commissie BBV:

Artikel 16 van het BBV bepaalt welke onderdelen opgenomen moeten worden in de Paragraaf Grondbeleid of Nota Grondbeleid. Deze zijn:

1. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting.
2. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert.
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.
4. Een onderbouwing van de geraamde winstneming en beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van grondzaken.

Bovenstaande punten 1, 2 en 4 zijn uitgewerkt in de Nota Grondbeleid 2021. Meer specifiek: de punten 1 en 2 zijn uitgewerkt in de hoofdstukken 3 en 7; punt 4 staat uitgewerkt in hoofdstuk 8.

De actuele stand van zaken aangaande deze punten en de uitwerking van punt 3 vindt plaats in de Paragraaf Grondbeleid.

Voorstel:

Wij verzoeken u om de Nota Grondbeleid 2021 vrij te geven voor inspraak.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue
---	---------------------------------------

Bijlage(n):

De Nota Grondbeleid 2021

Ter inzage liggende stukken:
