

UITGANGSPUNTENNOTITIE NOTA GRONDBELEID 2017

Datum: 11 april 2017

Inleiding

De Nota Grondbeleid is een belangrijk kaderstellend instrument voor de gemeenteraad. In de Nota zal vastgelegd gaan worden op welke wijze de gemeente Beemster met de ontwikkeling van de fysieke ruimte, door haarzelf en/of door ontwikkelende partners, bijdraagt aan het realiseren van haar doelstellingen.

Uitdaging

Nota's Grondbeleid zoals we die in Nederland voor de crisis kenden, werden als vrij instrumenteel en technisch van aard beschouwd. De tijden zijn echter veranderd. Ondanks dat de crisis voorbij lijkt te zijn en de druk op de grondmarkt weer toeneemt, zijn de verhoudingen tussen publieke en private ontwikkelende partijen veranderd. Gemeenten zijn zoekende naar een nieuwe en andere rolinvulling, waarbij de focus niet ligt op het voor eigen rekening en risico exploiteren van grond. Het faciliteren en het verleiden van partijen om te investeren in de diverse kernen is een strategie die aan belang toeneemt. Niet in de laatste plaats omdat de armslag voor de gemeente om risico's te kunnen dragen kleiner wordt. Niettemin bestaan er ruimtelijke ambities die gerealiseerd moeten worden.

Nieuwe kijk op grondbeleid

Bovengenoemde veranderingen vragen om een nieuwe kijk op grondbeleid, die minder op instrumentele productie-protocollen is gericht, maar meer op de verbinding van de diverse belangen van zowel publieke als private partijen in de ontwikkeling van de fysieke ruimte. Van belang is daarbij om de belangrijkste thema's in de gemeente Beemster te benoemen.

Doelstellingen en ambities

Hierbij kan worden gedacht aan doelstellingen en ambities op allerlei terreinen: volkshuisvesting, (maatschappelijke) voorzieningen, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, natuur en recreatie. De wijze waarop grondbeleid kan bijdragen aan het bereiken van deze doelstellingen en ambities, en binnen welke uitgangspunten en randvoorwaarden, worden vastgelegd in de op te stellen Nota Grondbeleid 2017. In een ambtelijke workshop is gesproken over de mogelijke inhoud. Daarnaast heeft een overleg plaatsgevonden tussen de wethouders Grondzaken en Ruimtelijke Ordening en Deloitte. Thans wordt, vooruitlopend op het opstellen van de Nota Grondbeleid de gemeenteraad, via de commissievergadering, verzocht de uitgangspunten voor de op te stellen Nota te bespreken en aan te geven of deze uitgangspunten vertaald kunnen worden in de Nota.

De doelstellingen en ambities van de gemeente Beemster zijn opgenomen in de op 10 juli 2012 vastgestelde Structuurvisie Beemstermaat. Relevante onderdelen daaruit voor het grondbeleid zijn hieronder samengevat weergegeven.

De Beemster bewijst al vierhonderd jaar over een ijzersterk ruimtelijk concept te beschikken. In vier eeuwen heeft het landschap van de droogmakerij vele ruimtelijke en economische veranderingen in zich op weten te nemen zonder dat er ingeleverd is op kwaliteit en schoonheid. Het imago en de identiteit van De Beemster vallen vrijwel helemaal samen. Kernbegrippen zijn weidsheid, ruimte, landschappelijke schoonheid en een hechte gemeenschap. Sinds 1999 staat De Beemster op de UNESCO lijst van werelderfgoederen. Het predicaat 'werelderfgoed' is een erkenning voor vier eeuwen rentmeesterschap door de hoofdingelanden, het Hoogheemraadschap, de gemeente Beemster, de provincie en de Beemsterlingen zelf.

Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang om de veelgeroemde ruimtelijke identiteit van De Beemster concreet te benoemen en hanteerbaar te maken voor de opgaven die nu en in de toekomst spelen. De Beemster is geen gebied onder een kaasstolp, maar een dynamische droogmakerij waarin verschillende opgaven en tendensen zoals agrarische schaalvergroting, waterberging, woningbouw en uitbreiding van de bedrijven aan de orde van de dag zijn.

Volgens de structuurvisie Beemstermaat is de ambitie voor De Beemster tweeledig:

- het instandhouden van het werelderfgoed De Beemster en toegankelijk en beleefbaar maken;
- de Beemster ontwikkelen als hoogwaardig agrarisch productiegebied en woon- en werkgebied.

De spanning tussen de waarden van het werelderfgoed en de ruimteclaims van vandaag en morgen hebben in De Beemster een bijzonder proces op gang gebracht waarbij voortbouwen op en borging van de kernwaarden hoofddoel zijn.

De ambities zijn nader uitgewerkt, samengevat:

- behoud en herstel van het landschapspatroon;
- tegengaan van verrommeling;
- behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek;
- recreatie en duurzaamheid versterken;
- oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Vervolgens zijn de ruimtelijke opgaven tot en met 2037 omschreven.

Vertaling in Nota Grondbeleid 2017

Voor de totstandkoming van die ruimtelijke opgaven kan de Nota Grondbeleid ondersteuning bieden.

De gemeenteraad kan in de Nota Grondbeleid kaders vaststellen waarbinnen het college van burgemeester en wethouders uitvoering moet geven aan het grondbeleid.

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor de volgende uitgangspunten te hanteren voor de Nota Grondbeleid. Uiteraard kan bij de behandeling van de concept Nota Grondbeleid hierover ook nog van gedachten worden gewisseld. Van belang is echter wel dat het college op hoofdlijnen richting krijgt van de raadscommissie om vervolgens een Nota Grondbeleid te kunnen formuleren die aansluit bij de wensen van de gemeenteraad.

VOORSTEL UITGANGSPUNTEN NOTA GRONDBELEID

1. Doel van het grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich, maar dienstbaar aan het gemeentelijk beleid, in het bijzonder het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Beemstermaat.

2. Keuze grondbeleid

De gemeente zal voor de keuze van grondbeleid een maatwerkbenadering hanteren. In de Nota grondbeleid zullen de diverse vormen van grondbeleid nader worden toegelicht.

Bij grondbeleid zijn er verschillende mogelijkheden voor de mate van betrokkenheid van de gemeente. Door de bank genomen wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid.

Van actief grondbeleid is sprake wanneer de gemeente bij de uitvoering van een bestemmingsplan ervoor kiest om de locatie zelf (volledig, deels of mede) risicodragend te verwerven en in exploitatie te brengen.

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de initiatieven over aan particuliere grondexploitanten. De gemeente beperkt zich dan tot haar publiekrechtelijke rol (plegen van kostenverhaal, het vaststellen van de kaders en de randvoorwaarden van de ontwikkelingen en de controle hierop). Dat neemt niet weg dat de gemeente ook financieel kan participeren om ervoor te zorgen dat het initiatief daadwerkelijk van de grond komt.

Op projectniveau zal een afweging worden gemaakt welk grondbeleid (actief of faciliterend) van toepassing wordt verklaard.

Voor de keuze óf samengewerkt wordt met een marktpartij en of de gemeente actief of faciliterend optreedt, is het van belang of deze samenwerking:

- leidt tot beperking van financiële risico's;
- de voortgang bespoedigt;
- de kwaliteit verbetert; en/of
- de kans op een hogere opbrengst vergroot.

Bij de keuze voor samenwerking wordt bepaald welke samenwerkingsvorm met de markt wordt gekozen, op welke wijze de marktpartij wordt geselecteerd en welke grondbeleidsinstrumenten worden ingezet.

3. Regie op kwaliteit

De gemeente zorgt ervoor dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte op hoofdlijnen tijdig zijn bepaald voor potentiële ontwikkelingslocaties.

4. Risicomanagement

Bij een actief grondbeleid is een gedegen risicomanagement noodzakelijk. Risico's omtrent verwerving, realisatie en afzet worden gemonitord. De gemeenteraad wordt periodiek meegenomen in de risico-analyse en de daarbij behorende maatregelen.

5. Grondbeleidsinstrumenten

In principe kunnen alle beschikbare grondbeleidsinstrumenten worden toegepast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over onteigening, het vestigen van een voorkeursrecht, het sluiten van een anterieure overeenkomst, het opstellen van een exploitatieplan etc. Deze instrumenten worden in de Nota grondbeleid opgenomen en toegelicht.

6. Informatie en rol gemeenteraad

Per grondexploitatie heeft de gemeenteraad een zo volledig mogelijk beeld van de planeconomische en financiële aspecten. In de begroting en jaarrekening wordt actuele informatie opgenomen over de grondexploitatie(s) en lopende projecten. De gemeenteraad stelt de geactualiseerde grondexploitatie(s) jaarlijks vast (BBV). Bij tussentijdse wijzigingen ontvangt de raad bovendien een projectrapportage op basis waarvan de raad kan besluiten om de grondexploitatie gewijzigd vast te stellen. Indien de gemeenteraad meer dan één grondexploitatie geopend heeft, wordt jaarlijks een MPG (meerjarenperspectief grondexploitaties) aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

7. Verwervingen

De gemeente heeft of verwerft (grond)eigendom als dat voor het bereiken van haar doelstellingen en/of ruimtelijke plan(nen) noodzakelijk is, maar is hierin terughoudend. De Raad is bevoegd hierover te besluiten.

8. Gelijkwaardigheid

De gemeente handelt transparant op voet van gelijkwaardigheid met grondeigenaren en marktpartijen.

9. Besluit Begroting en Verantwoording

Het grondbeleid en daarmee verbonden administraties moeten aansluiten op de eisen die het BBV aan de begroting en verslaglegging van het grondbeleid stelt.

10. Grondprijzen

De uitgifte van gronden vindt in principe plaats tegen marktconforme prijzen.

11. Kostenverhaal

Voor kleinere projecten tot 3 woningen volstaat voor het kostenverhaal de legesverordening. Voor projecten van grotere omvang, die meer begeleiding en regie vragen van de gemeente, is kostenverhaal op de initiatiefnemer het uitgangspunt.