

Nota Grondbeleid 2024

Grondbeleid op Doesburgse maat

Raadscommissie 13 maart 2024



Inhoud presentatie

- Voorstellen Overwater Grondbeleid Adviesbureau
- Waarom een nieuwe Nota Grondbeleid?
- Proces totstandkoming Ontwerp Nota Grondbeleid
- Toelichting grondbeleid en koers voor de gemeente Doesburg
- Belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen
- Vervolgacties

Waarom een nieuwe Nota Grondbeleid?

- Vorige Nota Grondbeleid opgesteld in 2008
- Maatschappelijke veranderingen
- Gewijzigde marktomstandigheden
- Omgevingswet sinds 1 januari 2024,
- Weerslag op de fysieke leefomgeving: nieuwe ruimteclaims bijv. energietransitie en klimaatadaptatie
- Nodig: geactualiseerd grondbeleid, om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op nieuwe opgave
- Doel Nota: op praktische wijze duidelijk maken (zowel in- als extern) hoe de beleidskeuzes worden afgewogen en het grondbeleid wordt uitgevoerd

Proces Nota Grondbeleid

- Offerte 31 augustus 2023, opdracht 5 september 2023 en startoverleg met Antoon van Buren 19 september 2023
- Fase 1 verzamelen en bestuderen gegevens, kick-off bijeenkomst op 26 oktober 2023: presentatie met stellingen en afnemen interviews (ambtelijk en bestuurlijk) uitmondend in een Nota van Uitgangspunten
- Fase 2 opstellen en breed bespreken concept Nota, 2e versie uitmondend in de Ontwerp Nota Grondbeleid Doesburg 2024
- Tussenstap: terinzagelegging ontwerp Nota Grondbeleid t/m 11 april 2024
- Streefdatum vaststelling door de raad: 29 mei 2024
- Fase 3 nazorg: optioneel studie(mid)dag inzake toepassen instrumenten

Grondbeleid



Grondbeleid

- Grondbeleid is een instrument om de ambities en doelstellingen van de gemeente, zoals omschreven in o.a. de Omgevingsvisie, de Woonvisie, het coalitieakkoord en overige ruimtelijke beleidsdocumenten, te verwezenlijken
- Geen doel op zich maar middel

Voorheen (theoretisch) onderscheid

- **Actief** grondbeleid: gemeente koopt grond, maakt bouw- en bruikbaar en verkoopt aan ontwikkelaars. Verdisconteert kosten en maakt zo mogelijk winst
- **Faciliterend** grondbeleid: grond blijft eigendom van ontwikkelaars en gemeente verhaalt kosten
- Onderscheid achterhaald

Doesburg kiest voor Sturend Grondbeleid met voorkeur voor een faciliterende rol

- Bij Sturend Grondbeleid wordt de gemeente gezien als een actor in het maatschappelijk krachtenveld, die een regisserende rol opeist en bereid is met marktpartijen te onderhandelen en samen te werken
- Optimale onderhandelingspositie door het in onderlinge samenhang inzetten van de grondbeleidsinstrumenten
- Passend bij de gemeente Doesburg, waar de ontwikkelmogelijkheden gering zijn en per locatie en situatie wordt afgewogen hoe de gemeente regie wil voeren

Inhoud Sturend Grondbeleid

- Projectmatig en op basis van kennis, in onderlinge samenhang strategisch en operationeel toepassen van grondbeleidsinstrumenten gericht op het tijdig ter beschikking krijgen van grond (regie voeren)
- Nota Grondbeleid, afspraken over wanneer en hoe welk instrument in te zetten (ambtelijke organisatie hoeft niet steeds terug naar bestuur en politiek)

Instrumenten Sturend Grondbeleid

- Minnelijke verwerving al dan niet op basis volledige schadeloosstelling
- Voorkeursrecht, veelal tactisch (wie gaat ontwikkelen?) wordt nu weer uitbundig toegepast
- Realisatie (anterieure) overeenkomsten waarin de ontwikkelaar zich verplicht te ontwikkelen op de manier die en het tempo dat de gemeente voorstaat en instemt met kostenverhaal (plankostenscan)
- Zo niet: onteigenen
- Tweesporenbeleid bij onteigening, zo lang niet over de grond kan worden beschikt, onteigeningsprocedure voortzetten

Uitvoering Sturend grondbeleid

- Er is niemand die zegt dat het gemakkelijk is
- Maar hier gaat het naast beleid met name om de regie en uitvoering
- Met als randvoorwaarde:
 - een goede bestuurlijke bedding en inhoudelijk en betrokken proces-/projectmanagement
 - bereidheid gemeente om de grondbeleidsinstrumenten toe te passen om gewenst ander gebruik van grond tijdig te (laten) realiseren

Belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen



Koers van het grondbeleid

- Doesburg kiest voor Sturend Grondbeleid met een voorkeur voor een faciliterende rol in plaats van een actieve rol in de Nota Grondbeleid 2008

Invoering Omgevingswet per 1 januari 2024

- Van Ruimtelijke ordening naar Fysieke leefomgeving
- Alle vormen grondbeleid zijn toegestaan
- Meer opdrachtgeverschap i.p.v. van zelf doen door gemeenten?
- Meer initiatieven door derden en participatie
- Uitgangspunten niet veranderd: volledige schadeloosstelling bij onteigening, geen baatafoming (met als uitzondering kostenverhaal?)
- Procedure Onteigeningswet ingrijpend veranderd, voorkeursrecht in mindere mate
- Inhoudelijk oude wijn in nieuwe zakken

Andere ontwikkelingen

- Bouwopgave vanuit de Groene Metropool Regio:
 - 60.000 woningen voor 2040, waarvan 33.000 voor 2030
 - Dit betekent voor Doesburg een opgave om naar vermogen woningen toe te voegen (meer dan voor eigen behoefte)
 - Concreet: Centrum van Beinum en Buurtje Wemmersweerd
 - Aandeel sociale huur met 40% ver boven landelijk gemiddelde, woningvoorraad meer in balans brengen
- Praktijk gronduitgifte gewijzigd na Didam-arrest 26 november 2021 HR
 - Nadere regels in het geval de gemeente een onroerende zaak wil verkopen waar meerdere gegadigden voor zijn

Vervolgacties

- Opstellen Nota Kostenverhaal na opgedane praktijkervaringen met de projecten Centrum Beinum en Buurtje Wemmersweerd
- Omgevingsvisie
- Grondprijzenbrief/notitie
- Beleid Snippergroen

Vragen?

AAN DE SLAG

