

## Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 29 september 2020
Registratienummer	: 48771-77756
Voorstelnummer	: 2020/109
Portefeuillehouder	: Wethouder Sietske Klein - de Jong
Bijlage(n)	: 1
Onderwerp	: Nota grondbeleid 2020

---

### Onderwerp

Nota grondbeleid 2020

### Beslispunten

1. Te kiezen voor "opgavegericht grondbeleid" waarbij met toepassing van het afwegingskader, de grondbelevingsvorm per opgave en per locatie wordt bepaald.
2. Bij actief grondbeleid:
  - a. De keuze voor het vestigen van een voorkeursrecht en /of het doen van strategische aankopen met het afwegingskader te bepalen.
  - b. Minnelijke verwerving als uitgangspunt te nemen.
3. Bij faciliterend grondbeleid in te zetten op het afsluiten van een anterieure overeenkomst om het kostenverhaal zeker te stellen.
4. Hiertoe de nota grondbeleid 2020 vast te stellen.
5. In afzonderlijke nota's - restgroen, kostenverhaal, grondprijzenbeleid en bovenwijken – op operationeel niveau uitvoering te geven aan de nota grondbeleid en gestelde kaders.

### Inleiding

Voor u ligt de nota grondbeleid West Betuwe 2020 zoals in het Coalitie Uitvoerings Programma (CUP) vermeld. Met als vertrekpunt de drie nota's van de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. In deze nota is een aantal zaken toegevoegd die het beleid beter maken, inspelen op nieuwe ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen en de veranderende rol van de gemeente. Zo is in deze nota een afwegingskader toegevoegd ter ondersteuning van de grondbelevingskeuze, worden de ontwikkelingen vanuit het BBV-regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) verwerkt en een doorkijk gegeven in de nieuwe Omgevingswet. In meerdere bijeenkomsten zijn ideeën en ervaringen opgehaald, zo ook bij uw raad in de beeldvormende vergadering van 23 juni 2020.

### Samenvatting

De gemeente kiest voor opgavegericht grondbeleid. Het opgavegericht grondbeleid geeft ruimte om aan te sluiten bij de rol die de gemeente kan hebben in de opgaven in een gebiedsproces. Dit houdt in dat de gemeente per locatie- en gebiedsniveau aan de hand van een afwegingskader een keuze maakt welke grondbelevingsvorm voor die locatie passend is. Door te werken met een afwegingskader wordt op een uniforme en zorgvuldige wijze op basis van de opgaven en de locatie specifieke omstandigheden de grondbelevingskeuze bepaald. Met deze nota grondbeleid beschikt uw raad over een ondersteunend beleidskader dat u in staat stelt om (maatschappelijke) doelen en uw bestuurlijke

ambities te verwezenlijken of te versterken in een gebied. In de Nota Grondbeleid worden beleidskaders benoemd welke resulteren in bovengenoemde beslispunten.

### **Besluitgeschiedenis**

Nota grondbeleid Geldermalsen 2016 - 2020

Nota grondbeleid Lingewaal 2014

Nota grondbeleid Neerijnen 2016

### **Beoogd effect**

De nota grondbeleid 2020 beoogt een kader te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij met behulp van een integraal afwegingskader, de gewenste grondbeleidsvorm wordt gekozen.

### **Argumenten**

- 1.1 *Opgavegericht grondbeleid biedt ruimte voor maatwerk, wendbaarheid en samenwerking.*  
Bij opgavegericht grondbeleid wordt per situatie gezien welke grondbeleidsvorm wenselijk is. Dit betekent dat de rol van de gemeente per opgave of samenstel van opgaven en per locatie kan verschillen in actief, faciliteren of samenwerkend.
- 1.2 *Een eenduidig afwegingskader borgt een zorgvuldige afweging.*  
De keuze welke grondbeleidsvorm en daaruit voortvloeiende ontwikkelstrategie voor een bepaalde locatie, wordt met een eenduidig afwegingskader – waarbij de factoren urgentie, regie en rendement centraal staan - zorgvuldig afgewogen en beargumenteerd
- 1.3 *Vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen is een raadsbevoegdheid.*  
Bij de initiatief- en haalbaarheidsfase stelt de gemeenteraad, op voordracht van het college, aan de hand van het afwegingskader, het te voeren grondbeleid per te ontwikkelen gebied waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is, vast.
- 2.1a *Een eenduidig afwegingskader borgt een zorgvuldige afweging.*  
Ook voor het bepalen van de keuze voor het eventueel vestigen van een voorkeursrecht en/of het doen van een strategische aankoop, wordt het afwegingskader ingezet. Hiermee vindt een zorgvuldige beargumenteerde afweging plaats.
- 2.1b *Zowel verkoper als koper zijn gebaat bij minnelijke verwerving*  
Bij een eventueel actief grondbeleid verwerft de gemeente gronden altijd in goed overleg met de grondeigenaar. Voor beide partijen - de verkoper en gemeente - heeft dit als voordeel dat geen langdurig en vertragend onteigeningstraject hoeft worden doorlopen. Bovendien een betere onderhandelingspositie om tot een goede deal te komen. Indien niet tot minnelijke verwerving kan worden overgaan, kan worden overwogen om onteigeningsinstrumentarium in te zetten.

3.1 *Beperking van risico's*

De financiële en organisatorische risico's van de grondexploitatie bij faciliterende projecten, liggen hoofdzakelijk bij de eigenaar/initiatiefnemer, hetgeen de risico's voor de gemeente beperkt.

3.2 *Bij een anterieure overeenkomst is er contractvrijheid.*

Zo kan bij het sluiten van een anterieure overeenkomst soepeler worden omgaan met de ppt-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) dan bij een exploitatieplan én is een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

4.1 *Harmonisatie en herijking is wenselijk.*

In het kader van de Wet Algemene Regels Herindeling, dienen de beleidsnota's vóór 31-12-2020 te zijn geharmoniseerd. Ook door nieuwe ontwikkelingen en wetgeving is het gewenst om het grondbeleid te herijken.

### **Kanttekeningen**

1.2 *Werkbaarheid afwegingskader moet zich nog bewijzen*

Meerdere gemeenten gebruiken een dergelijk afwegingskader. In de praktijk moet het afwegingskader zich nog bewijzen voor de gemeente West Betuwe. Door toepassing wordt dit ervaren en waar nodig leidt dit tot aanscherping van het kader. Optimaal gebruik van het afwegingskader wordt bereikt wanneer verschillende visies en beleidsdocumenten, zoals de Omgevingsvisie en Woonvisie, zijn opgesteld.

### **Financiën**

Risico's / financiën

Geen

### **Communicatie**

De nota grondbeleid 2020 is een openbaar beleidsdocument en wordt gepubliceerd. Voor deze nota is participatietrede 1 - informeren - van toepassing omdat de nota;

- geen op zichzelf staand beleid is maar dienend aan het "omgevingsbeleid zoals dat is/wordt vastgelegd in visies en programma's;
- een strategisch afwegingskader én de wijze beschrijft hoe, wanneer en waarop welke instrumenten (kunnen) worden ingezet om de visies en programma's te ondersteunen.

### **Uitvoering/Planning**

Deze nota treedt in werking na besluitvorming en het afwegingskader wordt direct in de praktijk toegepast bij nieuwe ruimtelijke- en maatschappelijke ontwikkelingen.

De vast te stellen Nota Grondbeleid vormt de kapstok voor de nog op te stellen operationele nota's.

Dat betreft onder meer de Nota Vastgoed, de Nota Kostenverhaal, Nota Restgroen en de Nota Grondprijnsbeleid. Voorstellen daartoe volgen later dit jaar. De regelgeving over die onderwerpen is opgenomen in de Nota Grondbeleid Geldermalsen 2016-2020, de Nota Grondbeleid Lingewaal 2014 en de Nota Grondbeleid Neerijnen 2016. Gelijktijdig met het vaststellen van de operationele nota's wordt

voorgesteld om de nota's van de voormalige gemeenten in te trekken. Tot dat moment geldt ten aanzien van de genoemde onderwerpen de regelgeving zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid Geldermalsen 2016-2020, de Nota Grondbeleid Lingewaal 2014 en de Nota Grondbeleid Neerijnen 2016.

### Evaluatie

De nota wordt minimaal 1 maal per 4 jaar geactualiseerd. Daarnaast wordt in afwachting van de nog op- en vast te stellen visies (zoals omgevingsvisie, woonvisie, economische visie) bezien of tussentijdse evaluatie en/of aanpassing van deze nota gewenst is.

### Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Inzet van grondbeleid is afhankelijk van doelen en ambities opgenomen in omgevingsvisie en andere beleidsdocumenten. Mogelijk vragen deze ambities en doelen meer inzet dan de huidige capaciteit aan kan.	Organisatie	Klein	Onvoldoende capaciteit, werkzaamheden worden niet uitgevoerd	Capaciteitsuitbreiding (intern of extern), prioritering werkzaamheden

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

de secretaris,  
Karen Coesmans

de burgemeester,  
Servaas Stoop

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 augustus 2020,

### **besluit:**

Onderstaande beslispunten opgenomen in de Nota Grondbeleid 2020 integraal vast te stellen:

1. Te kiezen voor “opgavegericht grondbeleid” waarbij met toepassing van het afwegingskader, de grondbelevorm per opgave en per locatie wordt bepaald.
2. Bij actief grondbeleid:
  - a. De keuze voor het vestigen van een voorkeursrecht en /of het doen van strategische aankopen met het afwegingskader te bepalen.
  - b. Minnelijke verwerving als uitgangspunt te nemen.
3. Bij faciliterend grondbeleid in te zetten op het afsluiten van een anterieure overeenkomst om het kostenverhaal zeker te stellen.
4. Hiertoe de nota grondbeleid 2020 vast te stellen.
5. In afzonderlijke nota's - restgroen, kostenverhaal, grondprijzenbeleid en bovenwijks – op operationeel niveau uitvoering te geven aan de nota grondbeleid en gestelde kaders.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 29 september 2020, nummer 2020/109

de griffier,  
Hans van der Graaff

de voorzitter,  
Servaas Stoop