

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Nota grondbeleid

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling : 24 november 2022
Datum raadsbehandeling : 8 december 2022
Zaaknummer : 505538

Bijlagen: - Nota Grondbeleid
 - Bijlagen Nota Grondbeleid

Gevraagd raadsbesluit

1. Vaststellen van de nota grondbeleid met de daarbij behorende bijlagen;
2. Akkoord gaan met het extern laten uitwerken van een nieuwe nota kostenverhaal gekoppeld aan de invoering van de omgevingswet 2023 ten bedrage van c.a. € 50.000,- ;
3. Akkoord gaan met een budget van c.a. € 20.000 voor het reorganiseren van het grondbeleid omtrent volkstuinencomplexen, jachtvergunningen, visrechten en vereenvoudiging van snippergroen.

(Publieks)Samenvatting

Het grondbeleid van de gemeente Moerdijk is dienstbaar aan vele andere beleidsterreinen en vormt het instrumentarium om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het grondbeleid wordt vastgelegd in deze nota grondbeleid. In dit document stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van B&W en de ambtelijke organisatie het grondbeleid uitvoeren.

Moerdijk staat, zoals alle Nederlandse gemeenten, voor grote opgaven waarvoor in de fysieke leefomgeving ruimte moet worden gecreëerd. Hierbij valt te denken aan de energietransitie, klimaatadaptatie, wonen en leefbaarheid. Deze actuele vraagstukken vragen om een passend grondbeleid. Het grondbeleid moet de gemeente in staat stellen om tijdig en adequaat te kunnen inspelen op bestaande en nieuwe opgaven. Hierbij wordt opgemerkt dat grondbeleid geen doel op zich is, maar een middel om de door de gemeente gewenste ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Met inachtneming van de ambitie om te komen naar een meer ondernemende en regisserende gemeente in het bestuursakkoord Moerdijk 2022 - 2026 is de nota grondbeleid Moerdijk 2022 tot stand gekomen. Daarbij zijn ook maatschappelijke veranderingen, gewijzigde marktomstandigheden, veranderde wet- en regelgeving in de nota verwerkt en wordt geanticipeerd de invoering van de omgevingswet in 2023.

De volgende stap na het vaststellen van de nota grondbeleid is het herzien van de nota kostenverhaal. Mede gezien de complexiteit van de materie, laten we ons bijstaan door een gespecialiseerd bureau die het kostenverhaal niet alleen privaatrechtelijk zal borgen, maar waarbij ook het kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg beter kan worden afgedwongen. De inzet is om de opgaven uit de omgevingsvisie zoveel mogelijk te kunnen gaan bekostigen met een bijdrage uit toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is de koppeling met de omgevingsvisie van belang.

Specifiek op het gebied van snippergroen willen we onderzoek doen naar het positioneel reorganiseren van volkstuinencomplexen, het opstellen van nieuw beleid omtrent jachtvergunningen en visrechten en snippergroen. Ook hier laten we ons bijstaan door gespecialiseerde bureaus.

Belang

Het belang van deze nota is vooral het inzichtelijk maken van het gemeentelijk grondbeleid, het optimaliseren van het grondbeleid als instrument voor het bereiken van beleidsdoelen en het actualiseren van het beleid op de veranderende wet en regelgeving

Centrale vraag

Stemt uw Raad in met de in de Nota Grondbeleid opgenomen en als zodanig gemarkeerde beleidsuitgangspunten als basis voor het te voeren grondbeleid voor de komende jaren?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het voor een ieder transparant maken van het gemeentelijk grondbeleid, dienstbaar aan maatschappelijke thema's als bijvoorbeeld :

- Leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Demografie
- Volkshuisvesting
- Veiligheid
- Economie

Kaders

- Structuurvisie Moerdijk 2030
 - Nog vast te stellen omgevingsvisie
 - Bestuursakkoord Moerdijk 2022 - 2026
-

Argumenten

Pro

De voorliggende nota grondbeleid anticipeert op de invoering van de omgevingswet, het pro-actiever inzetten van het gemeentelijk grondinstrumentarium en het regisserend en sturend kunnen optreden in ruimtelijke opgaven. De meest belangrijke inhoudelijke wijzigingen tov het geldende beleid zijn:

- *Het toepassen van regisserend en sturend grondbeleid;*
- *Per ruimtelijk ontwikkeling pro-actief inzetten van gemeentelijk grondinstrumentarium;*
- *Actief en integraal risicomanagement intensiveren*
- *Uitgangpunt in kostenverhaal zoveel mogelijk privaatrechtelijk contacteren;*
- *De gemeente hanteert een variabel grondprijssystematiek;*
- *Voor nieuwbouw zijn we bereid een antispeculatiebeding in te zetten;*
- *Deze nota anticipeert zoveel mogelijk op de invoering van de omgevingswet.*

Contra

Bij een actievare en sturende grondbeleid horen ook een aantal nadelen en/of kanttekeningen:

- *Bij een actieve en risicodragende gemeentelijke rol is vaak sprake van een hoger risicoprofiel.*
- *Een actieve en risicodragende rol kan negatief financieel effect hebben op de gemeentelijke begroting .*
- *Een regisserende rol van de gemeente legt meer beslag op financiële middelen en ambtelijke capaciteit.*
- *De naleving van een anti-speculatiebeding kan in de praktijk lastig controleerbaar zijn.*
- *Het hanteren van een variabel grondprijzensystematiek vergt meer voorbereiding*
- *Het anticiperen op nieuwe wetgeving is gebaseerd op niet inwerking zijnde wettelijke kaders (omgevingswet, jurisprudentie didam, etc...)*

Alternatieven

Huidige nota grondbeleid in stand houden. Dit is onwenselijk omdat de huidige nota onvoldoende anticipeert op nieuwe wet, regelgeving en uitgangspunten in de eerder aangehaalde beleidsdoelen binnen het ruimtelijk domein. Daarnaast geeft de nieuwe nota richting op de gestelde doelen uit de meerjarenbegroting en het bestuursakkoord Moerdijk 2022- 2026.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak

Participatie binnen ruimtelijke ontwikkelingen krijgt met name vorm bij het vaststellen van ruimtelijke visies en/of het tot stand brengen van ruimtelijke plannen. De nota grondbeleid is daar met name een instrument voor. De gemeente Moerdijk wil het grondbeleid zodanig inzetten, dat we de komende jaren stappen maken op een aantal thema's: leefbaarheid, vitale centra, klimaat en natuurontwikkeling, duurzaamheid, volkshuisvesting, maatschappelijke voorzieningen, veiligheid en economie

Financiële consequenties

Dekking

- € 50.000,- tbv de nota kostenverhaal kan worden bekostigd uit het reeds beschikbaar gestelde budget in de begroting 2023 op overige grondzaken
- € 20.000 voor het reorganiseren van het grondbeleid omtrent volkstuinencomplexen, jachtvergunningen, visrechten en vereenvoudiging van snippergroenen kan ook worden bekostigd uit het reeds beschikbaar gestelde budget in de begroting 2023 op overige grondzaken.

In de begroting 2022 en 2023 is voor beide jaren € 125.000,- opgenomen (tezamen € 250.000,-) voor onder andere het om te bouwen grondbeleid en het instrumentarium grondzaken, gekoppeld aan de implementatie van de omgevingswet.

Ook is dit budget bedoeld voor de opzet van het assetmanagement (instrument ter versnelling van de woningbouw) en de nota kostenverhaal. De gemeente Moerdijk zal hier voornamelijk een regierol in vervullen en moeten inhuren voor de uitvoerende werkzaamheden.

Met het extern uitzetten van de het uitwerken van de nota kostenverhaal is reeds rekening mee gehouden in de begroting, de raming van deze kosten is ± € 50.000,-

met het reorganiseren van het grondbeleid omtrent volkstuinencomplexen, jachtvergunningen, visrechten en vereenvoudiging (raming kosten € 20.000,-) van snippergroen nog niet. Aangezien het volledige budget van 2023 nu nog beschikbaar is, is het nu nog niet nodig om extra budget te vragen.

Mocht het budget niet toereikend zijn voor 2023 door de stijgende prijzen van adviezen van externe partijen, dan zullen we hier bij de eerste of tweede bestuursrapportage van 2023 op terug komen.

Subsidieverwerving
NVT

Communicatie

De Nota wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website van de gemeente Moerdijk. Ook wordt de samenvatting van dit besluit in een persbericht bekend gemaakt.,

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop

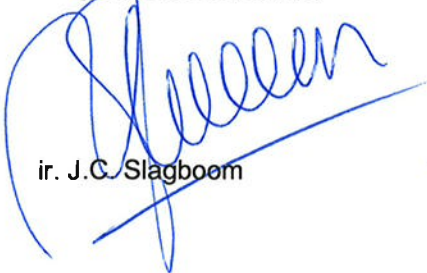
De planning was om de nota grondbeleid in 2022 aan te bieden aan de gemeenteraad vooruitlopend op de inwerkingtreding van de omgevingsvisie in 2023. Tegelijkertijd bij het aanbieden van de nota grondbeleid worden financiële middelen gevraagd voor de herziening van de nota kostenverhaal. De verwachting is dat de nota kostenverhaal medio 2023 kan worden vastgesteld. Daarbij is er ook een relatie met het vaststellen van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het beleid snippergroen, moestuinen en jacht/visrechten wordt externe expertise ingewonnen om het beleid hieromtrent te herzien. De verwachting is dat dit aan het eind van 2023 ter besluitvorming kan worden aangeboden.

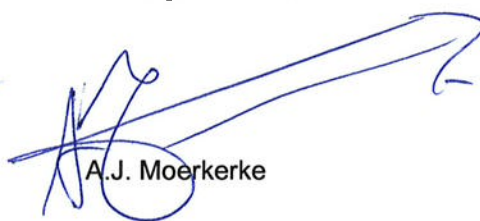
Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 november 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 8 december 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022;

overwegende dat:

- De omgevingswet in 2023 wordt ingevoerd;
- Het bestuursakkoord Moerdijk 2022-2026 is vastgesteld waarbij de gemeente een ondernemende en regisserende koers wil gaan volgen;

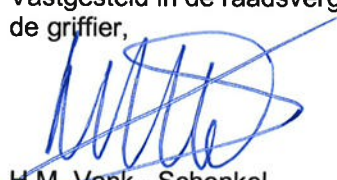
gelet op:

- Het budgetrecht van de gemeenteraad en de financiële positie van de gemeente;
- De kader stellende rol van de gemeenteraad in ruimtelijke ontwikkelingen;
- De koerswijziging in van het gemeentelijke grondbeleid.

BESLUIT

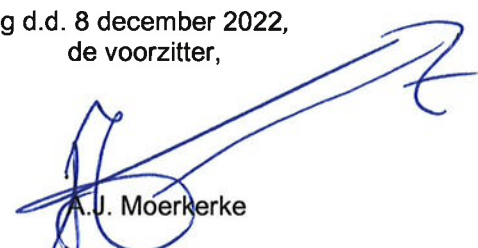
- Vaststellen van de nota grondbeleid met de daarbij behorende bijlagen ;
- Akkoord gaan met het extern laten uitwerken van een nieuwe nota kostenverhaal gekoppeld aan de invoering van de omgevingswet 2023 ten bedrage van c.a. € 50.000,- ;
- Akkoord gaan met een budget van c.a. € 20.000 voor het reorganiseren van het grondbeleid omtrent volkstuinencomplexen, jachtvergunningen, visrechten en vereenvoudiging van snippergroen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 8 december 2022,
de griffier,



H.M. Vonk - Schenkel

de voorzitter,



A.J. Moerkerke