Beantwoording technische vragen raadsvoorstel kadernota grondbeleid (ronde 8-4-2021)
Groen Links

vraag 1:
Wat zijn de verschillen en overeenkomsten met de vorige Nota Grondbeleid

De nieuwe nota grondbeleid legt meer dan de vorige nota de link naar de maatschappelijk effecten die met een gebiedsontwikkeling gerealiseerd kunnen worden. In de nieuwe nota grondbeleid hebben we een afwegingskader opgenomen waarmee we goed inzichtelijk kunnen maken hoe een gebiedsontwikkeling scoort op zowel maatschappelijk als breed financieel rendement. Met dat brede financiële rendement gaan we meer inzicht geven in de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting. Voorheen deden we dat voornamelijk op het saldo van de grondexploitatie. Overeenkomst met de vorige nota is dat we een gemengd grondbeleid voerden, vergelijkbaar met het situationeel grondbeleid in de huidige nota. We hebben echter een afwegingskader toegevoegd waarin we een beter inzicht krijgen wanneer actieve rol van de gemeente wenselijk is.

vraag 2:
Wat is de samenhang van de Nota Grondbeleid met de in 2022 vast testellen Omgevingsvisie? Hoe staan bijvoorbeeld ruimtelijke ambities uit de Omgevingsvisie in relatie tot de waardenmatrix in de Nota grondbeleid?

In de nota grondbeleid hebben we de integrale benadering van een gebiedsontwikkeling als uitgangspunt genomen. Daardoor is de nota grondbeleid al voorbereid op de integrale benadering uit de omgevingswet. We verwachten dat de maatschappelijke thema's die nu in de nota grondbeleid zijn opgenomen ook in grote lijnen terug zullen komen in onze omgevingsvisie. Mocht daar toch voor een andere indeling in de ruimtelijke ambities worden gekozen, dan passen we de thema's in het grondbeleid daar op aan. Daarvoor hoeven we dan geen nieuwe nota vast te stellen. We gaan deze bijstellingen via de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting opnemen.

vraag 3:
Wat wordt onder maatschappelijk rendement verstaan? Hoe verhoudt zich dat tot financieel rendement bij een gebiedsontwikkeling?

Maatschappelijk rendement is de mate van vooruitgang op maatschappelijke ambities als gezondheid, werkgelegenheid, veiligheid, etc door de ontwikkeling van een locatie. Het is vergelijkbaar met score op de maatschappelijke effecten uit de programmabegroting van de gemeente. Dit maatschappelijk rendement is een effect dat ontstaat door een gebiedsontwikkeling. Tevens kent een gebiedsontwikkeling een financieel rendement. Dit financieel rendement heeft betrekking op een aantal geldstromen uit de gemeentebegroting die beïnvloed kunnen worden door de ontwikkeling, zoals de grondexploitatie, belastingopbrengsten en onderhoudskosten van de openbare ruimte. Kort uitgelegd: maatschappelijk rendement heeft met gebruiksgenot te maken en financieel rendement wat het financieel kost of oplevert. Samen bepalen ze het integrale rendement van een gebiedsontwikkeling.

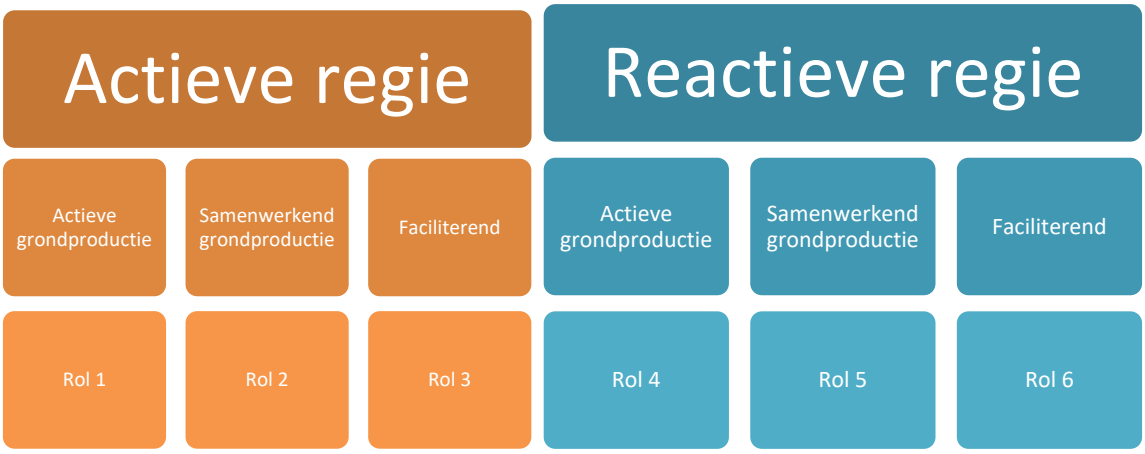
vraag 4:
In hoeverre kan de raad zelf bepalen welke ambitieniveau wordt nagestreefd per thema(vooruitstrevend, plus of basis)?

Per ontwikkeling kan dit worden bepaald. De basis daarvoor wordt gelegd in de omgevingsvisie en afzonderlijke beleidsnotities. In een gebiedsontwikkeling kan nog worden aangegeven welk ambitieniveau wordt nagestreefd. In onze eigen gebiedsontwikkeling bepaalt het College het ambitieniveau en vraagt de Raad om een besluit hierover te nemen. Daarbij dient uiteraard meegenomen te worden dat hoge maatschappelijke ambities vaker extra financiële injecties vragen.

vraag 5:
Welke sturingselementen heeft de raad in het kader van de Nota Grondbeleid bij de 6 rollen van situationeel grondbeleid (actief of reactief)?

De raad geeft de kaders aan voor de rolkeuze en het afwegingsmodel met bijbehorende adviesrollen in deze nota. Het college gaat met deze kaders in de uitvoering handelen. Indien er grond-verwervingen nodig zijn (omdat de gemeente voor een actieve grondproductierol kiest), dan dient de raad goedkeuring te geven aan de budgetten.

vraag 6:
Kunnen er concrete voorbeelden worden aangegeven van de 6 rollen in gebiedsontwikkelingen van Sittard-Geleen?



Rol 1:
V&D locatie, Unlilocatie Grevenbicht-Obbicht

Rol 2:
Gebiedsontwikkeling Kennedysingel, Ambitiedocument/herstructurering Geleen Zuid

Rol 3:
Engelenhof

Rol 4:
Geen voorbeeld (komt in de praktijk ook niet veel voor)

Rol 5:
Op de Langfoor

Rol 6:
Kleine (particuliere) initiatieven, geen prioritering omgevingsvisie/beleid. Bijvoorbeeld sloop opstallen (eigendom) en bouw woning(en) door een particulier.