

\*Z049FBD1CFE

\*



## Raadsvoorstel

Onderwerp	Nota grondbeleid gemeente Zevenaar 2021
Zaaknummer	Z/20/376291
Documentnummer	INT/21/1003280
Portefeuillehouder	N. van Dellen
Portefeuille	Middelen
Behandelend ambtenaar/afdeling	Roland van den Bogaard, afd. Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoon	0316 – 595 525
E-mail	r.vandenbogaard@zevenaar.nl

### 1. Samenvatting

Het grondbeleid ondersteunt de diverse beleidsdoelstellingen van onze gemeente. We gaan in gebiedsontwikkelingen, de bestaande stad en dorpskernen voor behoud van de sterke maatschappelijke basis, en optimalisatie van het financieel rendement. We bereiken deze doelstellingen door voldoende vrijheid te garanderen voor de markt en tegelijkertijd door zichtbaar aanwezig te zijn als proactieve en meedenkende gemeente. Zo behalen we een optimaal financieel rendement, terwijl we de maatschappelijke wensen en eisen niet uit het oog verliezen.

We kiezen voor een situationeel grondbeleid. Dat betekent dat we onze rol per project of locatie op basis van het afwegingskader bepalen. De belangrijkste vraag is dan ook: in welke mate sluit een ontwikkeling aan bij het behalen van onze eigen beleidsdoelen en die waaraan Zevenaar zich heeft gecommitteerd op regionaal (of provinciaal) niveau. We kiezen per project of locatie een actieve of faciliterende houding. Aan de hand van de thema's in de nota beoordelen we in hoeverre we een initiatief belangrijk vinden en welke rol we daarin als gemeente willen spelen. Vanuit de publieke taak hebben we als gemeente altijd een rol. Denk hierbij aan de Omgevingsvisie of vanuit vergunningverlening. Grondeigendom kan helpen om gemeentelijke doelen te bereiken, maar is geen voorwaarde om als gemeente invloed te kunnen uitoefenen op het ontwikkelingsproces.

We werken nauw samen met andere (markt)partijen en voorkomen dat de gemeente onaanvaardbare risico's neemt. De traditionele benadering maakt daarbij plaats voor beleid waarin we meer gehoor geven aan ideeën van onderaf: particuliere initiatieven. Met een flexibele houding laten we zoveel mogelijk ruimte aan bewoners, ontwikkelaars, particuliere grondbezitters, ondernemers en corporaties om zelf het initiatief te nemen. Tegelijkertijd behouden we ook de mogelijkheid om actief grond te (ver)kopen.

Hiermee sluit de nota ook aan bij het coalitieakkoord 2018-2022, waarin we hebben aangegeven dat we een aantrekkelijk woningaanbod in alle dorpen willen, zodat een brede afspiegeling van de samenleving hier ook kan en wil wonen.

### 2. Raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota Grondbeleid Gemeente Zevenaar 2021 vast te stellen;
2. De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar, vastgesteld op 11 januari 2012, in te trekken.

### 3. Waarom naar de raad

Op 18 december 2019 heeft u een verzamelbesluit genomen om een aantal gemeentelijke voorschriften geldend en van toepassing te verklaren voor het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar (Z19/318917/928929). Dit besluit vond zijn aanleiding in de gemeentelijke herindeling van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden op 1 januari 2018.

De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar, vastgesteld op 11 januari 2012, maakte deel uit van dit verzamelbesluit.

Actuele vraagstukken vragen om een andere invulling van het grondbeleid. Zevenaar staat voor enorme opgaven. Denk – in het fysieke domein- aan transformatie van bestaande bouw, nieuwbouw, klimaatadaptatie, duurzaamheid<sup>1</sup> en de energietransitie, verbetering van economische vitaliteit, leefbaarheid, gezondheid en levensloopgeschiktheid, aansluitend bij de Omgevingswet welke nog in werking gaat treden. Met deze nieuwe Nota Grondbeleid kunnen we de uitdagingen die voor ons liggen effectief aanpakken. We maken het gemeentelijk grondbeleid inzichtelijk, en definiëren onze rol als gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling in Zevenaar.

#### **4. Doelstelling en beoogd resultaat**

In het nieuwe grondbeleid streven we naar een beleidskader dat past bij de opgaven waarvoor Zevenaar staat en past bij de actualiteit. Dit doen we aan de hand van de diverse thema's, welke in de nota zijn uitgewerkt. Denk hierbij aan de thema's:

- a. Duurzaamheid & energietransitie;
- b. Gezondheid, leefbaarheid en passende huisvesting;
- c. Economie;
- d. Infrastructuur.

#### **5. Argumenten en alternatieven**

##### **Argumenten**

De actualisatie van het grondbeleid is vastgelegd in voorliggende Nota Grondbeleid 2021.

Enkele belangrijke punten in de nota:

##### *1.1. Beleidsmatig.*

Er wordt voorgesteld om uit te gaan van een zgn. situationeel grondbeleid. Dit betekent dat we onze rol per project of locatie op basis van het afwegingskader (zie hoofdstuk 3) bepalen. De belangrijkste vraag is dan ook: In welke mate sluit een ontwikkeling aan bij het behalen van onze eigen beleidsdoelen en die waaraan Zevenaar zich heeft gecommitteerd op regionaal (of provinciaal) niveau? We kiezen per project of locatie een actieve of faciliterende houding. Vanuit de publieke taak hebben we als gemeente altijd een regisserende rol. Grondeigendom kan daarbij helpen om gemeentelijke doelen te bereiken, maar is geen voorwaarde om als gemeente invloed te kunnen uitoefenen op het ontwikkelingsproces.

##### *1.2. Sturing in de gebiedsontwikkeling*

Binnen de Wro-kaders (en straks onder de Omgevingswet) kunnen we een sterke positie innemen bij de uitvoering van het grondbeleid. De regiefunctie en het kostenverhaal voor gemeenten zijn goed geregeld in de wet. Vanuit de publieke taak hebben we sturing door middel van bestemmings- en exploitatieplannen, de omgevingsvergunning en andere beleidskaders. Op privaat gebied kunnen we overgaan tot (strategische) grondverwerving en -ruil, stedelijke herverkaveling en samenwerkingsovereenkomsten. Het verhalen van gemeentelijke kosten

---

<sup>1</sup> Inclusief circulariteit en biodiversiteit



kunnen we bij eigen (actieve) gebiedsontwikkeling ondervangen door de (marktconforme) grondprijs. Met betrekking tot faciliterend of passief grondbeleid werken we momenteel aan een Nota Kostenverhaal, welke naar verwachting vóór de komende zomer gereed is.

1.3. *Thema's in het grondbeleid.*

Aan de hand van de voor onze gemeente belangrijke thema's wegen we af hoe we onze rol bepalen. Hierbij is ook het financieel rendement van belang. De afweging vindt altijd gefundeerd plaats. Dit betekent dus niet dat de gemeente elk initiatief per definitie mogelijk maakt.

1.4. *Financiële kaders:*

Met betrekking tot de financiële kaders worden de regels op grond van het BBV uiteraard gehanteerd. Op dit moment is de "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019" vigerend. In deze notitie is regelgeving geformuleerd hoe de verschillende "typen gronden" gepresenteerd en gewaardeerd moeten worden. Ook wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt omgegaan met gronden welke verworven zijn ten behoeve van een gebiedsontwikkeling?
- Wat is de definitie van een bouwgrond in exploitatie (BIE) en wat is daarin de rol van de raad?
- Wat zijn de regels omtrent (tussentijdse) winst- en verliesnemings?
- Hoe dient te worden omgegaan met risico's bij een BIE?

In de nota wordt bovenstaande in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt. In de bestaande mandateringsregeling van onze gemeente zijn kaders aangegeven waarbinnen college en ambtelijke organisatie kunnen bewegen als het gaat om grond aan- en verkopen, aanbesteden van werken, leveringen en diensten e.d..

### **Alternatieven**

In het grondbeleid kunt u aan knoppen draaien door beleidsmatige toevoegingen te doen of weg te laten. Ook kunt u er voor kiezen de financiële kaders (binnen de regelgeving) aan te passen.

### **6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Met de Nota Grondbeleid 2021 in de hand worden initiatieven beoordeeld en pakt de gemeente al dan niet een actieve rol op.

### **7. Klimaat en duurzaamheid**

In de voorliggende nota wordt het belang van klimaat en duurzaamheid uitgebreid meegewogen als het gaat de toepassing van het grondbeleid.

### **8. Communicatie**

De Nota Grondbeleid is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Zevenaar. Diverse stakeholders, met name ontwikkelaars en andere initiatiefnemers hebben hiermee inzicht in de beleidsrichting van de gemeente.

### **9. Kosten, baten en dekking**

De kosten van het opstellen van voorliggende nota zijn afgedekt binnen de daarvoor aangewezen posten in de begroting. Het omgaan met kosten, baten en dekking voor wat betreft gebiedsontwikkelingen is omschreven en grotendeels vastgelegd in de regelgeving van het BBV en de Wro. In hoofdstuk 5 van de nota wordt dit nader uitgewerkt.

### **10. Bijlagen**

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1013246_2	Nota grondbeleid gemeente Zevenaar 2021

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Danielle Jansen

De burgemeester  
Lucien van Riswijk

# Raadsbesluit

**Onderwerp** Nota grondbeleid gemeente Zevenaar 2021  
**Zaaknummer** Z/20/376291  
**Documentnummer** INT/21/1003280

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet en artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.

besluit:

1. De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2021 vast te stellen;
2. De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar, vastgesteld op 11 januari 2012, in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 7 juli 2021

De griffier  
W. van der Vlies

De burgemeester  
L.J.E.M. van Riswijk