

Emmeloord, 4 september 2007.

Onderwerp

Evaluatie Nota Grondbeleid.

Voorgenomen besluit

1. Kennis nemen van de Evaluatienotitie Nota Grondbeleid.
2. Vaststellen van de voorgestelde aanpassingen en aanvullingen op de Nota Grondbeleid, zoals verwoord in het Addendum d.d. 28 augustus 2007.
3. Het college van burgemeester en wethouders opdracht geven een nieuwe Nota Grondbeleid op te stellen in de loop van 2008, zodat deze per 1 januari 2009 van kracht kan worden.

Advies raadscommissie

De commissie woonomgeving adviseert unaniem positief en stelt voor het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

In februari 2004 is door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder de Nota Grondbeleid vastgesteld. Tijdens de vaststelling van het beleid is afgesproken dat niet pas na 4 jaar, maar ook tussentijds een evaluatie zou plaatsvinden en dat op basis daarvan eventuele aanpassingen zouden kunnen worden doorgevoerd. Deze evaluatie heeft inmiddels plaatsgevonden. Eén van de conclusies van de evaluatie is dat het huidige grondbeleid niet hoeft te worden vervangen, maar dat er wel enkele aanvullingen en wijzigingsvoorstellen kunnen worden gedaan. Met name de komst van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, die (zoals het er nu naar uit ziet) in juli 2008 van kracht wordt, vormt aanleiding om een aantal zaken bij te stellen.

De uit de evaluatie voortgekomen voorstellen tot aanpassing van het huidige beleid zijn opgenomen in het bijgevoegde Addendum. Als bijlage bij dit addendum vind u een verslag van de evaluatie. Met het vaststellen van het addendum is het Grondbeleid bijgesteld naar de huidige inzichten.

Zodra de nieuwe grondexploitatiewet van kracht is zal dit invloed hebben op de wijze waarop gemeenten, en dus ook de gemeente Noordoostpolder, grondbeleid voeren. Wij stellen dan ook voor om in de loop van 2008 een nieuwe Nota Grondbeleid op te stellen, geheel toegespitst op de nieuwe wetgeving en de tot dan toe bekende jurisprudentie. Deze nota kan dan van kracht worden per 1 januari 2009.

Doelstelling

Grondbeleid is geen losstaand doel op zich. Het staat ten dienste van de ontwikkeling van de gemeente. Omdat deze ontwikkeling zich afspeelt binnen het kader van schaarse middelen zoals ruimte, geld en (ambtelijke) capaciteit moet ervoor worden gezorgd dat deze schaarse middelen op een juiste en afgewogen manier worden gebruikt en dat keuzes die worden gemaakt terug te voeren zijn op besluiten.

Het grondbeleid schept voorwaarden en bepaalt de financieel-economische spelregels voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met deze spelregels kan de gemeente uitvoering geven aan het op financieel-economisch verantwoorde wijze realiseren van haar ruimtelijke doelstellingen.

Doelstelling van de evaluatie van het beleid is te kijken in hoeverre het beleid nog aansluit bij de praktijk en bij de wensen van degene die ermee werken. Maatschappelijke ontwikkelingen, nieuwe wetgeving en veranderende (economische) structuren kunnen er toe bijdragen dat het Grondbeleid niet meer geheel "bij de tijd" is. De evaluatie brengt dit aan het licht. Daarbij is ook gekeken naar mogelijke aanpassingen en/of aanvullingen waardoor de aansluiting van het beleid op de praktijk verbetert. Bijgevoegde voorstellen zijn een resultaat van de evaluatie en dienen dan ook gezien te worden als voorgestelde wijzigingen en aanvullingen op het bestaande beleid.

Beoogd effect/doel

De evaluatie en de daaruit voortgekomen voorstellen hebben tot doel het Grondbeleid van de gemeente Noordoostpolder aan te scherpen en bij te sturen, zodat dit de komende periode weer aansluit op de praktijk.

Gevraagde beslispunten

- 1) het kennisnemen van de Evaluatienotitie Nota Grondbeleid, d.d. 25 juni 2007, opgesteld door Tauw naar aanleiding van de uitgevoerde evaluatie (als bijlage bij het Addendum bijgevoegd);
- 2) Het vaststellen van wijzigingsvoorstellen die zijn opgenomen in het Addendum bij Nota Grondbeleid n.a.v. evaluatie, d.d. 28 augustus 2007;
- 3) Het opstellen van een nieuwe Nota Grondbeleid in de loop van 2008 welke in werking zal treden per 1 januari 2009;

Tabel 1 Uitgangspunten

Aandachtspunt	Betekenis voor de huidige nota
Toevoegen tekst grondexploitatiewet	Toevoegen aan de nota
Noodzaak opstellen exploitatieplan	
Mogelijkheid tot stellen inrichtingseisen bespreken	
Weergave te volgen procedures	
Weergave verantwoordelijkheden bij opstellen exploitatieplan	
Aanzet inrichting grondexploitatie	
Intrekken huidige exploitatieverordening	Verwijzing schrappen in de nota
Vaker toepassing Wvg en onteigening	Nota heeft geen aanpassing op dit punt
Terughoudendheid met afgifte bouwclaims bij combinatie van verschillende plangebieden	Opmerking opnemen in de nota
Uitwerken doelen fondsen	Uitwerken in de nota
Onderscheid maken in te verhalen fondsen en niet te verhalen fondsen	Uitwerken in de nota
Invulling geven aan berekening weerstandsvermogen	Nota heeft geen aanpassing op dit punt
Zo min mogelijk gebruik maken van de "50 %-regel" voor nog niet in ontwikkeling genomen grond	Opmerking opnemen in de nota
Verwijzing naar lotingreglement opnemen	Verwijzing opnemen in de nota
Verwijzing naar optiebeleid opnemen	Verwijzing opnemen in de nota
Geen selectievoorwaarden voor bedrijven hanteren	Nota heeft geen aanpassing op dit punt
Ontwikkelcompetitie voor de uitgifte van projectmatige kavels	Uitgangspunt opnemen in de nota
Bij ontwikkelcompetities altijd een plaatselijke ondernemer vragen	Uitgangspunt opnemen in de nota
Mogelijkheden bezien flexibeler omgang met grondprijzen voor bedrijven	Nader uit te werken, verwijzing naar collegebesluit opnemen
Eventuele mogelijkheden om bedrijven op andere manier aan gemeente te binden bezien	Nader uit te werken, verwijzing naar collegebesluit opnemen
Methoden vaststellen uitgifteprijzen handhaven maar tevens een verwijzing naar de check met andere methoden	Check opnemen in de nota
Verschillende grondprijzen voor de verschillende kernen	Nota heeft geen aanpassing op dit punt
Berekening grondprijs bedrijven afhankelijk van FSI	Uitgangspunt opnemen in de nota
Geen parkmanagement	Nota heeft geen aanpassing op dit punt
Oostrand en Corridor wijzigen van facilitair naar actief	Wijzigen opnemen in de nota

Argumenten

Zie bijgevoegde memo

Kanttekeningen

Zie bijgevoegde memo

Financiën

Zie bijgevoegde memo

Planning/uitvoering

- De aanpassingen die in het addendum zijn weergegeven zijn van kracht vanaf het moment dat de gemeenteraad conform heeft besloten;
- De Nieuwe Nota Grondbeleid wordt in de loop van 2008 opgesteld en zal per 1 januari 2009 van kracht worden.

Communicatie

Er gaat voor de burgers van de gemeente Noordoostpolder weinig tot niets veranderen. De voorstelde maatregelen behoeven dan ook geen uitgebreide externe communicatie. Wel is het van belang dat binnen de gemeente alle betrokkenen goed op de hoogte zijn van de aanpassingen. Het Grondbeleid en de actualisaties worden opgenomen in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en volgens het communicatietraject hiervan in de organisatie geïmplementeerd.

Bijlagen

- 1) Addendum bij Nota Grondbeleid n.a.v. evaluatie, d.d. 28 augustus 2007.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W. Schutte

Steller : F. ten Bloemendal / F.tenbloemendal@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 september 2007,
no. 16570-1;

B E S L U I T:

1. kennis te nemen van de Evaluatienotitie Nota Grondbeleid;
2. de voorgestelde aanpassingen en aanvullingen op de Nota Grondbeleid, zoals verwoord in het Addendum d.d. 28 augustus 2007 vast te stellen;
3. het college van Burgemeester en wethouders opdracht te geven een nieuwe Nota Grondbeleid op te stellen in de loop van 2008, zodat deze per 1 januari 2009 van kracht kan worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 4 oktober 2007.

De griffier,

de voorzitter,