

Emmeloord, 19 april 2022.

Onderwerp
nota grondbeleid

Advies raadscommissie
[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voorstellen om:

1. de Nota grondbeleid 2023-2026 vast te stellen.
2. de Nota grondbeleid 2018-2022 in te trekken.

Doelstelling

Sturing geven aan de inzet en het doelmatig gebruik van grond om gewenste ontwikkelingen te stimuleren.

Inleiding

In de nota grondbeleid (zie bijlage 1) legt de raad kaders vast, waarbinnen de gemeente haar grondbeleid voert. Grondbeleid is het beleid voor het handelen in (bouw)grond door de gemeente zelf. Het is daarmee een middel om ambities te realiseren, waarvoor fysieke ingrepen in de leefomgeving nodig zijn. Grondbeleid is geen doel op zich, en de Nota Grondbeleid bevat ook geen visie. Onderwerpen in de nota grondbeleid zijn onder andere de activiteiten voor grondverwerving, bouw- en woonrijp maken, gronduitgifte en grondprijzen, en de keuze voor wat de gemeente hierin zelf wil doen en wat niet. Andere onderwerpen zijn kredieten, grondexploitaties, financiële spelregels, risicoanalyse en de bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Omgevingswet en Omgevingsvisie

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert ook het grondbeleid op een aantal punten. Met name de Aanvullingswet Grondbeleid zorgt voor een aantal aanpassingen (zie bijlage 2). Daarnaast biedt grondbeleid instrumenten om de ruimtelijke opgaven in de Omgevingsvisie te realiseren.

Beleidsreferentie

- *Nota grondbeleid 2018-2022*
- *Nota grondbeleid 2022-2026*
- *Omgevingswet en Aanvullingswet Grondbeleid*
- *Strategische koers Omgevingsvisie*
- *Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)*

Argumenten

1.1 De omstandigheden op de grondmarkt zijn veranderd

Het beleid verdient een actualisatie. Want de omstandigheden zijn veranderd ten opzichte van 2018. Er zijn aanpassingen nodig om op een effectieve wijze het gemeentelijk ontwikkelingsinstrumentarium in te kunnen zetten en in te kunnen spelen op de veranderingen op de grondmarkt. Denk aan strategische aankopen, kostenverhaal, etc.

1.2 De nota grondbeleid 2018-2022 loopt af en moet worden herzien

Eind 2017 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid 2018-2022 "op grond van de situatie" vastgesteld. Een nota grondbeleid moet normaliter eens in de 4 jaar herzien op grond van de artikel

212 van de Gemeentewet en gemeentelijke financiële verordening artikel 23 lid 2. Die nota loopt dit jaar dus af. Dat vraagt om een nieuwe nota grondbeleid.

1.3 De Omgevingswet vraagt om aanpassingen in ons grondbeleid

De verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet en Aanvullingswet Grondbeleid zorgt voor een aantal wijzigingen (zie bijlage 2).

Beleidsuitgangspunten

In de Nota grondbeleid zijn per hoofdstuk de voorgestelde beleidsuitgangspunten weergegeven.

Wat blijft hetzelfde onder de Omgevingswet?

- De gemeente blijft verplicht alle kosten te verhalen op de initiatiefnemer.
- Het verhalen van de kosten kan nog steeds via twee 'sporen': privaatrechtelijk (overeenkomst sluiten), of publiekrechtelijk (betaling vastleggen in het Omgevingsplan).
- De bekende instrumenten van grondverwerving – voorkeursrecht, minnelijke verwerving en onteigening - blijven, maar wijzigen op onderdelen.
- Een financiële bijdrage voor openbare voorzieningen buiten de plangrens, waar meerdere gebieden van profiteren, blijft mogelijk en afdwingbaar.

Wijzigingen

- Het verhalen van kosten wordt enigszins anders georganiseerd.
- Het organische ontwikkelmodel, zonder eindbeeld en tijdvak, krijgt een eigen methode van kostenverhaal.
- Naast landelijke kavelruil, kan de gemeente ook binnenstedelijke kavelruil organiseren, bijvoorbeeld om winkelgebied met leegstand – of andere ruimtelijke functies - weer te concentreren.

Nieuwe voorgestelde beleidskeuzes

- Voor ontwikkelingen uitgaan van een percentage faciliterend en actief grondbeleid.
- Waar publiekrechtelijk kostenverhaal noodzakelijk is, de mogelijkheid openlaten van zowel integraal als organisch kostenverhaal. Dit wordt in de Nota grondbeleid verder toegelicht.
- Gebiedsoverstijgende kosten – kosten buiten de plangrens - bij voorkeur via het privaatrechtelijk spoor verhalen, met overeenkomsten.

1.4. Met een Nota grondbeleid kunt u per situatie inspelen op veranderende omstandigheden en doelstellingen

Het grondbeleid kan een belangrijke ondersteunende rol spelen bij het realiseren van de ambities en de ontwikkeling van de gemeente. Deze benadering vertalen we in de nota grondbeleid in *situationeel grondbeleid*. Het grondbeleid biedt wel de juridische en financiële instrumenten om de regie over ruimtelijke ontwikkeling te kunnen voeren. Daarbij zijn inzicht in de financiële haalbaarheid en de risico's belangrijk.

1.5 De beleidskaders, rollen en taken worden vastgelegd

In de gemeentewet worden de rollen en taken van vooral de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders gedefinieerd. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) definieert nadere regels voor de begroting, meerjarenraming, jaarverslag en jaarrekening. In de Nota grondbeleid heeft een uitwerking plaatsgevonden, op basis van de algemeen geldende principes, die aangeven op welke wijze taken en bevoegdheden worden vastgelegd. Voorbeelden zijn het vaststellen van beleid, het aangaan van overeenkomsten etc.

Kanttelingen

Geen

Planning/vervolg

De nota grondbeleid treedt in werking als de Omgevingswet in werking treedt.

Bijlagen

1. Nota grondbeleid 2023-2026
2. Wijzigingen Grondbeleid a.g.v. Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom

No. 22.0000692-3

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527633478; n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 april 2022, no. 22.0000692;

gelet op artikel 212 Gemeentewet

B E S L U I T:

De gemeenteraad voorstellen om:

1. de Nota grondbeleid 2023-2026 vast te stellen.
2. de Nota grondbeleid 2018-2022 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 19 september 2022.

De griffier, de voorzitter,