

Raadsvoorstel

onderwerp	Het vaststellen van de Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2025
zaaknummer	Z/25/486448
documentnummer	INT/25/1241149
portefeuillehouder	A. Boone
portefeuille	Grondbeleid

1. Samenvatting

Gebiedsontwikkeling is continu aan veranderingen onderhevig. Naast verandering van wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV), spelen ook de ontwikkelingen op de woningmarkt een belangrijke rol. Er is een tekort aan woningen, met name aan betaalbare woningen. Hierdoor staat ook de gemeente Zevenaar voor verschillende uitdagingen. Daarnaast heeft de gemeente veel ambities op verschillende thema's zoals klimaatadaptatie, leefbaarheid etc.

De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2025 (hierna: Nota Grondbeleid 2025) is het kader en daarmee een sturingsmiddel, om een afweging te maken in hoe de verschillende ambities en de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente kunnen worden bereikt. De Nota Grondbeleid 2025 helpt de gemeente om in de huidige markt de rol te bepalen op de grondmarkt en geeft inzicht in de consequenties die met de aan te nemen rol van de gemeente samenhangen.

Voorliggende Nota Grondbeleid 2025 vervangt de Nota Grondbeleid 2021. We continueren het uitgangspunt van situationeel grondbeleid zoals bepaald in de Nota Grondbeleid 2021. Dat betekent dat we onze rol per project of locatie op basis van het afwegingskader bepalen. De belangrijkste vraag is dan ook: in welke mate sluit een ontwikkeling aan bij het behalen van onze eigen beleidsdoelen of beleidsdoelen op regionaal en provinciaal niveau waaraan Zevenaar zich gecommitteerd heeft. We kiezen per project of locatie een actieve of faciliterende houding. Aan de hand van de thema's in de Nota Grondbeleid 2025 beoordelen we in hoeverre we een initiatief belangrijk vinden en welke rol we daarin als gemeente willen spelen. We werken nauw samen met andere (markt)partijen en voorkomen dat de gemeente onaanvaardbare risico's neemt. Met een flexibele houding laten we zoveel mogelijk ruimte aan bewoners, ontwikkelaars, particuliere grondbezitters, ondernemers en corporaties om zelf het initiatief te nemen. Tegelijkertijd behouden we ook de mogelijkheid om actief grond te (ver)kopen. Daarnaast wordt de Nota Grondbeleid 2021 geactualiseerd in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Kortom de Nota Grondbeleid 2025 vormt de basis voor het te voeren beleid en de sturingsinstrumenten bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Zevenaar. Door op hoofdlijnen transparant vast te leggen hoe en welk grondbeleid in welke situatie wordt ingezet, fungeert deze Nota als een belangrijk richtinggevend gemeentelijk beleidsdocument tijdens de voorbereiding en realisatie van iedere ruimtelijke ontwikkeling.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2025 vast te stellen;
2. de Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2021 (vastgesteld op 7 juli 2021) in te trekken.

3. Waarom naar de raad

In deze beleidsnota staat aangegeven welke vorm van grondbeleid de gemeente voorstaat, en welke instrumenten het zal inzetten om het ruimtelijk beleid zo efficiënt mogelijk tot uitvoering te brengen. De Nota Grondbeleid 2025 is zo een belangrijk instrument van de kaderstellende rol van de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het vaststellen van de Nota 2025 leidt tot een transparante en consequente stellingname over het gemeentelijke grondbeleid.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De Nota Grondbeleid 2021 is aangepast naar aanleiding van veranderende wetgeving.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Nota Grondbeleid 2021 gaat nog uit van de Wet ruimtelijke ordening. De Nota Grondbeleid 2025 is aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook is de Nota Grondbeleid aangepast naar aanleiding van het Didam-arrest en de kaders van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten).

1.2 Het uitgangspunt van situationeel grondbeleid is verder uitgewerkt in een afwegingskader.

We continueren het uitgangspunt van situationeel grondbeleid zoals bepaald in de Nota Grondbeleid 2021. Dat betekent dat we onze rol als gemeente per project of locatie op basis van het afwegingskader bepalen. Het afwegingskader is de Nota Grondbeleid 2025 verder uitgewerkt (zie hoofdstuk 3). Op pagina 12 staat het afwegingskader met een stroomdiagram weergegeven. Het afwegingskader geeft de gemeente houvast om elk initiatief op eenzelfde wijze te beoordelen.

1.3 Situationeel grondbeleid zorgt ervoor dat er een afweging gemaakt wordt over welke houding, rol en inzet van grondbeleidsinstrumenten het meest geschikt is.

De rol van de gemeente wordt bepaald vanuit de prioriteit in onze gemeentelijke kernopgaven. Een (pro)actief grondbeleid is noodzakelijk als blijkt dat een gebiedsontwikkeling op basis van onze thema's in het grondbeleid een hoge prioriteit heeft voor ons als gemeente. Als blijkt dat regievoering noodzakelijk is, nemen we ook die rol op ons. Voorwaarde hiervoor is wel dat we hiermee beter kunnen sturen op de opgaven, negatieve maatschappelijke effecten beter kunnen voorkomen, of een effectieve bijdrage kunnen leveren aan overige strategische doelen. Als marktinitiatieven uitblijven nemen we bij gebiedsontwikkelingen die wij als gemeente ambiëren mogelijk een actief-faciliterende rol aan. We ondernemen dan stappen om marktpartijen te verleiden om initiatief te nemen bijvoorbeeld door voor bepaalde risico's deels verantwoordelijkheid te dragen. Als dit initiatief te weinig vruchten afwerpt, kunnen hierin pro-actiever optreden of kunnen we overgaan tot grondaankoop en zelf de ontwikkeling oppakken. Gebiedsontwikkelingen die vanuit gemeentelijk oogpunt minder belangrijk zijn (bijvoorbeeld naar aard, omvang of ligging) benaderen we eerder (passief) faciliterend.

In het bepalen van de gemeentelijke rol zijn de te verwachte maatschappelijke effecten belangrijk. Als aannemelijk is dat negatieve maatschappelijke effecten van een project of locatie vooral voor rekening



komen van de omgeving – bijvoorbeeld een toenemende parkeerdruk, toenemende uitstoot van schadelijke stoffen, verdwijning van groen et cetera – zijn we als gemeente eerder geneigd om een actieve of actief-faciliterende rol te pakken. Ook andere strategische aspecten kunnen ertoe leiden dat we een actieve(re) rol aannemen. Bijvoorbeeld omdat sturing op fasering gewenst is, of omdat de beoogde ontwikkeling niet aantrekkelijk is voor marktpartijen.

1.3. De Nota Grondbeleid 2025 borgt een integraal overzicht van het gemeentelijk grondbeleid.

De Nota Grondbeleid 2025 is transparant en borgt een integraal overzicht van het gemeentelijk grondbeleid. Het onderwerp grondbeleid is breed en kent raakvlakken met verschillende vakspecialismen. Zowel intern als extern is door deze nota bekend hoe wij invulling geven aan het gemeentelijk grondbeleid. Hierdoor ontstaat transparantie en handelen wij zoveel mogelijk consequent. Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2025 wordt aan dit doel bijgedragen.

Alternatieven

In het grondbeleid kunt u aan knoppen draaien door beleidsmatige toevoegingen te doen of weg te laten. Ook kunt u er voor kiezen de financiële kaders (binnen de regelgeving) aan te passen.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Met de Nota Grondbeleid 2025 in de hand worden initiatieven beoordeeld en pakt de gemeente al dan niet een actieve rol op.

7. Klimaat en duurzaamheid

In de voorliggende nota wordt het belang van klimaat en duurzaamheid uitgebreid meegewogen als het gaat de toepassing van het grondbeleid.

8. Communicatie

De Nota Grondbeleid 2025 is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Zevenaar. Diverse stakeholders, met name ontwikkelaars en andere initiatiefnemers hebben hiermee inzicht in de beleidsrichting van de gemeente. De Nota Grondbeleid wordt gepubliceerd op overheid.nl.

9. Kosten, baten en dekking

De kosten van het opstellen van voorliggende nota zijn afgedekt binnen de daarvoor aangewezen posten in de begroting. Het omgaan met kosten, baten en dekking voor wat betreft gebiedsontwikkelingen is omschreven en grotendeels vastgelegd in de regelgeving van de Omgevingswet en BBV.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT 25/124921	Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2025 Overzicht belangrijkste verschillen
2.	INT 25/1244676	Wijzigingen nota grondbeleid

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Het vaststellen van de Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2025
zaaknummer	Z/25/486448
documentnummer	INT/25/1241149

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2021 is aangepast naar aanleiding van veranderende wetgeving;
- Het uitgangspunt van situationeel grondbeleid verder uitgewerkt is in een afwegingskader;
- Situationeel grondbeleid ervoor zorgt dat er een afweging gemaakt wordt over welke houding, rol en inzet van grondbeleidsinstrumenten het meest geschikt is.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet en artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.

besluit:

1. De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2025 vast te stellen;
2. De Nota Grondbeleid gemeente Zevenaar 2021 (vastgesteld op 7 juli 2021) in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 26 maart 2025.

De griffier
drs. L.F. Sluis

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk