

Raadsvergadering d.d.

Zaaknummer	Z-23-441133
Documentnr	DOC-23-684645
Onderwerp	Nota grondbeleid
Agendapunt	Agendapunt
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d.23 mei 2023;

gelet op het verouderde karakter en de minder goede bruikbaarheid van de Nota grondbeleid 2014 in de huidige omstandigheden;

overwegende dat in de Nota grondbeleid 2023 de kaders en instrumenten voor het te voeren grondbeleid en kostenverhaal worden vastgelegd. ;

b e s l u i t

1. De Nota grondbeleid 2023 vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 22 juni 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Nota grondbeleid 2023

Aanleiding

In 2014 is het grondbeleid voor het laatst door de raad vastgesteld. Anno 2023 is er reden om het beleid te actualiseren. Er worden vijf aanleidingen bij name genoemd:

1. In de Nota 2014 koos de gemeente voor een strategisch grondbeleid. Dit werd als volgt gemotiveerd: *‘Dit betekent dat per ontwikkeling wordt bekeken wat de meest geschikte vorm van grondbeleid is (actief, publiekprivate samenwerking of faciliterend). Belangrijke criteria zijn hierbij onder andere de grondposities, de gewenste mate van sturing door de gemeente op bepaalde ontwikkelingen, het verwachte financiële resultaat en de bijbehorende financiële risico’s.’* In de Nota 2023 kiest de gemeente voor regisserend grondbeleid. Daarin zijn de criteria van de Nota 2014 nog steeds aan de orde en zijn er criteria aan toegevoegd. Bijvoorbeeld dat de gemeente het eerst kiest voor het mogelijk maken van bebouwing op locaties waar de beste afspraken gemaakt kunnen worden. Via die keus regisseert de gemeente. Bij het maken van afspraken zijn de publiekrechtelijke bevoegdheden en instrumenten van de gemeente leidend. Het sturen op die bevoegdheden en via die instrumenten wordt meer benadrukt met de term ‘regisserend grondbeleid’;
2. Sinds 2014 zijn er wezenlijke veranderingen in wet-/regelgeving en in jurisprudentie. De Nota 2014 voorzag niet in
 - De inwerkingtreding van de Omgevingswet;
 - Het Didamarrest;
 - De aanpassingen van het BBV sinds 2014;
 - De inwerkingtreding van de Wet vpb.
3. Ten opzichte van de Nota van 2014 zijn er meer beleidslijnen over kostenverhaal opgenomen in de Nota 2023;
4. Het beleidsmatig vastleggen van de gangbare praktijk zoals die vanuit wet- en regelgeving wordt voorgeschreven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het jaarlijks laten vaststellen van het MPG;
5. Daarnaast wordt het eigen gemeentelijk beleid op tal van beleidsterreinen regelmatig aangepast. Voor zover dat impact heeft op het ruimtebeslag (denk aan maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie en energietransitie) en het omgaan met ontwikkellocaties vereist dat verwerking in de Nota grondbeleid.

De gemeente Medemblik heeft diverse doelstellingen op het gebied van sociaal beleid, voorzieningenbeleid, woonbeleid, economie e.d. Deze doelstellingen worden regelmatig geformuleerd in raads- en collegeprogramma's, alsmede in beleidsnota's. De doelstellingen kennen vervolgens elk hun eigen vertaling in een bepaald ruimtegebruik, c.q. ruimtelijk beleid. Grondbeleid is een middel om dat ruimtelijk beleid op een zo verantwoord mogelijke wijze te realiseren. Het grondbeleid is dus geen doel op zich. Dit betekent ook dat het grondbeleid niet een visie omvat over hoe de gemeente zich in ruimtelijk opzicht zou moeten ontwikkelen.

Met het vaststellen van deze herziene Nota grondbeleid wordt een aantal doelen bereikt:

- de gemeente maakt haar grondbeleid kenbaar aan de ‘buitenwereld’;
- de gemeente laat zien hoe het grondbeleid het andere ruimtelijke beleid dient en realiseerbaar maakt;
- het gemeentelijk grondbeleid wordt aangepast aan nieuwe wet- en regelgeving en jurisprudentie;
- de nota verheldert de verhoudingen tussen college en gemeenteraad voor bevoegdheden ten aanzien van het grondbeleid inclusief kostenverhaal;
- de nota biedt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen die door middel van het voeren van grondbeleid worden gerealiseerd;
- in deze nota worden uitgangspunten geformuleerd voor de grondexploitatie.

Bij het raadsvoorstel zijn twee bijlagen opgenomen:

1. De Nota grondbeleid. In de Nota zijn de beleidslijnen opgenomen die de basis vormen voor het grondbeleid en kostenverhaal;
2. Het Achtergronddocument grondbeleid. In het Achtergronddocument worden de beleidskeuzes toegelicht en de wettelijke context weergegeven. Dit document wordt niet ter vaststelling maar ter kennisname aangeboden.

Deze nota geeft dus de hoofdlijnen van het beleid weer. De gemeente kiest ervoor regisserend grondbeleid te voeren, wat wil zeggen dat:

- de gemeente bepaalt welk gemeentelijk beleid zij in het concrete geval gerealiseerd wil zien;
- de gemeente bepaalt hoe de openbare ruimte wordt ingericht of aangepast en met welke kwaliteit;
- temidden van de mogelijkheid om te kiezen uit meerdere ontwikkellocaties, die locaties het eerst worden gekozen waarvoor het beste afspraken gemaakt kunnen worden over die zaken waar de gemeente publiekrechtelijk de bevoegdheden en instrumenten heeft;
- de kosten van grondexploitatie die rechtmatig kunnen worden verhaald, ook daadwerkelijk worden verhaald.

De raad heeft een kaderstellende taak en heeft het budgetrecht. Dat leidt tot het uitgangspunt dat de raad ook de richting behoort aan te geven waarin het grondbeleid inclusief kostenverhaal zich dient te bewegen en dat hij besluit over budgetten voor grondverwerving, over vestiging van voorkeursrechten, over de inzet van het onteigeningsinstrument en over de vaststelling van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.

De raad beslist ook over andere kredietvoorstellen in het kader van gebiedsontwikkeling. Uiteraard beslist de raad over begroting en jaarrekening ten aanzien van de verplichte paragraaf grondbeleid, ook voor wat betreft de meerjarenbegroting. Voor zover de gemeente zou besluiten deel te nemen in een onderneming samen met andere partijen is er een raadsbesluit nodig.

Voorstel

1. De Nota grondbeleid vast te stellen.

Beoogd resultaat

We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod door de beleidskaders vast te leggen voor het handelen, uitvoeren en verantwoording van de gemeente in het kader van grondbeleid. Het grondbeleid is ondersteunend aan doelen op het vlak van onder andere woningbouwopgaaf, energietransitie en verduurzaming. Het stelt ook de kaders vast van de invulling van het kostenverhaal.

Argumenten

1.1 De Nota grondbeleid 2023 geeft aan welk grondbeleid de gemeente hanteert. Ook geeft het de richting aan van het verwervings-, uitgifte- en kostenverhaalsbeleid. Het beschrijft dit beleid op hoofdlijnen. In het Achtergronddocument grondbeleid worden de keuzes toegelicht en de juridische context weergegeven;

1.2 Regisserend grondbeleid betekent dat er per situatie een afweging wordt gemaakt welke vorm van grondbeleid wordt gevoerd en welke instrumenten het meest passend zijn, één en ander vanuit het besef dat de gemeente publiekrechtelijk in meerdere opzichten regie kan voeren.

De keuze voor primair één vorm van grondbeleid (faciliterend of actief) zou afbreuk doen aan de huidige complexe en steeds veranderende (maatschappelijke) opgaven. De keuze voor één van de twee mogelijke vormen van grondbeleid en de bijbehorende instrumenten betreft maatwerk.

1.3 Met het vaststellen van de Nota grondbeleid 2023 heeft de gemeente voorgesorteerd op de invoering van de Omgevingswet.

De uitgangspunten, beleidslijnen en instrumenten zijn van 'Omgevingswetproof'.

Kantttekeningen

Geen

Financiën

De Nota grondbeleid heeft geen financiële gevolgen.

Uitvoering/evaluatie

De uitvoering geschiedt door de eigen gemeentelijke organisatie. De invulling van het kostenverhaalsbeleid wordt door het college bepaald. Het College van B&W zal de invulling vastleggen in een Nota kostenverhaal. Het verdient aanbeveling iedere vier jaar de nota grondbeleid te evalueren en zonodig bij te stellen.

Communicatie

Wettelijke publicatie

Bijlagen

DOC-23-684679 Nota grondbeleid

DOC-23-684707 Achtergronddocument grondbeleid

Commissie d.d. 8 juni 2023