

Nota grondbeleid 2023

Grip op gebiedsontwikkeling

Versie : 1.4

Status : Definitief

Datum : 21 augustus 2023

Contactpersoon : Jelmer Blom / Paul Kuijten

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
Samenvatting.....	4
1. Impactanalyse	4
2. Rolkeuze	4
3. Strategie	5
4. Sturingsmomenten	5
1. INLEIDING	6
1.1. Waarom een nota grondbeleid?	6
1.2. Richtinggevend Grondbeleid	6
1.3. Speerpunten grondbeleid	7
1.4. Was / wordt.....	8
2. DOELTREFFEND GRONDBELEID: HOE DOE JE DAT?.....	9
2.1. We onderzoeken de huidige situatie	9
2.2. De maatschappelijke score.....	9
2.3. De financiële businesscase	11
2.4. Een integrale afweging	11
3. DE ROL VAN DE GEMEENTE	12
3.1. Urgentie en belang.....	12
3.2. De gemeente als regisseur.....	12
3.3. De gemeente als motivator	12
3.4. De gemeente als facilitator	13
3.5. Onze rol is niet in beton gegoten	13
4. WELKE STRATEGIE PASSEN WE TOE?	14
4.1. Strategieën.....	14
4.2. Onze strategie is niet in beton gegoten.....	14
4.3. Welke instrumenten hebben we tot onze beschikking?	15
5. IN HET GEBIEDSONTWIKKELINGSPROCES	16
5.1. Proces en procesinvulling	16
5.2. De initiatieffase, het idee	16
5.3. De definitiefase, kaderstellend	16
5.4. De ontwerpfase, het plan krijgt vorm	17
5.5. De voorbereidingsfase, De gemeenteraad stelt het ruimtelijk besluit vast	18
5.6. De realisatiefase: de afronding van het project	18

5.7. Kleine (particuliere) initiatieven.....	18
6. STURINGSMOGELIJKHEDEN EN INFORMATIEVOORZIENING.....	19
6.1. Sturingsmogelijkheden in proces.....	19
6.2. Periodieke informatievoorziening aan de gemeenteraad.....	21
Bijlage 1: Instrumentarium.....	22
1. Zelfrealisatie.....	22
2. Kostenverhaal.....	22
3. Kavelruil.....	22
4. Gronduitgifte.....	22
5. Erfpacht.....	22
6. Strategische aankoop.....	22
7. Minnelijk verwerven.....	23
8. Voorkeursrecht.....	23
9. Onteigening.....	23
Bijlage 2: Samenhang nota's.....	24
Bijlage 3: Doelenkader.....	25

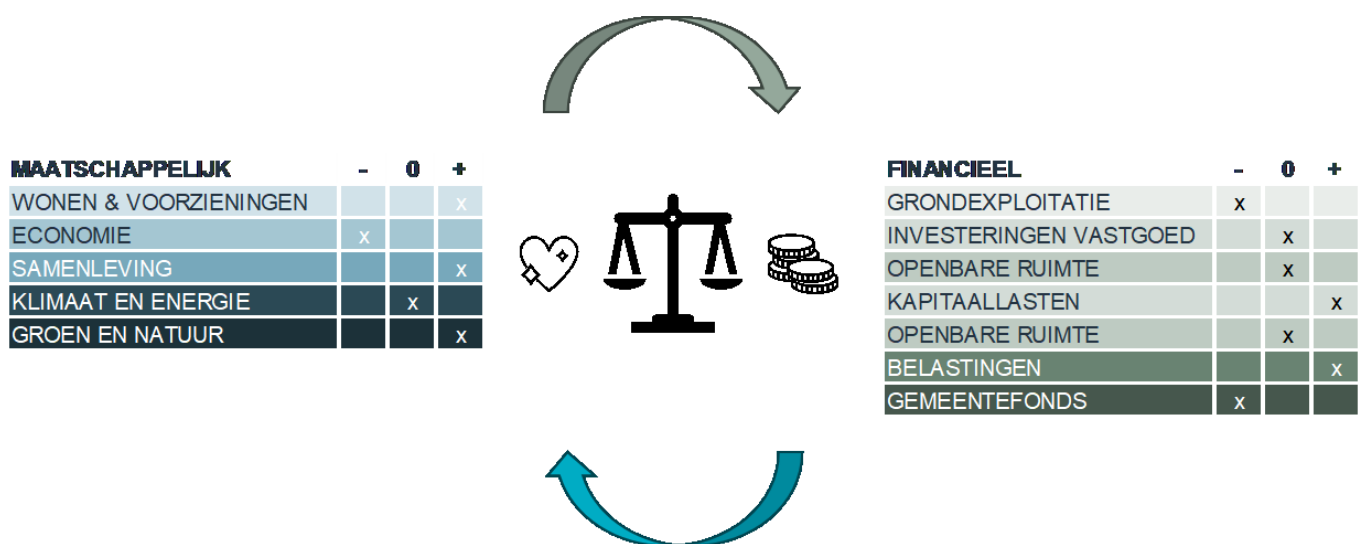
SAMENVATTING

Het grondbeleid heeft tot doel om onze ambities te verwezenlijken. Dit vraagt om een dynamische aanpak want iedere ontwikkeling vraagt om maatwerk. Waar nodig nemen we meer grip en geven we sturing in ontwikkelingen. De gemeente Drimmelen voert richtinggevend grondbeleid.

Voor die afweging maken we gebruik van een integrale impactanalyse van een ruimtelijke ontwikkeling. We maken vervolgens onderscheid in de rol van de gemeente en vervolgens bepalen we welke strategie het beste past bij het proces en welke instrumenten we daarbij inzetten.

1. IMPACTANALYSE

We beoordelen wat het maatschappelijk en financieel rendement is van een ontwikkeling op onze ambities.



2. ROLKEUZE

Onze rolkeuze is afhankelijk van de impactanalyse, omgevingsfactoren en de tijdspanne waarbinnen een ontwikkeling plaats kan vinden. De mate van urgentie bepaalt welke rol we kiezen.



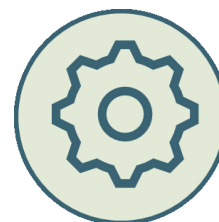
REGISSEUR

We hebben een trekkersrol



MOTIVATOR

We zijn actief betrokken



FACILITATOR

We faciliteren de markt

3. STRATEGIE

Afhankelijk van onze rol kiezen we een bijpassende ontwikkelstrategie. We kunnen ervoor kiezen om een grondpositie in te nemen als dit past bij onze rol.



ACTIEF
We ontwikkelen als
gemeente zelf



SAMENWERKEN
We ontwikkelen samen
met marktpartijen

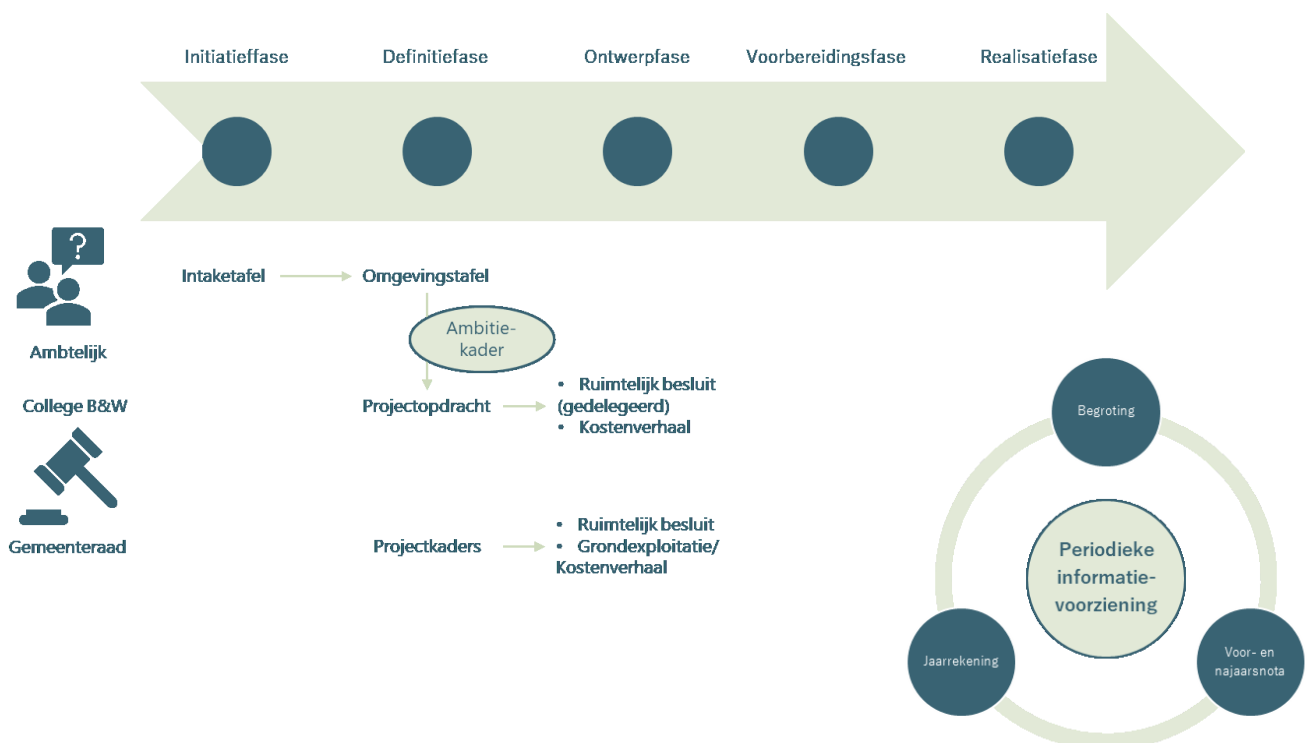


FACILITEREN
We laten de ontwikkeling
volledig over aan de markt

4. STURINGSMOMENTEN

In het proces zitten drie belangrijke sturingsmomenten voor de gemeenteraad:

- Programma's en beleid
- Conform besluit delegatie en advies van naar 11 mei 2023;
- Ruimtelijk besluit: vaststelling van het bestemmingsplan (vanaf 2024: omgevingsplan) met vertaling van het ambitiekader naar de ruimtelijke invulling.
- Tussentijdse bijstelling: door B&W voorgestelde scopewijziging (via de cyclus van Planning en Control) aan de raad.



1. NLEIDING

De gemeente Drimmelen heeft een rijk landschap van zand en klei, water, groen, natuur en weidse uitzichten, met een prima voorzieningenniveau en op forensafstand van de Randstad. Mooie dorpslinten die we koesteren, prachtige pleinen waar we samenkomen, voorzieningen voor jong en oud, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Zes levendige dorpen, drie buurtschappen en een aantrekkelijk buitengebied. Een hele fijne plek om te wonen en een feest om te verblijven.

Ontwikkelingen op het gebied van energie, gezondheid, klimaat, circulaire landbouw, economie, wonen en de groene omgeving hebben impact op onze omgeving. Net als veel andere gemeenten heeft onze gemeente te maken met vergrijzing en jongeren die wegtrekken uit de gemeente. Daarbij is er een tekort aan woningen voor kleine huishoudens. Dit betekent dat wij in de komende jaren zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve nieuwbouwopgave hebben. Om hieraan sturing te geven hebben we de 'Nota Grondbeleid: grip op gebiedsontwikkeling' opgesteld waarbij we sturen op de realisatie van onze ambities en kiezen voor een integrale aanpak bij gebiedsontwikkelingen.

1.1. WAAROM EEN NOTA GRONDBELEID?

Een Nota Grondbeleid voorziet in het afwegingskader en uitgangspunten bij het uitvoeren van de ruimtelijke ambities van de gemeente. Grondbeleid is geen doel op zich. Het moet de gemeente helpen om haar maatschappelijk doelen als sociale woningbouw, onderwijs, sport, cultuur e.a. te realiseren. Het grondbeleid voorziet voor een deel in de 'gereedschapskist' waarmee invulling wordt gegeven aan ruimtelijke ambities.

Wij zien grondbeleid als een werkwijze voor het bepalen van een strategie om onze beleidsdoelstellingen te realiseren via ruimtelijk ingrijpen. Als gemeente hebben wij verschillende beleidsambities die staan beschreven in de Omgevingsvisie, onderhavige programma's en overige beleidsstukken. Veel van deze beleidsambities kunnen (deels) gerealiseerd worden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Nota Grondbeleid wordt beschreven hoe met ruimtelijke ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de realisatie van de gemeentelijke beleidsambities en welke afwegingen daarbij gemaakt worden.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling vraagt om een aanpak op maat. Gebiedsontwikkeling is steeds complexer geworden, waardoor de vraag voor sturing vanuit de gemeente toeneemt. Onderwerpen waardoor de complexiteit toeneemt zijn onder andere recente bewegingen op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid van woningen en (nationale) regel- en wetgeving. Er is behoefte aan een flexibele aanpak en waar nodig meer sturing.

1.2. RICHTINGGEVEND GRONDBELEID

De gemeente Drimmelen voert richtinggevend grondbeleid. Dit wil zeggen dat per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol en strategie het beste past bij de opgave. De afweging is gebaseerd op de impact die de ontwikkeling kan hebben bij het realiseren van beleidsambities. De wijze waarop deze afweging wordt gemaakt, is beschreven in hoofdstuk 2.

In hoofdstukken 3 en 4 beschrijven we de rollen en de strategieën die we onderscheiden en de wijze waarop we bepalen welke rol en strategie we passend vinden bij een ruimtelijke ontwikkeling.

De rol en strategie zegt iets over de mate waarin wij regie voeren op een ruimtelijke ontwikkeling. Het zegt echter nog niets over de manier waarop we aan ruimtelijke ontwikkelingen werken. In hoofdstuk 5 gaan we dieper in op het proces dat we doorlopen en de momenten waarop de gemeenteraad wordt meegenomen in de besluitvorming. Tot slot gaan we in hoofdstuk 6 verder in op de sturingsmogelijkheden en informatievoorzieningen die de gemeenteraad ter beschikking heeft.

Voor een totaal overzicht hoe de Nota Grondbeleid zich verhoudt tot andere beleidsnota's verwijzen we naar het schema in Bijlage 2.

1.3. SPEERPUNTEN GRONDBELEID

De volgende speerpunten gelden als leidraad:

- 1) De gemeente voert richtinggevend grondbeleid.
- 2) Bij iedere ontwikkeling bepalen wij onze rol en strategie.
- 3) De gemeente hanteert een afwegingskader voor het bepalen van het gemeentelijke belang en de urgentie van een ontwikkeling.
- 4) Wanneer er sprake is van een groot gemeentelijk belang en/of wanneer een goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt, kan de gemeente besluiten om over te gaan tot actieve grondverwerving (door het inzetten van het bijbehorende instrumentarium).
- 5) Het college van B&W kan grondaankopen doen tot een bedrag van € 2,- miljoen en informeert de gemeenteraad over elke aankoop. Bij aankopen die dit bedrag overschrijden, wordt de gemeenteraad vóór het sluiten van de koopovereenkomst geconsulteerd via een raadsconsultatiebrief of zij nog advies wil uitbrengen over de mogelijke aankoop. Als hiervan gebruikt gemaakt wordt, wordt de koop opgeschort tot de raad zich uitgesproken heeft.
- 6) Een gemeentelijke grondexploitatie met een negatief resultaat wordt uitsluitend vastgesteld wanneer er sprake is van een sterke bijdrage aan de gemeentelijke beleidsdoelen.
- 7) De uitgifte van grond gaat tegen een marktconforme prijs conform het vastgestelde grondprijzenbeleid. Differentiatie in grondprijzen is mogelijk en heeft aandacht.
- 8) De gemeente hanteert bij grondverkoop de algemene verkoopvoorwaarden.
- 9) Bij facilitair grondbeleid stelt de gemeente een anterieure overeenkomst op en maakt afspraken over onder andere de (financiële) bijdrage, het programma en locatie eisen.
- 10) Bij een facilitair project waarbij het kostenverhaal en financiële bijdrage anterieur niet is verzekerd stelt de gemeente kostenverhaalregels op in een Omgevingsplan.
- 11) De gemeente hanteert het voorzichtigheids- en realisatieprincipe waar het gaat om winsten en verliezen. Dit principe is in regels en richtlijnen vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

1.4. WAS / WORDT

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste verschillen weer tussen de huidige en nieuwe Nota Grondbeleid.

Was	Wordt
Overwegend facilitair grondbeleid	Richtinggevend grondbeleid
Het grondbeleid en de in te zetten instrumenten moeten de beleidsdoelen en de (kwaliteit van de) ruimtelijke ontwikkeling blijven faciliteren.	Nu komt nóg meer de focus te liggen op de bijdrage aan (maatschappelijke) beleidsdoelen. Het college stelt voor elk complex project of project met meer dan 12 woningen een projectopdracht vast met daarin hoe het project bijdraagt aan de ambities (ambitiekader).
Het kenmerkende van het grondbeleid van Drimmelen is dat maatwerk wordt gezocht om door onderhandeling en samenwerking tussen gemeente en aanvrager/gegadigde bestuurlijk gewenste invullingen tot stand te laten komen.	Ongewijzigd.
Gemeente is terughoudend in actief handelen.	Bij een hoge mate van urgentie en maatschappelijk belang kan worden overgegaan op een actievere rolinvulling door de gemeente.
De strategie tot verkoop en aankoop van gronden volgt uit de afweging urgentie, belang en de noodzaak van een grondpositie om een ontwikkeling mogelijk te maken.	Ongewijzigd.

2. DOELTREFFEND GRONDBELEID: HOE DOE JE DAT?

Het grondbeleid is erop gericht om de keuzes te maken gebaseerd op de maatschappelijke impact van een ontwikkeling. De maatschappelijke behoeften die zijn vertaald in de beleidsambities staan aan de basis van een integrale gebiedsontwikkeling. De gemeente wil dat een gebiedsontwikkeling uiteindelijk meerwaarde oplevert. We doen dat door in beeld te brengen wat de huidige situatie van een locatie is en waarom hier een ontwikkeling nodig is. Aan de hand van ons ambitiekader maken we inzichtelijk wat de maatschappelijke en financiële impact is van een ontwikkeling. Met dit inzicht zijn wij in staat om een goede afweging te maken over onze rol en strategie.

2.1. WE ONDERZOEKEN DE HUIDIGE SITUATIE

Aangezien een maatschappelijke behoefte aan de basis staat van een integrale gebiedsontwikkeling, starten we aan de 'intaketafel' met het bepalen waarom een ontwikkeling nodig en/of gewenst is.

De aanleiding voor een ontwikkeling kan betrekking hebben op een ongewenste situatie vanuit een tekort aan

een of meerdere sectorale doelen of maatschappelijke kernwaarden. Bijvoorbeeld te weinig woningen voor de juiste doelgroep of klimaatadaptatie. De ongewenste situatie kan ook betrekking hebben op sociale of fysieke problematiek in een gebied.

Wij definiëren vier hoofdgroepen om de aanleiding van een gebiedsontwikkeling te identificeren.

	Directe aanleiding	Indirecte aanleiding
Vanuit ambitie	Er is behoefte aan een locatie om bepaalde beleidsambities en/of opgaven te realiseren. In dit geval heeft de gemeente algemene beleidsambities die zij willen realiseren en moet de gemeente op zoek naar een locatie om hier invulling aan te geven.	Derden benaderen de gemeente met een voorstel. Het gaat hier dan om een ontwikkeling die niet past binnen de huidige planologische kaders, waardoor medewerking van de gemeente nodig is.
Vanuit locatie	Er is sprake van ongewenste situatie op een bepaalde locatie. In dit geval moet worden nagedacht over hoe deze ongewenste situatie door middel van een gebiedsontwikkeling opgelost kan worden. Dit kan een aanleiding zijn om te overwegen om dit gebied te gaan ontwikkelen/verbeteren.	Er ontstaat een spontane kans op een locatie die in eigendom is van de gemeente, bijvoorbeeld wanneer een schoolgebouw leeg komt te staan en er geen invulling van onderwijs meer nodig is.

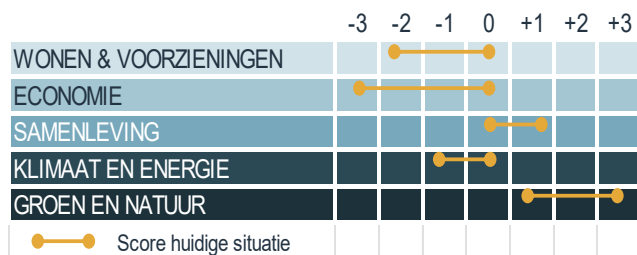
2.2. DE MAATSCHAPPELIJKE SCORE

Op basis van de analyse van de huidige situatie beoordelen we de impact van ontwikkelingen in relatie tot onze maatschappelijke ambities zoals sociale woningbouw, onderwijs, sport, cultuur en anders. De overkoepelende beleidsdoelen uit alle beleidsdocumenten zijn vertaald naar een doelenkader (Bijlage 3: Doelenkader).

Eerst wordt de score per hoofdthema (zie Kader 1) van de huidige situatie bepaald. We geven een score aan van -3 tot en met +3 per hoofdthema. Waarbij -3 aangeeft dat de huidige situatie ver achterligt op de beleidsambities

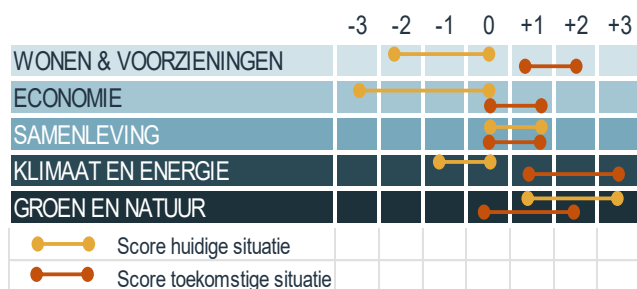
en +3 betekent dat de huidige situatie zelfs vooruitstrevend is op de beleidsambities.

Door de diversiteit van de onderliggende doelen, is de score veelal een bereik (bijvoorbeeld een score van -2 tot 0). Dit houdt in dat op bepaalde onderdelen de beoordeling is dat het voldoet aan beleid, maar op onderdelen de score onder de maatschappelijke ambitie ligt. Daarmee is de toelichting hoe wij tot de score komen belangrijk. De scores met de toelichting geven aan waar de knelpunten zitten en maken hiermee inzichtelijk wat onze projectdoelen zijn. Deze leggen we vast in een ambitiekader voor de betreffende ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 1: Voorbeeld matrix huidige situatie

Dit inzicht is vervolgens de basis waarmee wij in dialoog bepalen wat de gewenste maatschappelijk impact is die de ontwikkeling kan hebben. We formuleren een eerste streefbeeld van de gewenste maatschappelijke impact. Dit doen we door gebruik te maken van dezelfde scorekaart. Voor de gewenste situatie geven we ook een score aan van -3 tot en met +3 per hoofdthema. De toelichting op de score is hierbij belangrijk. Hiermee maken we, voor elke opgave op dezelfde wijze, concreet waar wij de maatschappelijke opgave zoals sociale woningbouw, sport, onderwijs, cultuur en anders, zien en welke prioriteit de maatschappelijke ambities krijgen in de betreffende opgave. Op deze manier bepalen wij het maatschappelijk rendement van een ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 2: Voorbeeld maatschappelijk score van de gewenste situatie

Kader 1: Hoofdthema's scorekaart

De basis van de scorekaart zijn onze bestaande beleidsnota's, waarin de ambities en toekomstvisies staan opgenomen inclusief de daarin opgenomen maatschappelijke doelen. Deze zijn gestructureerd naar de maatschappelijke hoofdthema's waarop we onder andere via gebiedsontwikkelingen invulling willen geven. Deze hoofdthema's betreffen:

- **Wonen en voorzieningen**

De gemeente streeft naar een passende woningvoorraad met een focus op specifieke doelgroepen, en zijn daarbij duurzaam en toekomstbestendig. Ook dient het voorzieningenniveau te worden behouden met aantrekkelijke centra.

- **Economie**

Het hoofdthema (recreatieve) economie bevat de elementen die de aantrekkingskracht van Drimmelen bevorderen. Lokale bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid, werkgelegenheid en aantrekkelijkheid voor bewoners en bezoekers van de gemeente.

- **Samenleving**

In Drimmelen is er voldoende ruimte om te sporten, bewegen en spelen. De leefomgeving is toegankelijk en veilig voor iedere inwoner, ongeacht de leeftijd, achtergrond of beperking.

- **Klimaat en energie**

Dit hoofdthema omvat de elementen die moeten zorgen voor de overstap naar hernieuwbare energie en klimaatbestendige samenleving.

- **Groen en natuur**

Dit thema zit in het DNA van de gemeente. Het behoud en het versterken van onze natuurgebieden zijn van essentieel belang voor de beleving en biodiversiteit.

2.3. DE FINANCIËLE BUSINESSCASE

Om een goede integrale afweging te kunnen maken, zetten we de maatschappelijke rendementen naast de financiële impact. De beoordeling van de financiële impact willen we breder trekken dan we tot op heden gedaan hebben. Om zo volledig mogelijk in beeld te brengen welke impact de ontwikkeling heeft, moeten we ook inventariseren welke integrale financiële effecten direct en indirect verband houden met die ruimtelijke ontwikkeling. Op dit moment “beoordelen” we veel gebiedsontwikkelingen nog vooral financieel vanuit een grondexploitatie. De grondexploitatie is de financiële vertaling van het grondtransformatieproces. Dat proces omvat de inkoop, het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de bij een ontwikkeling betrokken grond, inclusief alle bijbehorende proceskosten. Voor dit onderdeel is en blijft de grondexploitatie een belangrijk financieel instrument.

Een gebiedsontwikkeling heeft echter ook financiële gevolgen op de lange termijn. Er ontstaat als het ware een nieuwe economie in en rondom het plangebied. Dat is zeker de situatie als het een grote ontwikkeling betreft. Om die reden willen we ook meer financiële gevolgen voor de gemeente in beeld brengen bij grote en complexe gebiedsontwikkelingen dan alleen diegene welke rechtstreeks uit de directe grondexploitatie voortvloeien. We bekijken ook wat de belangrijkste financiële geldstromen waren in de gemeentebegroting in de situatie voor de gebiedsontwikkeling.

INCIDENTEEL	-	0	+
GRONDEXPLOITATIE	x		
INVESTERINGEN VASTGOED		x	
OPENBARE RUIMTE		x	

STRUCTUREEL	-	0	+
KAPITAALLASTEN			x
OPENBARE RUIMTE		x	
BELASTINGEN			x
GEMEENTEFONDS	x		

Figuur 3: Voorbeeld financieel effect van de gewenste situatie

Daarbij kan gedacht worden aan het onderhoud van de openbare ruimte, de opbrengst van de gemeentelijke belastingen en de eventuele aanwezigheid van gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed. Deze bestaande financiële

geldstromen vergelijken we met de ramingen in de situatie die zou ontstaan na de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling. We bouwen zo een eigen financiële businesscase die uit meerdere geldstromen binnen de gemeentebegroting bestaat.

Dit kan ook prima via een ingroeimodel ontwikkeld worden. Immers iedere geldstroom die meer in beeld wordt gebracht dan alleen de grondexploitatie geeft al meer inzicht in de te verwachten financiële gevolgen van een beoogde gebiedsontwikkeling.

2.4. EEN INTEGRALE AFWEGING

Een kernonderdeel van ons grondbeleid is dat we een integrale afweging maken om zo tot de beste en gewenste ontwikkelingen te komen. We beoordelen wat het maatschappelijk en financieel rendement is. Wanneer we de matrix voor maatschappelijk rendement en de financiële businesscase naast elkaar zetten, dan geeft dit het integraal rendement van een gebiedsontwikkeling weer. Niet alle ontwikkelingen hebben een sluitende financiële businesscase, zeker wanneer de ambities hoog zijn. Het inzicht in het integraal rendement dat we nu in beeld brengen, kan ertoe bijdragen dat de gemeenteraad een begrotingstekort accepteert.

De maatschappelijke- en financiële impact gebruiken wij om een integrale afweging te maken.

- Bij een keuze voor een ontwikkeling helpt het inzicht om te bepalen of een ontwikkeling gewenst en/of realiseerbaar is.
- Bij een keuze tussen ontwikkelingen helpt het inzicht om te kunnen prioriteren en/of keuzes te maken als er meer locaties of varianten voor ontwikkelingen zijn.
- Bij een keuze in de ontwikkeling helpt het inzicht om te beoordelen of de maatschappelijke rendementen optimaal zijn of dat een andere afstemming tot een beter, meer gewenst resultaat leidt.
- Om maatschappelijke doelen die voor de gemeente van zwaarwegend belang zijn, zijn wij bereid op financieel gebied minder opbrengsten of verlies te accepteren.

Tot slot is het hanteren van de matrixen een werkwijze die binnen de verantwoordelijkheden van het college valt.

3. DE ROL VAN DE GEMEENTE

In hoofdstuk 2 is omschreven hoe het maatschappelijke belang van een ontwikkeling wordt bepaald. Op basis van de impact, in combinatie met de urgentie wordt bepaald welke rol wij aannemen. We maken een keuze tussen de prototype rollen: regisseur, motivator of facilitator.

3.1. URGENTIE EN BELANG

Als een ontwikkeling noodzakelijk is voor de realisatie van onze beleidsambities heeft deze een hoge urgentie. Een goede indicatie voor de urgentie is de tijdspanne waarbinnen we de ontwikkeling willen realiseren: korte termijn (binnen circa 5 jaar), middellange termijn (binnen circa 10) of lange termijn (meer dan 10 jaar of tijdspanne irrelevant). Uiteraard kunnen ook andere (omgevings-) factoren de urgentie bepalen, bijvoorbeeld leegstand. De mate van urgentie en het belang van de gemeente bepaalt welke rol we kiezen in het proces.

3.2. DE GEMEENTE ALS REGISSEUR

We nemen een rol als regisseur wanneer we een duidelijk belang hebben bij de ontwikkeling en we graag de touwtjes in handen nemen. De ontwikkeling is essentieel voor het uitvoeren van onze ambities en heeft vaak een hoge urgentie. De tijdspanne waarbinnen we de ontwikkeling gerealiseerd willen zien speelt een belangrijke rol. Realisatie is wenselijk binnen 5 jaar of als er sprake is van een groot gemeentelijk belang, zoals bijvoorbeeld het E-veld in Terheijden.



We hebben als regisseur een duidelijke trekkersrol en dragen daarbij ook de verantwoordelijkheid voor het gehele proces. We geven duidelijk aan wat het gewenste eindresultaat is en wij sturen hier actief op.

Als regisseur hebben we een vrije keuze voor de ontwikkelstrategie

Een grondpositie is als regisseur gewenst, maar niet noodzakelijk. Ook een marktpartij kan onder onze regie de ontwikkeling uitvoeren. Vanuit strategisch of anticiperend oogpunt kunnen we een grondpositie innemen. De keuze voor het wel of niet innemen van een grondpositie is afhankelijk van de mate waarin we sturing willen geven aan de ontwikkeling. Enerzijds kan dit om het proces te

bespoedigen, anderzijds vanwege de complexiteit (bijvoorbeeld versnipperd eigendom of eigenaar die niet wil meebewegen) of wanneer we kansen zien voor onze ambities die we niet willen laten schieten. Uiteraard is onze grondpositie afhankelijk van de context en de risico's.

3.3. DE GEMEENTE ALS MOTIVATOR

We nemen een rol als motivator wanneer we het belang van de ontwikkeling in zien, maar de ontwikkeling voor ons een lage of een matige urgentie heeft. De ontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan het uitvoeren van onze ambities, zoals bijvoorbeeld Made Noord-West. De tijdspanne waarbinnen we de ontwikkeling gerealiseerd willen zien speelt hierbij een beperktere rol. Realisatie is wenselijk binnen 10 jaar of er is sprake van een matig gemeentelijk belang.



We zijn als motivator actief en betrokken bij de ontwikkeling. We geven duidelijk aan wat het gewenste eindresultaat is. We prikkelen en motiveren marktpartijen om de gebiedsontwikkeling op te pakken. We hoeven geen trekkersrol, zolang de ontwikkeling voldoende voortgang boekt.

Als motivator kiezen we voor een ontwikkelstrategie waarbij we samenwerken met marktpartijen of de ontwikkeling aan de markt overlaten

Een grondpositie is als motivator niet noodzakelijk. Een marktpartij kan zelfstandig onze visie op het gebied ontwikkelen. Wanneer de situatie hierom vraagt kunnen we een grondpositie innemen. We kunnen kiezen voor een samenwerking als we kansen zien voor onze ambities die we niet willen missen, of vanwege de complexiteit van de ontwikkeling. Ook kunnen we onze strategie aanpassen als de situatie hierom vraagt en meer sturing gewenst is. Dit kan aan de orde zijn wanneer de ontwikkeling onvol-

doende voortgang boekt. Dit kan ook wanneer de belangen van de ontwikkeling en de realisatie van onze ambities in het gedrang komen.

3.4.DE GEMEENTE ALS FACILITATOR

We nemen een rol als facilitator wanneer we geen direct belang hebben bij de ontwikkeling, het initiatief komt vanuit de marktpartij en heeft voor ons een lage of geen urgentie. De ontwikkeling draagt niet of slechts beperkt bij aan de uitvoering van onze ambities. De tijdspanne waarbinnen we de ontwikkeling gerealiseerd willen zien speelt geen rol of er is sprake van een klein gemeentelijk belang, zoals bijvoorbeeld bij Plukmadehof.

We schetsen de ontwikkelkaders, zodat de ontwikkeling minimaal bijdraagt aan de belangrijkste gemeentelijke ambities. De initiatiefnemer geeft zelf invulling aan de



ontwikkeling en draagt de volledige verantwoordelijkheid. Wij toetsen de ontwikkeling en beperken ons tot onze wettelijke taken.

Als facilitator laten we de ontwikkeling over aan de markt

Een grondpositie is als facilitator niet gewenst. Omdat het initiatief en de verantwoordelijkheid bij de marktpartij ligt, nemen we ook geen grondpositie in om eventueel het proces te bespoedigen. Wel kan het voorkomen dat wij grond, die al in eigendom is, inbrengen om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

3.5.ONZE ROL IS NIET IN BETON GEGOTEN

Indien een marktpartij een ontwikkeling onvoldoende voortvarend oppakt, kan het zijn dat we gedurende het proces onze rol of strategie bijstellen. Wanneer de belangen van een marktpartij voldoende groot zijn, is volledige grip en sturing geen noodzaak.

4. WELKE STRATEGIE PASSEN WE TOE?

Nadat we onze rol gekozen hebben, kunnen we een passende strategie toepassen voor de gebiedsontwikkeling. In het voorgaande hoofdstuk is per rol al aangegeven welke strategie we kunnen toepassen. In dit hoofdstuk geven wij per strategie aan onder welke voorwaarden we die strategie kiezen.

4.1. STRATEGIEËN

Het grondbeleid heeft tot doel om onze gemeentelijke ambities te verwezenlijken. Het doel heiligt niet altijd de middelen. Een grondpositie als gemeente kan daarbij helpen, maar is niet altijd noodzakelijk. Grondposities zeggen namelijk niets over de feitelijke rol van de gemeente in een gebiedsontwikkeling. Een grondpositie kan natuurlijk ook een gegeven zijn, al voordat een ontwikkeling in gang is gezet. Dit kan een ander licht werpen op onze rolkeuze.

Afhankelijk van onze rol kunnen we kiezen uit de volgende strategieën:

- Actief - De gemeente ontwikkelt zelf
- Samenwerken - De gemeente en marktpartijen ontwikkelen samen
- Faciliteren - De gemeente faciliteert en de marktpartij ontwikkelt

4.1.1. De gemeente ontwikkelt zelf

Bij deze strategie nemen we zelf een actieve grondpositie in. De keuze voor een grondpositie is afhankelijk van de context, kansen en de risico's. Zo kunnen we vanuit strategisch of anticiperend oogpunt kiezen om grondpositie in te nemen. Bij de strategie Actief past onze rol als regisseur.



4.1.2. De gemeente en marktpartijen ontwikkelen samen

Bij deze strategie werken we samen met marktpartijen, al dan niet in combinatie met een grondpositie. In een samenwerking houden we sturing op de ontwikkeling, maar dragen we het risico samen met de marktpartijen. Bij de strategie Samenwerken past onze rol als regisseur en motivator.



4.1.3. De gemeente faciliteert en de marktpartij ontwikkelt

Bij deze strategie is het niet wenselijk om een grondpositie in te nemen. Omdat het initiatief en de verantwoordelijkheid bij de marktpartij ligt, nemen we ook geen grondpositie in om eventueel het proces te bespoedigen. Bij de strategie Faciliteren passen alle rollen.



4.2. ONZE STRATEGIE IS NIET IN BETON GEGOTEN

Net als onze rolkeuze, kan ook de strategie door voortschrijdend inzicht wijzigen gedurende het planproces. Indien een marktpartij een ontwikkeling voortvarend oppakt, kan het zijn dat we gedurende het proces onze rol of strategie bijstellen. Wanneer de belangen van een marktpartij voldoende groot zijn, hebben we geen noodzaak aan volledige grip en sturing. Andersom kunnen we ook de regio nemen als de situatie hierom vraagt.

4.3. WELKE INSTRUMENTEN HEBBEN WE TOT ONZE BESCHIKKING?

Voor gebiedsontwikkelingen is er een divers instrumentarium beschikbaar voor de uitvoering van het grondbe-

leid. De meest voorkomende instrumenten die wij kunnen toepassen zijn opgenomen in onderstaande figuur. Een toelichting van deze instrumenten is opgenomen als in Bijlage 1: Instrumentarium bij deze nota.

INSTRUMENTEN	Regisseur	Motivator	Facilitator
Zelfrealisatie			
Kostenverhaal			
Kavelruil			
Gronduitgifte			
Erfpacht			
Strategische aankoop			
Minnelijk verwerven			
Voorkeursrecht gemeenten			
Onteigening			

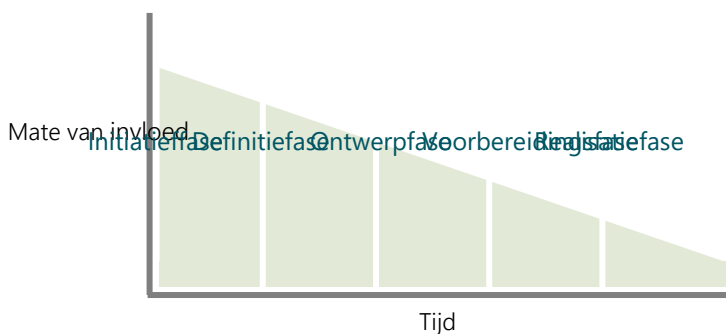
Figuur 4: Instrumenten per rol

5. IN HET GEBIEDSONTWIKKELINGSPROCES

In de vorige hoofdstukken is toegelicht op welke wijze bij een ontwikkeling de maatschappelijke- en financiële impact wordt bepaald, de keuze voor een rol wordt gedaan en welke strategie (of een combinatie) wordt toegepast. Dit hoofdstuk richt zich op het proces van een gebiedsontwikkeling en hoe de voorgenoemde afwegingen zich verhouden tot de ontwikkelfases in de tijd.

5.1. PROCES EN PROCESINVULLING

Wij volgen de standaard werkwijze voor een gebiedsontwikkelingsproces, conform projectmatig werken. Projectmatig werken verdeelt een project in fasen, waarbij de uitwerking van een ontwikkeling van grof naar fijn verloopt. De sturingsmogelijkheden op de ontwikkeling nemen dan ook steeds verder af. De rol en strategie die we initieel kiezen, kan veranderen tijdens het proces omdat het project hierom vraagt of omdat de bestuurlijke urgentie verandert.



Figuur 5: Invloed tijdens ontwikkelproces

In de initiatief- en definitiefase zetten we de eerste stap in het gebiedsontwikkelingsproces. Hier kiezen we onze rol en strategie. In deze fase hebben we de meeste sturingsmogelijkheden. De ontwerpfase is de volgende stap. De procesinvulling van deze fase is afhankelijk van de rol en strategie die we kiezen, we ontwikkelen zelf of we laten het aan de markt over. In de laatste fasen, de voorbereiding- en realisatiefase zijn onze sturingsmogelijkheden beperkt.

5.2. DE INITIATIEFFASE, HET IDEE

In de initiatieffase wordt het idee van een gebiedsontwikkeling geboren en onderzocht of het een kans van slagen heeft. De initiatiefnemer van de ontwikkeling kan zowel de gemeente als een private initiatiefnemer zijn.

5.3. DE DEFINITIEFASE, KADERSTELLEND

In de definitiefase van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente altijd een regierol. Dit is een belangrijke stap voor de verdere invulling van het proces. In deze fase analyseren we de wenselijkheid, de potentie en de urgentie van de ontwikkeling. In de analyse beantwoorden we de volgende vier vragen:

1. Draagt de ontwikkeling bij aan de ambities?
2. Hoeveel draagt de ontwikkeling potentieel bij aan de ambities?
3. Binnen welke tijdsperiode willen we onze ambities realiseren en hoe belangrijk vinden we dat?
4. Welke strategie past het beste bij de ontwikkeling?

5.3.1. Draagt de ontwikkeling bij aan de ambities?

Is het antwoord op deze vraag nee, dan is de ontwikkeling niet wenselijk en verleent de gemeente in principe geen medewerking. Is het antwoord ja, dan kijken we naar de potentie van de ontwikkeling.

5.3.2. Hoeveel draagt de ontwikkeling potentieel bij aan de ambities?

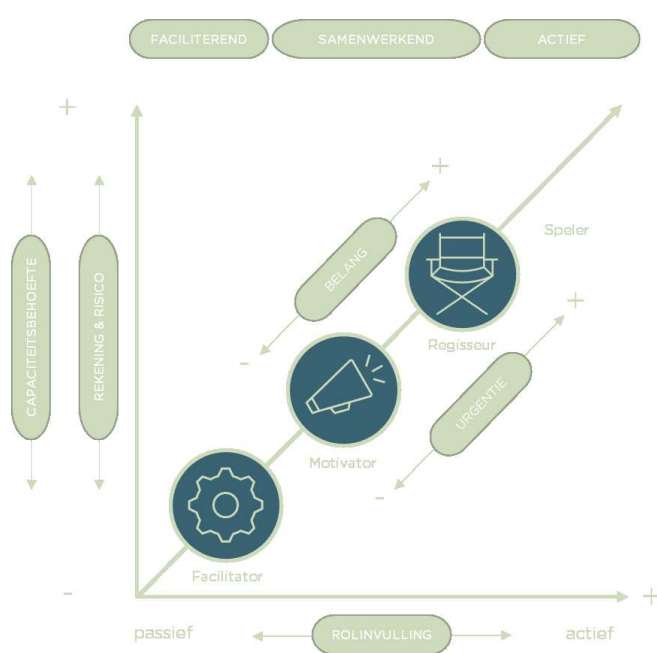
Om de potentie van het gebied of de ontwikkeling te beoordelen, kijken we in eerste instantie naar het maatschappelijk en financieel rendement. Het bepalen hiervan is omschreven in hoofdstuk 2. De potentie bepalen we daarnaast op basis van de investeringsbereidheid, het draagvlak, de gebiedskwaliteit, de marktontwikkelingen, enzovoorts. Door deze analyse vooraf te maken, kunnen we het te verwachten succes van deze gebiedsontwikkeling inschatten en daar de gepaste rol en strategie voor kiezen.

5.3.3. Binnen welke tijdsperiode willen we onze ambities realiseren en hoe belangrijk vinden we dat?

Als een ontwikkeling noodzakelijk is voor de realisatie van onze ambities heeft deze een hoge urgentie. Een goede indicatie voor de urgentie is de tijdsperiode waarbinnen we

de ontwikkeling willen realiseren. De mate van urgentie en het belang van de gemeente bepaalt welke rol we kiezen in het proces.

- Ontwikkeling met hoge urgentie en/of groot gemeentelijk belang: gemeente als **Regisseur**
- Ontwikkeling met matige urgentie en/of matig gemeentelijke belang: gemeente als **Motivator**
- Ontwikkeling met lage of geen urgentie en/of klein gemeentelijk belang: gemeente als **Facilitator**



Figuur 6: Verband urgentie-belang en rolinvulling

5.3.4. Welke strategie past het beste bij de ontwikkeling?

Op basis van onze rol kunnen we vervolgens een passende ontwikkelstrategie kiezen:

- Actief - de gemeente ontwikkelt zelf
- Samenwerken - de gemeente en marktpartijen ontwikkelen samen
- Faciliteren - de gemeente faciliteert en de marktpartij ontwikkelt

Als het gaat om een plan van een private initiatiefnemer, een faciliterende strategie, wordt een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer (met uitzondering van kleine initiatieven). Na het sluiten van deze overeenkomst wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan het uitwerken van de uitgangspunten voor de

ontwikkeling. Hierbij zorgen wij dat alle relevante vakdisciplines betrokken en beschikbaar zijn aan de omgevingsstafel waar dit uitgewerkt wordt. De kosten van inzet van de omgevingsstafel komen voor rekening van de initiatiefnemer. De uitkomst hiervan vormt de basis voor de volgende fase.

5.4.DE ONTWERPFASE, HET PLAN KRIJGT VORM

In deze fase wordt onder andere het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgewerkt waar welke functie gewenst is en welke bouwmassa's men voor ogen heeft. Hierbij wordt rekening gehouden met de kaders die in de definitiefase zijn gesteld. Grofweg hebben we in de ontwerpfase keuze uit twee verschillende procesinvullingen:

- Proces waarin de gemeente zelf ontwikkelt (lopende grondexploitatie/ projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld) + (nieuwe grondexploitatie/ projecten waarvoor nog een grondexploitatie moet worden vastgesteld)
- Proces waarin de marktpartij ontwikkelt (facilitair project/ projecten waarvoor een anterieure overeenkomst wordt gesloten)

Deze processen gelden voor alle gebiedsontwikkelingen. Binnen deze processen worden dezelfde belangrijke producten opgesteld. Het verschil tussen de twee processen zit in de mate van onze betrokkenheid. Die is afhankelijk van de gekozen rol en strategie.

5.4.5. Proces 'gemeente ontwikkelt'

De gemeente draagt bij deze procesinvulling zelf de eindverantwoordelijkheid voor de producten. Om het proces en de voortgang te borgen, stelt de gemeente een grondexploitatie op waarin de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling worden meegenomen. Het is de insteek dat de kosten die de gemeente maakt, gedekt worden uit de opbrengsten. Deze procesinvulling is bijvoorbeeld van toepassing wanneer we als gemeente een rol kiezen als regisseur met een strategie waarbij we zelf het gebied ontwikkelen.

5.4.6. Proces 'markt ontwikkelt'

De gemeente draagt bij deze procesinvulling (vaak) geen eindverantwoordelijkheid voor de producten. Om het

proces en de voortgang te borgen, werken we voornamelijk met overeenkomsten/contracten tussen ons en de marktpartijen. Deze procesinvulling is bijvoorbeeld van toepassing wanneer we als gemeente een rol kiezen als facilitator. We zijn in dit proces dan eerder faciliterend en toetsend dan sturend. We stellen de kaders en ondersteunen de marktpartij alleen op verzoek.

5.4.7. Mengvormen zijn ook mogelijk

Als we samen met marktpartijen ontwikkelen dragen we een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de producten. Het proces en de voortgang kunnen we dan borgen in zowel een grondexploitatie als overeenkomsten (al dan niet met een rechtsvorm met eigen verantwoording). We kunnen hierbij als gemeente participeren in een publiek-private samenwerking, zoals een joint venture, een bouwclaimmodel, of een concessiemodel.

5.5.DE VOORBEREIDINGSFASE, DE GEMEENTERAAD STELT HET RUIMTELIJK BESLUIT VAST

In deze fase stelt de gemeenteraad het ruimtelijk besluit vast, bijvoorbeeld een bestemmingsplan (vanaf 2024: omgevingsplan). Met dit ruimtelijk besluit leggen we een nadere invulling voor de gebiedsontwikkeling vast. Bij bepaalde buitenplanse omgevingsplanactiviteiten heeft de gemeenteraad voorafgaand aan besluitvorming een bindend advies uit kunnen brengen, zoals bijvoorbeeld bij het toevoegen van 12 of meer woningen in de dorpskernen (toepassing adviesrecht, raadsbesluit van 11 mei 2023).

In het proces met de gemeente als initiatiefnemer stelt de gemeenteraad ook (jaarlijks) een grondexploitatie vast als financieel kader. Meer hierover leest u in hoofdstuk 6. In

het proces met een marktpartij sluiten we voor de start van de ontwerpfase een anterieure overeenkomst voor het kostenverhaal met de initiatiefnemers. Hier heeft de gemeenteraad geen rol.).

5.6.DE REALISATIEFASE: DE AFRONDING VAN HET PROJECT.

Ook onze betrokkenheid in de realisatiefase is afhankelijk van de gekozen rol en strategie. Bij een proces met de gemeente als initiatiefnemer zijn we zelf verantwoordelijk voor de eindproducten, zoals de grondverkoop/tender. De sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad zijn in deze fase beperkt. We informeren de gemeenteraad over de voortgang van de gebiedsontwikkeling en uiteindelijk de afsluiting van de grondexploitatie (hoofdstuk 6).

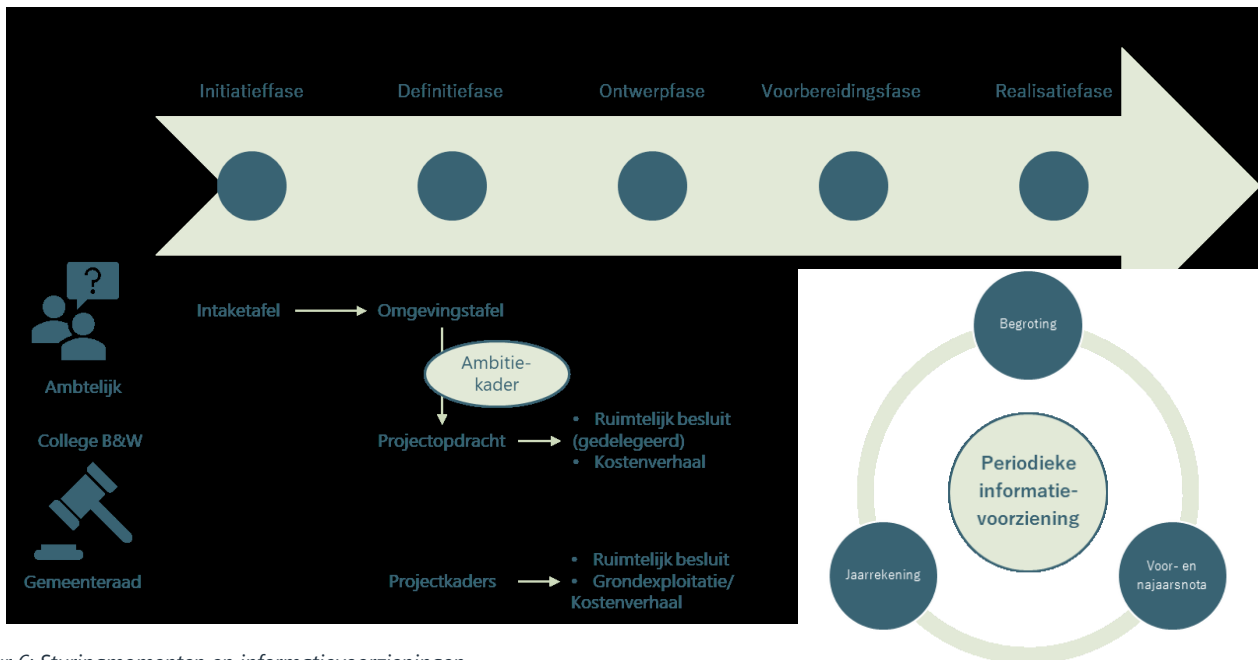
5.7.KLEINE (PARTICULIERE) INITIATIEVEN

De procesinvulling zoals hierboven omschreven gaat primair over gebiedsontwikkelingen met een (grote) maatschappelijke impact. Dit geldt niet voor kleine particuliere initiatieven (tot 12 woningen). Voor dergelijke initiatieven is een zware ambtelijke inzet niet nodig (na aanpassing omgevingsplan), mits ze passen binnen onze ambities. Hier kiezen we automatisch voor een faciliterende rol en strategie.

Kleinere particuliere initiatieven waar we aan meewerken kennen een vergelijkbare procesinvulling - ook hiervoor sluiten we een anterieure overeenkomst - maar dan minder uitgebreid. We kijken in de ontwikkelfase ook naar de bijdrage aan onze ambities en haalbaarheid. Zie ook paragraaf 6.1.2 waarbij we meer uitleggen over het adviesrecht dat geldt bij initiatieven tot 12 woningen.

6. STURINGSMOGELIJKHEDEN EN INFORMATIEVOORZIENING

In dit hoofdstuk lichten we de sturingsmogelijkheden en de wijze waarop we de gemeenteraad informeren toe. Dit is in figuur 6 schematisch weergegeven. We splitsen de sturingsmogelijkheden in tweeën: sturingsmogelijkheden in het proces en de periodieke sturingsmogelijkheden. Hierbij is het belangrijk om te realiseren dat de mogelijkheden om bij te sturen afnemen naarmate het proces vordert.



Figuur 6: Sturingmomenten en informatievoorzieningen

6.1. STURINGSMOGELIJKHEDEN IN PROCES

In het gebiedsontwikkelingsproces heeft de gemeenteraad verschillende sturingsmogelijkheden tot haar beschikking afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt en de gekozen rol en strategie. In deze paragraaf hebben we de sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad weergegeven per type project voor beide verschillende procesinvullingen:

- Proces waarin de gemeente zelf ontwikkelt (lopende grondexploitaties/ projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld) + (nieuwe grondexploitaties/ projecten waarvoor nog een grondexploitatie moet worden vastgesteld)
- Proces waarin de marktpartij ontwikkelt (faciliteer project/ projecten waarvoor een anterieure overeenkomst wordt gesloten).

6.1.1. Proces waarin de gemeente zelf ontwikkelt

In het proces waarin de gemeente zelf ontwikkelt, wordt op basis van de wens om beleidsdoelstellingen te kunnen

realiseren, een nieuw gebiedsontwikkelingsproject opgepakt. De gemeenteraad heeft hierbij de volgende

- Programma's en beleid
- Conform besluit delegatie en advies van naar 11 mei 2023 (registratienummer: 2022037633;
- Ruimtelijk besluit: vaststelling van het bestemmingsplan (vanaf 2024: omgevingsplan) met vertaling van het ambitiekader naar de ruimtelijke invulling.
- Tussentijdse bijstelling: door B&W voorgestelde scopewijziging (via de cyclus van Planning en Control) aan de raad voorgelegd

Vaststellen projectkaders en vaststellen grondexploitatie

Nieuwe projecten waarvoor een grondexploitatie geopend gaat worden, staan aan het begin van het gebiedsontwikkelingsproces, de initiatiefase. Het eerste product dat opgeleverd wordt, is een projectopdracht. Projectopdrachten worden door het College van B&W vastgesteld met een budget om het project op te werken tot

een ontwerpplan. Het ontwerpplan wordt informatief met de gemeenteraad besproken met het vaststellen van de grondexploitatie om de benodigde budgetten toe te wijzen en in eventuele verliezen te voorzien.

Vaststellen ruimtelijk besluit

Met een projectopdracht wordt naast de organisatorische aangelegenheden, ingegaan op de maatschappelijke meerwaarde van het project, de bijdrage die het levert aan de programmatische doelstellingen van de gemeente, een motivering van de keuzes die gemaakt zijn (en het verantwoorden waarom niet voor een alternatief is gekozen) en een doorrekening van het financiële rendement – tot lang na oplevering van het vastgoed. In deze verantwoording wordt ook aangegeven welke rol we in het project aannemen en welke (grond)instrumenten we inzetten om het project te kunnen uitvoeren. Dit is ook de basis voor verdere uitwerking naar het ruimtelijk besluit waarmee het project juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het ruimtelijk besluit te nemen.

Bijsturen

Marktinzichten of gewijzigde beleidsinzichten kunnen aanleiding zijn voor het College van B&W om de programmering bij te stellen. Hieronder is opgesomd hoe deze bijsturing aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, afhankelijk van de mate waarin de wijzigingen effect hebben op de totale ontwikkeling:

- Kleinschalige bijstellingen zonder al te ingrijpende gevolgen voor de grondexploitatie en de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan gaan mee in de jaarlijkse actualisatie bij de jaarrekening;
- Grootschaligere aanpassingen met een financieel gevolg >€ 250k negatief op het resultaat van de grondexploitatie worden: (1) vooraf aangekondigd bij het vaststellen van het betreffende ruimtelijke beleidsstuk en verwerkt in de jaarrekening. Alternatief is dat (2) het separaat als wijziging van het ontwikkelingsplan en grondexploitatie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd via de cyclus planning en control (P&C-cyclus)
-

6.1.2. Proces waarin de marktpartij ontwikkelt

In deze procesinvulling is sprake van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de marktpartij de grondexploitatie voert. We hebben dan zowel privaatrechtelijke mogelijkheden om te sturen als publiekrechtelijke: er zal afgeweken moeten worden van het omgevingsplan. In dit proces heeft de gemeenteraad de volgende afwegingsmomenten:

- Sturing door vaststellen ruimtelijk besluit door gemeenteraad;
- Tijdens de realisatiefase zijn geen kaderstellende beslissingen meer mogelijk.



Figuur 7: Hoofdstappen van plannen waarbij de markt ontwikkelt

Vaststellen ruimtelijk besluit

Als een nieuw ruimtelijk besluit nodig is voor het project dan kan dit via een Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een wijziging van een omgevingsplan(deel).

Bij kleinschalige ontwikkelingen is vaak een reguliere procedure mogelijk. Een uitgebreide procedure mag alleen voor een activiteit met aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben of als de aanvrager hierom verzoekt (artikel 16.65 Ow). De reguliere procedure betreft wettelijk een bevoegdheid van het College van B&W.

Onder de Omgevingswet krijgt de gemeenteraad de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin het een adviesbevoegdheid heeft bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (artikel 16.15a, onder b, Ow). Dit advies moet door het College van B&W op grond van artikel 16.15b Ow in acht worden genomen. Anders dan nu het geval is, moet de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarbij hij wél betrokken wil worden. In verband met de flinke woningbouwopgave heeft de gemeenteraad besloten een koppeling te leggen van het delegatiebesluit met het adviesrecht (registratienummer: 2022037633; raadsbesluit van

11 mei 2023) en de lijst met opsomming van categorieën van buitenplanse omgevingsactiviteiten waarover hij advies wil uitbrengen herzien vastgesteld. Dit geldt onder meer voor ontwikkelingen die 12 of meer woningen toevoegen binnen de dorpskernen.

6.2. PERIODIEKE INFORMATIEVOORZIENING AAN DE GEMEENTERAAD

Zoals hiervoor vermeld heeft de gemeenteraad verschillende sturingsmogelijkheden in het proces van de gebiedsontwikkeling. In deze paragraaf lichten we toe op welke wijze we de gemeenteraad periodiek voorzien van informatie.

6.2.3. Begroting

In de begroting stellen we de gemeenteraad jaarlijks in de gelegenheid om sturing te geven op onze ambities via de paragraaf grondbeleid. In de paragraaf grondbeleid gaan we expliciet in op nieuwe ontwikkelingen in de markt. We stellen beleidskeuzes voor over vernieuwing, toevoeging en uitneming van de programmering. Daardoor is de gemeenteraad op de hoogte van de meest recente ontwikkelingen.

6.2.4. Voorjaarsnota

Met de voorjaarsnota legt het College van B&W verantwoording aan de gemeenteraad af over de uitvoering van de plannen in het lopende financiële jaar en eventuele afwijkingen hierin.

6.2.5. Najaarsnota

Met de najaarsnota legt het College van B&W verantwoording aan de gemeenteraad af over de uitvoering van het beleid over de periode januari tot en met augustus van het betreffende jaar. Het College van B&W geeft hiermee inzicht in de resultaten van het beleid en geeft ook aan waar de financiële resultaten afwijken van de geraamde bedragen.

6.2.6. Jaarrekening

We leggen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening verantwoording af over het gevoerde beleid. We gaan hierbij onder andere in op marktontwikkelingen, de vraag- en aanbodverhoudingen, de risico's en de reserves. De jaarstukken bieden inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties (en afwijkingen). Ook de

verantwoording van de aankopen die hebben plaatsgevonden maken hiervan deel uit, inclusief de waardering van de bestaande voorraad aan strategisch verworven gronden.

6.2.7. Raadsbrieven

In het delegatiebesluit dat een koppeling legt met het adviesrecht is naast de vaste producten uit de P&C-cyclus ook afgesproken om:

- 1x per half jaar (in april en oktober) een raadsbrief Woningbouw te sturen, waarin alle plannen, van groot tot klein, worden genoemd;
- Bij gevoelige plannen, ook kleiner dan 12 woningen, zal het college de raad proactief informeren.

Deze werkwijze rondom delegatie en advies zal na een jaar na inwerkingtreding Omgevingswet geëvalueerd worden.

BIJLAGE 1: INSTRUMENTARIUM

1. ZELFREALISATIE

Het zelfrealisatiebeginsel houdt in dat grondeigenaren die aangeven in staat en bereid te zijn een plan te realiseren volgens de uitvoering en fasering die de gemeente voor ogen staat, niet kunnen worden onteigend. Het kan gaan om bijvoorbeeld de aanleg van woonwijken, bedrijventerreinen en voorzieningen. Zelfrealisatie hangt samen met het eigendomsrecht. Het onteigeningsinstrument kan niet succesvol worden ingezet als een eigenaar in een onteigeningsprocedure kan aantonen bereid en in staat te zijn zelf de bestemming te realiseren.

2. KOSTENVERHAAL

Met de Aanvullingswet Grondeigendom wordt dit instrument ondergebracht in de Omgevingswet, in de vorm van kostenverhaalsregels. Het kostenverhaal is nu opgenomen in de grondexploitatiewet (Afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening, Wro).

Gemeenten zijn bij gebiedsontwikkeling verplicht kosten te verhalen op grondeigenaren. In de praktijk zijn dit vaak ontwikkelende partijen. De kostenverhaalregels in het Omgevingsplan is één van de centrale instrumenten en biedt gemeenten de mogelijkheid om kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkeling met elkaar in verband te brengen. In de kostensoortenlijst is aangegeven welke kosten verhaald moeten worden en wanneer. In de praktijk komt het meestal niet tot het vaststellen van een kostenverhaalregels, omdat ontwikkelende partijen een (privaatrechtelijke) overeenkomst afsluiten met de gemeente over het kostenverhaal en de wijze waarop het gebied tot ontwikkeling wordt gebracht. Dit heeft de voorkeur omdat in een overeenkomst sprake is van een zekere mate van contractsvrijheid. Een overeenkomst biedt voor beide partijen, zowel markt als overheid, vooraf zekerheid over de ontwikkeling.

3. KAVELRUIL

Bij herverkaveling landelijk gebied is sprake van een herindeling van het grondgebruik (landinrichting). Dit gebeurt onder meer door het inbrengen en opnieuw toedelen van gronden aan eigenaren en gebruikers.

Stedelijke kavelruil is een vrijwillige herverkaveling in het stedelijk gebied. Stedelijke kavelruil is een nieuw instrument in de Omgevingswet. De achtergrond is dat er in stedelijke gebieden vaak sprake is van complexe grondeigendomssituaties, die het voor gemeenten moeilijk maken om gebieden te (her)ontwikkelen. Het herverkavelinginstrument biedt de mogelijkheid om grond (al dan niet met compensatie) te ruilen tussen partijen en de ruil notarieel vast te leggen. In tegenstelling tot het herverkavelingsinstrument voor het landelijk gebied (Wilg) beschikt de regeling voor stedelijke kavelruil in de Aanvullingswet Grondeigendom (en uiteindelijk in de Omgevingswet) niet over afdwingbare instrumenten.

4. GRONDUITGIFTE

Het doel van een grondexploitatie is om tot de uitgifte van bouwrijpe grond te komen. De gemeente bepaalt zelf onder welke voorwaarden zij de gronden gaat uitgeven en voert hiermee maximaal de regie. Omwille van het realiseren van de maatschappelijke doelen kunnen expliciete keuzes gemaakt worden inzake de grondprijzen. In de Grondprijsbrief is beschreven hoe de grondprijzen worden bepaald.

5. ERFPACHT

Erfpacht is een zakelijk recht en een instrument dat hoort bij actief grondbeleid. Gemeenten hebben de grond in eigendom, maar geven die langdurig in erfpacht uit aan de gebruikers ervan tegen een eenmalige of jaarlijks geïndiceerde canon. Via erfpacht kunnen gemeenten ten opzichte van de publiekrechtelijke regels aanvullende voorwaarden stellen aan het grondgebruik en aan de opstellen. Het recht van erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek (BW), Titel 7.

6. STRATEGISCHE AANKOOP

Een strategische aankoop betreft de aankoop van grond al dan niet bebouwd nog voordat de financiële- of ruimtelijke kaders zijn vastgesteld.

Deze anticiperende en strategische aankopen stelt de gemeente in staat om slagvaardig en discreet onroerende zaken aan te kopen om haar doelstellingen en ambities te waarborgen.

Ook kunnen ze ingezet worden om gewenste ontwikkelingen te stimuleren in het bredere perspectief van ruimtelijke ontwikkeling of om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

- Het College van B&W kan grondaankopen doen tot een bedrag van € 2,- miljoen en informeert de gemeenteraad over elke aankoop.
- Bij aankopen die dit bedrag overschrijdt, wordt de gemeenteraad voor het sluiten van de koopovereenkomst geconsulteerd via een raadsconsultatiebrief.

7. MINNELIJK VERWERVEN

De gemeente start het proces van aankoop van grond (en opstallen) altijd vanuit de intentie om op basis van vrijwilligheid (minnelijk) via onderhandeling tot overeenstemming te komen met de eigenaar.

8. VOORKEURSRECHT

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt gemeenten, provincies en Rijk een instrument om eigendomsverhoudingen in een plangebied te bevrozen. De wet geeft overheden de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. Dit kan op gronden die een niet-agrarische bestemming krijgen en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de toekomstige bestemming. Door vestiging van voorkeursrecht kunnen grondeigenaren alleen grond verkopen als zij deze eerst aanbieden

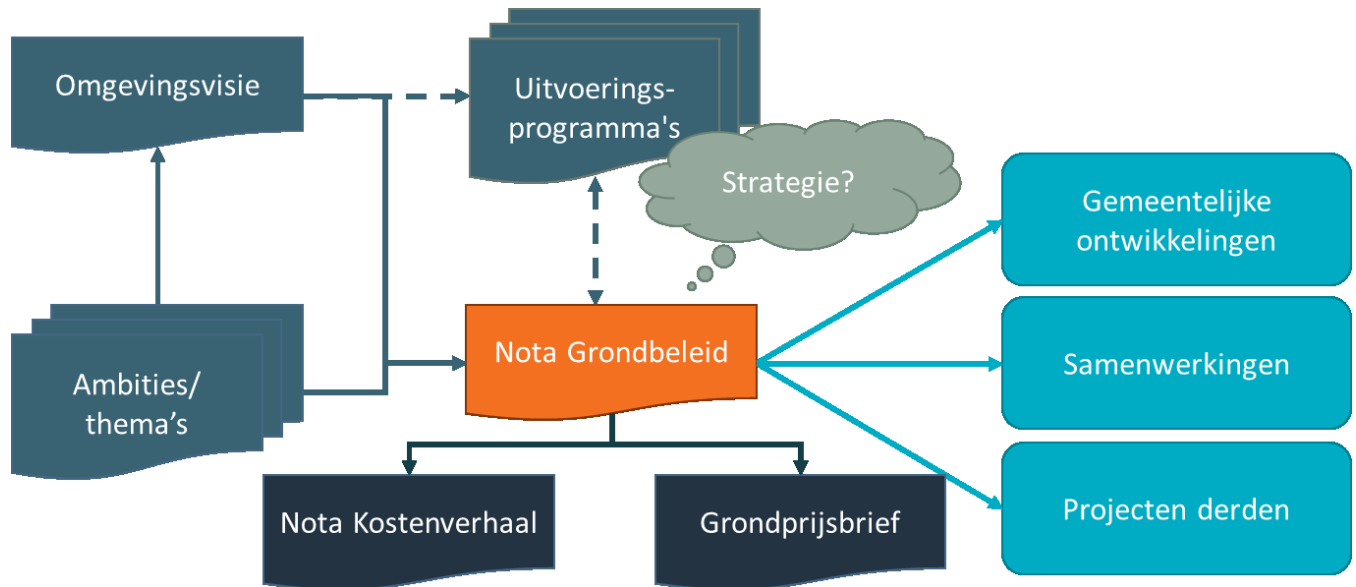
aan de overheid die het voorkeursrecht heeft gevestigd. Dit instrument gaat grondspeculatie (oververhitting van de markt) tegen en is functioneel in het bereiken van de gemeentelijke ruimtelijke ambities.

9. ONTEIGENING

Met onteigening kunnen we als overheid dwingend een grondpositie innemen. Onteigening is een zwaar juridisch instrument wat we enkel inzetten als we echt niet anders kunnen. De onteigende ontvangt hiervoor een vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling. We kunnen alleen onteigenen als dit echt noodzakelijk is. Onteigenen is alleen toegestaan als het algemeen belang daarmee aantoonbaar is gediend en vooraf de schadeloosstelling is verzekerd. Onder de hiervoor vermelde voorwaarden kunnen we ook gronden onteigenen ten behoeve van projecten waar we zelf niet actief deelnemen aan de exploitatie. Onteigening is alleen mogelijk als er een omgevingsplan voor het beoogde gebied is vastgesteld of er een concreet bouwplan ligt. Onteigening is niet mogelijk als de eigenaar zich succesvol kan beroepen op zelfrealisatie.

Onteigening is nu geregeld in de Onteigeningswet. Met de Aanvullingswet Grondeigendom wordt beoogd het onteigeningsinstrument onder te brengen in de Omgevingswet.

BIJLAGE 2: SAMENHANG NOTA'S



BIJLAGE 3: DOELENKADER

Hoofdthema	Doelen en subdoelen stedelijke ontwikkelingen
1. WONEN & VOORZIENINGEN	Voldoende en passende woningen en voorzieningen voor iedereen 1.1 Voldoende aanbod aan woningen voor iedere doelgroep 1.1.1 Woningen beschikbaar stellen voor spoedzoekers en statushouders 1.1.2 Bouwen van betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen 1.1.3 Bouwen van betaalbare (levensbestendige) woningen voor ouderen 1.1.4 Bewoners kunnen binnen de gemeente doorstromen 1.2 Aantrekkelijke en duurzame woonomgeving 1.2.1 Buurten nodigen uit om te ontmoeten en te verblijven 1.2.2 Behouden van het landelijke / groene kwaliteit leefomgeving 1.2.3 Voorzien in de lokale behoefte naar nieuwe woonvormen 1.3 Clusters van voorzieningen zijn voor iedereen goed bereikbaar 1.3.1 Voorzieningen concentreren zich in de centra 1.3.2 Er zijn voldoende voorzieningen voor jongeren, jeugd en ouderen 1.3.3 De voorzieningen zijn goed bereikbaar met alle vervoersmiddelen 1.4 In de kernen is het gebruik van duurzame vervoersmiddelen aantrekkelijk 1.4.1 Rond woonbuurten is voldoende openbaar vervoer aanwezig 1.4.2 Routes voor fietsen en wandelen zijn aantrekkelijk
2. ECONOMIE	Duurzame en lokale economie 2.1 Versterken ondernemerschap en bedrijvigheid 2.1.1 Uitbereiding (op bestaande) bedrijventerreinen 2.1.2 Onze lokale MKB kan groeien en innoveren 2.1.3 Lokale producten hebben de voorkeur 2.1.4 Voorkomen en verminderen van leegstand 2.2 Drimmelen speelt in op innovatieve duurzame ontwikkelingen 2.2.1 Agrarische bedrijven kunnen waar nodig groeien 2.2.2 Glastuinbouwers gebruiken duurzame en betaalbare energie 2.3 Stimuleren recreatie en toerisme 2.3.1 We ontwikkelen nieuwe recreatieve gebieden 2.3.2 Er zijn voldoende overnachtingsmogelijkheden 2.3.3 Door het recreatief aanbod verblijven toeristen langer in Drimmelen
3. SAMENLEVING	Een gezonde en inclusieve gemeenschap 3.1 Een inclusieve samenleving waar iedereen kan meedoen 3.1.1 Er is ruimte voor bewonersinitiatieven 3.1.2 Voor iedereen zijn onderwijsvoorzieningen toegankelijk 3.1.3 De openbare ruimte is voor iedereen, ook voor ouderen en rolstoelers 3.1.4 Alle inwoners kunnen gebruik maken van sportvoorzieningen 3.2 Veilige en gezonde leefomgeving 3.2.1 Iedereen voelt zich veilig buiten 3.2.2 Fietsers en wandelaars verplaatsen zich zonder zorgen 3.2.3 De inrichting bevordert sport en spel 3.2.4 Er is een groot aanbod aan (nieuwe) sportfaciliteiten 3.3 Verzorging voor hulpbehoevende doelgroepen 3.3.1 Ouderen worden ondersteund om langer thuis te blijven wonen 3.3.2 Er is speciale zorg voor specifieke doelgroepen

4. KLIMAAT & ENERGIE	Een klimaatadaptieve, circulaire en energie neutrale gemeente 4.1 Circulair gebruik van grondstoffen 4.1.1 Bij sloop worden bestaande materialen waar mogelijk hergebruikt 4.1.2 Bij (her)nieuwbouw gebruiken we duurzame grondstoffen of -toepassingen 4.1.3 Recyclen van de grondstoffen 4.2 Drimmelen is een energieneutrale gemeente 4.2.1 Opwekken van groene energie 4.2.2 Verbruik van energie wordt geminimaliseerd 4.2.3 Er is voldoende ruimte in de infrastructuur voor warmte en energie 4.2.4 Opslag van energie gebeurt op buurniveau 4.2.5 Betaalbare duurzame energie voor iedereen 4.3 Verbeteren klimaatadaptatie en waterbalans 4.3.1 Tegengaan van hittestress 4.3.2 Vasthouden van water
5. GROEN & NATUUR	Drimmelen heeft groene wijken en hoogwaardige natuurgebieden 5.1 Het buitengebied heeft een hoge belevingswaarde 5.1.1 Agrarische gebied hebben een hoge natuurwaarde 5.1.2 Natuurgebieden zijn bereikbaar voor fietsers 5.1.3 Nieuwe functies zijn in balans met het landschap 5.2 Woonwijken hebben een groene inrichting 5.2.1 Bestaande en nieuwe woonwijken hebben veel openbaar groen 5.3 De groene ruimte bevordert de biodiversiteit 5.3.1 Er worden ecologische zones en verbindingen toegevoegd 5.3.2 In de bebouwde omgeving is ruimte voor dieren en insecten