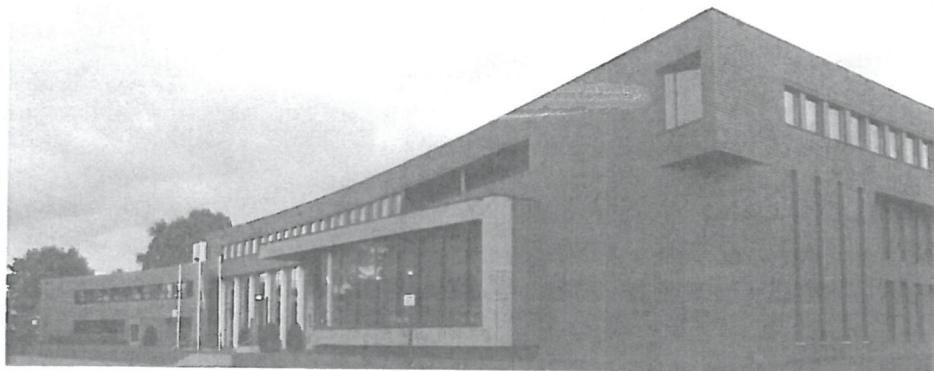


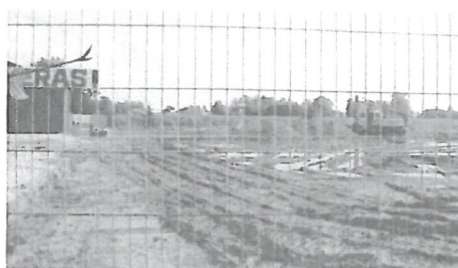


# Nota Grondbeleid 2016 - 2020

Gemeente Twenterand

Behoort bij raadsbesluit  
d.d. 07-06-2017 no. 07-02-2017  
van de gemeente Twenterand  
De Griffier,

  
gemeente  
**Twenterand**





## 1 Algemeen

Onderliggende nota Grondbeleid gemeente Twenterand 2016 - 2020 is een actualisering van de nota Grondbeleid 2010.

Met de nota Grondbeleid 2016 - 2020 (in het vervolg aangeduid als nota Grondbeleid) is door de gemeente vastgelegd, welk beleid door de gemeente wordt toegepast bij de ontwikkeling van gronden binnen de gemeente, of bij ontwikkeling van gronden elders waarbij de gemeente is betrokken, passend binnen haar beleidskaders.

Het gemeentelijk grondbeleid was tot voor kort met name gericht op een actieve rol. Dit is onder meer verankerd in de Structuurvisie Twenterand 2011.

Gedurende de afgelopen jaren is in diverse begrotingsstukken, zoals de jaarrekeningen (gebaseerd op de zogenaamde planning en control cyclus), gemeld dat deze actieve rol niet meer passend is voor de gemeente, mede naar aanleiding van de gevolgen van de financiële kredietcrisis.

De gemeente ziet, vanwege veranderende omstandigheden, voor haar een faciliterende rol weggelegd waarbij de risico's (maar ook de kansen) voor gebiedsontwikkeling worden overgelaten aan marktpartijen.

Met onderliggende beleidsnota wordt het grondbeleid geactualiseerd ten behoeve van de gewenste faciliterende rol.

Verder is rekening gehouden met vigerende wetgeving en de geplande invoering van de Omgevingswet in het voorjaar van 2019. De gevolgen van de nieuwe Omgevingswet voor de nota Grondbeleid zullen medio 2018 in de evaluatie van deze nota worden meegenomen en waar nodig worden verwerkt.

## 2 Doel en werkingssfeer grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich, maar is ondersteunend aan de realisatie van de andere beleidsterreinen van de gemeente, waarbij sprake is van een ontwikkeling met een fysieke, ruimtelijke component.

Het grondbeleid van de gemeente heeft tot doel de bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente mogelijk te maken door middel van het faciliteren van marktpartijen tot aankoop, exploitatie en uitgifte van gronden. Hierbij verhaalt de gemeente de door haar te maken kosten.

Het doel van de nota Grondbeleid is om voor de periode van heden tot 2020:

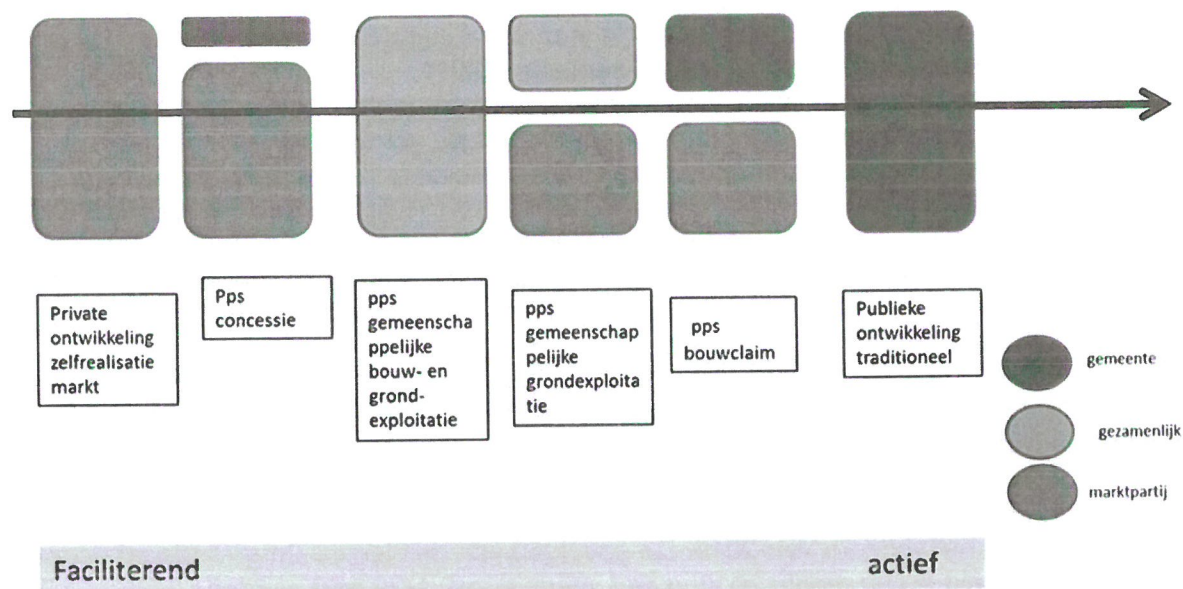
- Het vaststellen van het uitgangspunt dat er in het algemeen, voor de verschillende beleidsterreinen in het bijzonder en/of voor bepaalde projecten een faciliterend grondbeleid zal worden gevoerd;
- Het bepalen van de (al dan niet voor verschillende beleidsterreinen afzonderlijk) toe te passen grondprijsmethodiek;
- Het vastleggen van de financiële en juridische instrumenten waarvan gebruik gemaakt kan, zal of moet worden bij de uitvoering van het grondbeleid;

### 3 Grondbeleid

#### 3.1 Vormen van grondbeleid

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende vormen van grondbeleid, variërend van faciliterend, samenwerkend en geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelen, weergegeven.

In de volgende paragraaf beleidskader grondbeleid 2016-2020 is beschreven welke beleid de gemeente voert.



#### 3.2 Beleidskader Grondbeleid 2016 – 2020

De gemeente zet in op faciliterend grondbeleid, waarbij het initiatief voor (her)ontwikkeling van ruimtelijke ontwikkelingen wordt overgelaten aan de marktpartijen. De gemeente zal hierbij een uitnodigende, faciliterende en voorwaardenscheppende rol vervullen die past bij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. De marktpartijen dragen de risico's.

Indien een gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet door marktpartijen wordt opgepakt en er toch sprake is van een bestuurlijke en/of maatschappelijke noodzakelijkheid, kan alsnog voor een vorm van PPS of actief grondbeleid worden gekozen.

In deze situatie wordt dit afzonderlijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

### 3.3 Faciliterend grondbeleid

Door het voeren van faciliterend grondbeleid benut de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden om derden die zeggenschap hebben over de grond te faciliteren. De gemeente beperkt zich tot het reguleren van activiteiten van marktpartijen door middel van het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet) gekoppeld aan de wettelijke regels voor kostenverhaal. Bij faciliterend grondbeleid verandert de gemeentelijke rol van initiator in een faciliterende, voorwaardenscheppende en toezicht-houdende rol.

Kenmerken van faciliterend grondbeleid zijn:

- kostenverhaal: verhaal van kosten van openbare voorzieningen en te maken kosten voor het voeren van procedures;
- voorwaardenscheppend: initiatieven moeten vanuit marktpartijen worden opgepakt;
- risicomijdend: de gemeente draagt geen exploitatierisico.

### 3.4 Andere vormen van grondbeleid

In het geval dat faciliterend grondbeleid van de gemeente onvoldoende is om de gewenste ontwikkeling tot stand te brengen, wordt gezien of er een andere vorm van samenwerking mogelijk is met (een) marktpartij(en).

Bij een samenwerkingsovereenkomst wordt door de gemeente en de marktpartij(en) samengewerkt. Dit wordt ook wel aangeduid als Publiek Private Samenwerking (kortweg: PPS). De samenwerking kan op alle terreinen opgepakt worden. Denk bijvoorbeeld aan het gezamenlijk opstellen van een stedenbouwkundige visie en het bestemmingsplan. De gemeente is bekend met het fenomeen PPS. Binnen de gemeente zijn diverse publiek private samenwerkingsvormen tussen de gemeente en marktpartijen vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, bijvoorbeeld de "Publieke-private samenwerkingsovereenkomst Vroomshoop-Oost 2 Woonwijk fase A en Vroomshoop Oost 2 Bedrijventerrein".

Als een samenwerking niet mogelijk is kan de gemeente overwegen een actieve rol op zich te nemen door voor een specifiek project een aankoopstrategieplan op te stellen, waarin wordt beschreven op welke wijze welke gronden benodigd zijn en aangekocht dienen te worden. In bijlage 1 is de inhoud van een aankoopstrategieplan kort beschreven.

Zowel een vorm van PPS als een actieve rol wordt niet eerder opgepakt dan nadat de gemeenteraad hiertoe expliciet heeft besloten.

### 3.5 Wettelijke kaders

Er is geen concrete wetgeving die aangeeft hoe de gemeente grondbeleid moet voeren. Er zijn wel verschillende wetten die van toepassing zijn op het grondbeleid.

De van toepassing zijnde wettelijke kaders zijn weergegeven in bijlage 2.

### 3.6 Ruimtelijk beleid gemeente

Het beleid dat raakvlakken heeft met grondbeleid zijn te vinden op de website.  
([http://www.twenterand.nl/bestuur-organisatie/beleidsregels\\_45762/?page=1](http://www.twenterand.nl/bestuur-organisatie/beleidsregels_45762/?page=1))

De belangrijkste beleidsdocumenten die rechtstreeks een relatie hebben met grondbeleid worden hieronder benoemd.

#### **Structuurvisie**

De structuurvisie 2011 geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting en kijkt daarbij vooruit naar 2030. De structuurvisie biedt de gemeente de mogelijkheid om regie te voeren op het ruimtelijk beleid, waaronder grondbeleid. Het vormt de basis voor de uitwerking in onder andere bestemmingsplannen.

In de structuurvisie wordt in hoofdstuk 6 de uitvoering van de Structuurvisie uitgewerkt, waarbij wordt omschreven hoe de gemeente de voorgenomen ontwikkelingen wil (laten) verwezenlijken. Het behandelt de marktpartijen waarmee de gemeente kan samenwerken, de plannen en hun fasering, de samenhang en de manier waarop de gemeente kosten wenst te verhalen op marktpartijen die met de gemeente aan de toekomst gaan bouwen.

Aandachtspunt is dat de structuurvisie voor wat betreft paragraaf 6.2 moet worden geactualiseerd omdat deze paragraaf nog uitgaat van een te voeren actief grondbeleid.

#### **Visie op wonen 2015-2025**

De woningmarkt is continue in beweging. De gemeente staat hierin voor belangrijke woningmarktopgaven. De gemeente heeft in de Visie op Wonen 2015-2025 kaders vastgesteld zodat er een basis ontstaat voor de gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Landelijk is een belangrijk uitgangspunt de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de insteek is dat overprogrammering moet worden voorkomen en dat nieuwbouw conform de 'ladder' zoveel mogelijk plaatsvindt op inbreidings- of transformatielocaties. Ook in de Visie Op Wonen 2015-2025 is als belangrijkste uitgangspunt opgenomen dat de gemeente inzet op woningbouw op inbreidingslocaties. Binnen de woningmarkt verandert de rol van de gemeente van minder regisseren naar meer stimuleren en faciliteren. Belangrijke thema's hierbij zijn: wonen en zorg, specifieke inkomensgroepen en overige kwetsbare groepen, de juiste woning op de juiste plek, bewoners nemen initiatief, gebiedsontwikkeling, tegengaan van overprogrammering en stedelijke vernieuwing. De gemeente werkt hierin samen met woningbouwcorporatie Mijande Wonen.

#### **Visie bedrijventerreinen**

Net als in de woonvisie moet voor de visie op bedrijventerreinen rekening worden gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom wordt er op dit moment een regionale discussie gevoerd over werklocaties in de regio. Op basis van de uitkomsten van dit regionale afstemmingsoverleg worden nieuwe afspraken gemaakt die zowel regionaal als gemeentelijk gelden.

### 3.7 Uitvoeringsdocumenten

Ter uitvoering van het gemeentelijke grondbeleid, zijn verschillende documenten van belang. Hieronder zijn de belangrijkste kort beschreven.

#### **Verkoop openbaar groen**

De wijze waarop de gemeente wenst om te gaan met de verkoop van openbaar groen wordt binnenkort opnieuw vastgesteld en is vastgelegd in de Notitie Beleid verkoop openbaar groen 2016. Beoogde inwerkingtreding is 1 januari 2017. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen functioneel groen en niet-functioneel groen. Niet-functioneel groen kan onder voorwaarden verkocht worden. Huur of bruikleen van grond is niet mogelijk.

#### **Procedures verkoopprijzen**

De verkoopprijzen van kavels worden jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in de nota Grondprijsbeleid. Uitgangspunt voor de hoogte van de te hanteren grondwaarde is minimaal een waarde die marktconform is.

Voor bestaand vastgoed in eigendom van gemeente dat verkocht wordt zal een onafhankelijke taxatie als uitgangspunt voor de te hanteren verkoopprijs worden gebruikt.

#### **Algemene verkoopvoorwaarden bij de verkoop van woningbouwkavels**

Bij de verkoop van bouwkavels ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningen hanteert de gemeente de Algemene verkoopvoorwaarden, versie 2014.

#### **Algemene verkoopvoorwaarden bij de verkoop van bedrijventerreinkavels**

Bij de verkoop van bedrijventerreinkavels hanteert de gemeente de Algemene voorwaarden, versie 2009

#### **Erfpacht van bedrijventerreinen**

De gemeente heeft naast het verkopen van gronden sinds maart 2014 ook de mogelijkheid grond uit te geven in erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de grondeigenaar het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter. In beginsel is het beleid dat de gemeente voorkeur geeft aan verkoop boven erfpacht. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding, de erfpachtcanon.

#### 3.7.1 Bodem

Voor de gemeente is verder belangrijk dat bij aankoop en verkoop van grond in het algemeen vooraf een bodemonderzoek in overeenstemming met het dan geldende bodembeleidsplan is uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente verontreinigde grond aankoopt of verkoopt.

In afwijking van het geldende bodembeleidsplan kan bij verkoop van openbaar groen hier onderbouwd van afgeweken worden.

De mogelijkheid van kostenverhaal door middel van gronduitgifte spreekt voor zich: in de verkoopprijs van de bouwrijpe grond kunnen in principe alle kosten worden verdisconteerd die verband houden met de realisering van een locatie.

Omdat de gemeente de keuze heeft gemaakt om in beginsel niet meer zelf actief gronden te verwerven, zal het verhaal van de gemeentelijke kosten onderworpen zijn aan de regels en voorwaarden zoals verwoord in de Grondexploitatiewet.

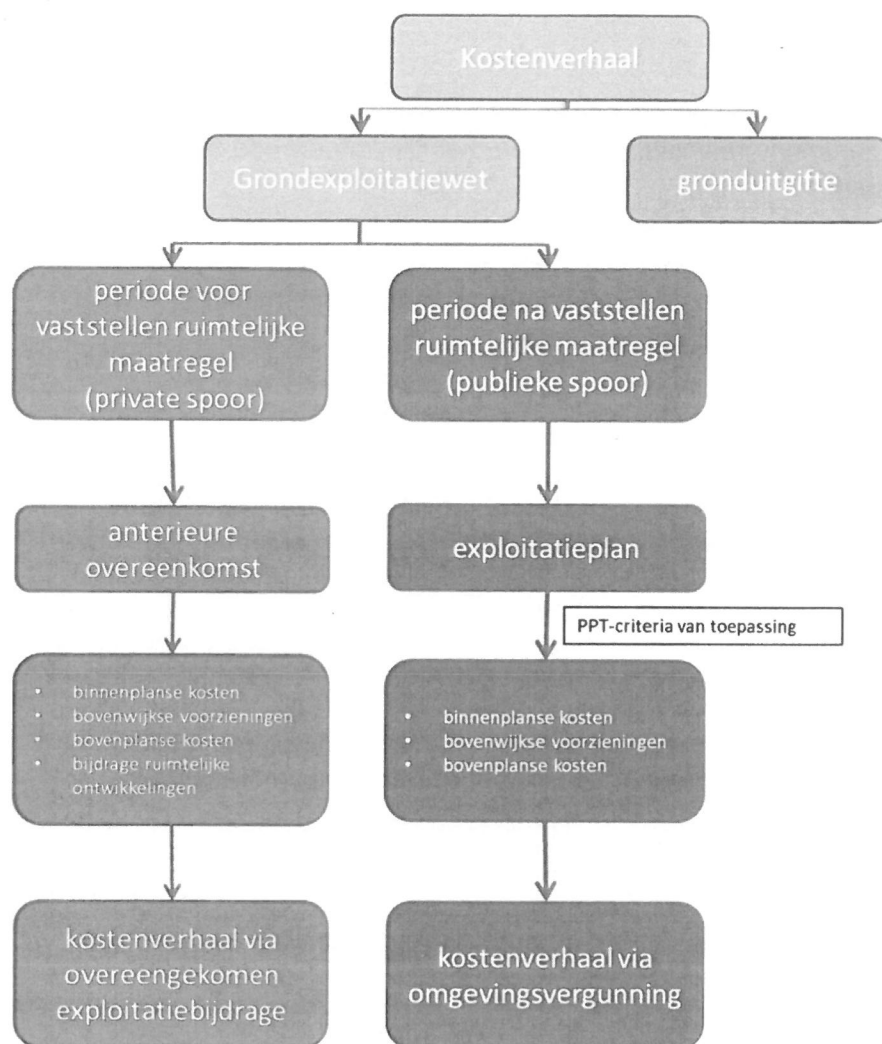
De Grondexploitatiewet kent een scheiding tussen de periode vóór het in procedure brengen van de ruimtelijke maatregel en de periode daarna. In de periode ervoor kan via privaatrechtelijke overeenkomsten een exploitatiebijdrage (= kostenverhaal) worden afgesproken, die ook moet worden verzekerd. Deze overeenkomst wordt dikwijls een anterieure overeenkomst genoemd.

Lukt het niet om met (de) betrokken grondeigena(a)r(en) tot overeenstemming te komen, dan moeten de kosten op een publiekrechtelijke wijze door de gemeente worden verhaald. De gemeente is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het exploitatieplan dient via dezelfde procedure als de ruimtelijke maatregel te worden vastgesteld en gelijktijdig met de bijbehorende ruimtelijke maatregel te worden bekendgemaakt. Vervolgens wordt via de omgevingsvergunning betaling van de exploitatiebijdrage afgedwongen.

Kostenverhaal heeft dus als doel de door de gemeente gemaakte en te maken kosten te verhalen en te komen tot binnenplanse verevening. De kosten die in aanmerking komen voor verhaal via een exploitatieplan moeten voldoen aan de zogenaamde PPT-criteria. Het gebied moet **P**rofijt hebben, de kosten moeten **P**roportioneel zijn (naar rato toegerekend, op basis van objectieve criteria) en de kosten moeten **T**oerekenbaar zijn (de kosten moeten aantoonbaar (mede) ten behoeve van het plan worden gemaakt: het causaliteitsbeginsel).

In de kostensoortenlijst zoals opgenomen in de Bro is verwoord welke kosten de gemeente kan verhalen. Onderdeel van deze lijst zijn tevens kosten van bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast voorziet de Grondexploitatiewet tevens in de mogelijkheid tot het verhalen van bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Structuurvisie van de gemeente is aangegeven op welke wijze de gemeente omgaat met voornoemde kostensoorten.



De gemeente heeft de voorkeur om het gemeentelijke kostenverhaal te verankeren in een anterieure overeenkomst. Enkel alleen indien noodzakelijk zal het instrument exploitatieplan worden ingezet.

In de beleidsagenda voor 2017 zal worden opgenomen dat er een nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen wordt opgesteld, waarvoor het college wordt gemandateerd. Hierbij zal tevens rekening gehouden worden met de aankomende wijzigingen met betrekking tot kostenverhaalsmogelijkheden zoals deze vastgelegd zullen worden in de Omgevingswet.

Het doel van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een duidelijke, transparante en werkbare regeling voor kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen. Hierin wordt aangegeven welke kosten de gemeente in rekening brengt bij partijen die zelfstandig willen ontwikkelen. Hiervoor worden de investeringskosten van bovenwijkse voorzieningen concreet benoemd en begroot.

## **5 Lopende projecten en Tijdelijk Beheer**

### **5.1 Algemeen**

De gemeente bezit op dit moment nog grondposities die verkocht gaan worden. Daarnaast zijn er nog groenstroken, percelen gras/cultuurgrond en overige onroerende zaken die de gemeente wenst te verkopen.

Hierbij is door de gemeente bepaald dat alle verkopen niet eerder plaatsvinden dan nadat (minimaal) een historisch bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, en afhankelijk van de locatie een asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden.

### **5.2 Ontwikkelingsgebieden**

De uitgeefbare bouwkvavels in de ontwikkelingsgebieden die door de gemeente worden geëxploiteerd, worden de komende jaren zolang er voorraad is, door de gemeente actief in de markt gezet conform de uitgangspunten van de grondexploitatie, grondprijnsbeleid, en het de gemeentelijk aanbestedingsbeleid. In bijlage 3 is een overzicht gegeven van de op dat moment nog niet overgedragen en daarmee uit te geven woningbouwkvavels en bedrijventerreinen.

De gemeente zal bij de uitgifte van die voorraad bouwgrond rekening houden met de uitgangsprincipes zoals die gelden volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **5.3 Groenstroken**

Groenstroken worden verkocht op basis van het door het college jaarlijks vast te stellen grondprijnsbeleid.

#### **5.3.1 Overige eigendommen**

Percelen gras-/cultuurgrond en overige onroerende zaken worden verkocht op basis van taxatiewaarde, waarbij de boekwaarde de ondergrens is indien deze hoger is dan de taxatiewaarde. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken door een besluit van het college.

In 2017 wordt een beleidskader strategisch vastgoed door college vastgesteld.

## 6 Evaluatie

De in deze nota gepresenteerde beleidsbeslissingen geven de huidige inzichten weer. Duidelijk is dan ook dat de in deze nota gekozen uitgangspunten niet statisch kunnen en mogen zijn. De maatschappelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, regio en in Nederland zijn dat ook niet. Het onderliggende geformuleerde grondbeleid behoeft structurele aandacht.

Om deze reden is ervoor gekozen om deze nota in 2018 te onderwerpen aan een evaluatie. Dit moment sluit ook aan bij het nieuwe te formuleren collegeprogramma naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen medio maart 2018. Bij de evaluatie van de nota Grondbeleid zal de in het voorjaar 2019 geplande inwerking tredende Omgevingswet, alsmede bijbehorende Aanvullingswet worden meegenomen.

## Bijlage 1

### Aankoopstrategieplan (ASP)

In principe bestaat het ASP uit 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 beschrijft welke gronden en onroerende zaken verworven moeten worden.

Hoofdstuk 2 beschrijft hoe na verwerving van gronden en onroerende zaken wordt omgegaan met het tijdelijke beheer.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke verkoopstrategie er zal zijn na transformatie van het aangekochte.

Hoofdstuk 4 beschrijft de risico's en de te treffen beheersmaatregelen.

In hoofdstuk 1, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt het hebben van een noodzakelijk bodemonderzoeksrapport alsmede een asbestonderzoek, vastgelegd. Zonder voorafgaand bodemonderzoek wordt geen grond verworven of uitgegeven.

Het ASP kan door college van Burgemeester en wethouders worden vastgesteld, waarna door de ambtelijke opdrachtnemer kan worden gestart met het verwervingsproces. De onderhandelingen worden gevoerd met in acht neming van het definitief door de gemeenteraad te nemen besluit.

College van B&W rapporteren, nadat zij hebben besloten tot een ASP, achteraf aan de gemeenteraad op basis van de kwartaalrapportages. Het uiteindelijke besluit tot verwerving zal worden bekrachtigd door middel van een raadsbesluit en past binnen de geldende regelgeving en mandaten.

## Wettelijke kaders

### Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De ruimtelijke plannen die bepalen hoe Nederland er in de toekomst uit zal zien, vinden hun procedurele basis in de Wet ruimtelijke ordening. De belangrijkste huidige planningsinstrumenten voor de gemeente zijn de structuurvisie en het bestemmingsplan.

### Grondexploitatiewet

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro): een instrument voor de gemeenten om bij private ontwikkelingen:

- de gemeentelijke kosten te verhalen;
- bijdragen te vragen voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen;
- locatie-eisen te stellen op het gebied van de inrichting van de openbare ruimte en de volkshuisvesting (woningbouwcategorieën).

### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid onder 7 van het Bro dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de inzichten zijn neergelegd over de uitvoerbaarheid van het plan, met andere woorden of onder meer gekomen kan worden tot een realistische en sluitende grondexploitatie. Een dergelijke kosten-batenanalyse moet worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

In afdeling 6.2 van het Bro is de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt.

### Gemeentewet

Tot de bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders behoort krachtens artikel 160, lid 1, sub e van de gemeentewet het besluiten tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen door de gemeente zoals het sluiten van een overeenkomst.

### Wet voorkeursrecht de gemeenten (Wvg)

De gemeente kan door middel van het vestigen van een voorkeursrecht op gronden van derden een eerste recht van koop afdwingen. Dit betekent dat als de derde zijn grond wil verkopen, hij deze eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Het voorkeursrecht kan niet alleen voor woningen en bedrijven maar ook voor wegen en zelfs voor natuur gevestigd worden. Uiteraard gelden ook hier, net als bij de Onteigeningswet de nodige voorwaarden en waarborgen ter bescherming van de eigenaar.

### Onteigeningswet (OW)

De Onteigeningswet maakt het mogelijk dat een de gemeente in bepaalde gevallen en onder voorwaarden en waarborgen grond en/of opstallen van een derde kan en mag onteigenen in het algemeen belang indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt te zijn.

## Milieuwetgeving

De mogelijke aanwezigheid van een onaanvaardbare bodemverontreiniging vormt één van de meest hachelijke onderdelen bij transacties van onroerende zaken, maar ook bij de handel in grond en zand.

Wet- en regelgeving betreffende het milieucompartiment bodem is verwoord in diverse algemene en specifieke Wetten, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's), Ministeriële Regelingen (MR) en overige regelingen. Binnen het omgevingsrecht volgen hierna de meest belangrijke:

- Wet milieubeheer (algemene zorgplicht)
- Wet bodembescherming (met bijvoorbeeld de specifieke zorgplicht bodemkwaliteit)
- Besluit bodemkwaliteit
- Regeling bodemkwaliteit
- Woningwet
- Bouwverordening

## Burgerlijk Wetboek (BW)

In het Burgerlijk Wetboek zijn regels opgenomen met betrekking tot privaatrechtelijke overeenkomsten, verbintenissen, bijzondere overeenkomsten, etc.

Aangezien de activiteiten van de gemeente, en dan met name op het gebied van grondbeleid, een privaatrechtelijk karakter kunnen hebben, zijn de regelingen in deze wet van belang.

## De gemeentelijke verordeningen

Uit de wetgeving vloeit een aantal de gemeentelijke verordeningen voort die invloed hebben op het door de gemeente te voeren grondbeleid. Denk hierbij met name aan de bouwverordening.

## Europese wetgeving: staatssteun en aanbesteding

Europese regelgeving gaat steeds meer een stempel drukken op publiek- private samenwerkingsverbanden en opdrachtverstrekking. Met name het aanbestedingsrecht en regelgeving ten aanzien van staatssteun zijn voor het grondbeleid van belang.

## Omgevingswet

Naar verwachting treedt niet eerder dan voorjaar 2019 de Omgevingswet in werking. Deze wet integreert meer dan 25 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving, waaronder de Wro. Ook de hiervoor genoemde Grondexploitatiewet wordt via een aanvullingswet geïntegreerd in deze Omgevingswet. Met de Omgevingswet wil de overheid het wettelijk systeem 'eenvoudig beter' maken.

Het onderwerp grondeigendom is buiten de Omgevingswet gehouden. Via de Aanvullingswet grondeigendom wordt de Omgevingswet aangevuld. De Aanvullingswet Grondeigendom heeft als doel het grondbeleid geschikter te maken voor de heel diverse maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Daarbij is het aan de gemeenten zelf om te bepalen hoe zij hun grondbeleid vormgeven en of zij een faciliterend of een actief grondbeleid of combinaties daarvan willen voeren. In de Aanvullingswet worden de instrumenten onteigening, voorkeursrecht, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied samengebracht, vereenvoudigd, toegankelijk gemaakt en geharmoniseerd. Aan deze instrumenten wordt vrijwillige stedelijke herverkaveling als nieuw instrument toegevoegd.

Verder wordt in de Aanvullingswet ook een aantal wijzigingen in de regeling van het kostenverhaal opgenomen om het kostenverhaal te vereenvoudigen, verbeteren en flexibeler te maken.

## Bijlage 3

### WONINGBOUW moment opname d.d. 1-06-2016

#### Vriezenveen

- Enkele kavels plan "Weemelanden
- Bouwkavel voor appartementen plan ""Weemelanden Zuid-Oost"
- Enkele kavels plan "De Buijtenbrink" aan het Westeinde
- Woon-werk locaties in plan "Almeloseweg-Oost"

#### Den Ham

- 4 kavels voor vrijstaande woning en een kavel voor een twee onder één kapper in plan "Zuidmaten Oost"

#### Westerhaar-Vriezenveensewijk

- Meerdere kavels plan "Kruidenwijk"

#### Vroomshoop

- Meerdere kavels plan "Vroomshoop-Oost"
- In ontwikkeling zijnde kavels plan "Centrum Vroomshoop"

### BEDRIJFSKAVELS moment opname d.d. 1-06-2016

#### Vriezenveen

- Kanaalweg Noord ca. uit te geven 2.177 m<sup>2</sup>
- Almeloseweg-Oost ca. uit te geven 51.187 m<sup>2</sup>
- Oosterweilanden ca. uit te geven 60.000 m<sup>2</sup>

#### Den Ham

- Kroezenhoek ca. uit te geven 2.713 m<sup>2</sup>

#### Westerhaar-Vriezenveensewijk

- Garstelanden ca. uit te geven 9.447 m<sup>2</sup>







De raad van de gemeente Twenterand bijeen in vergadering van 07-02-2017  
behandelende agenda punt ..... met als kenmerk 017016.002

Onderwerp: **`Grondbeleid 2016 – 2020`**

Constaterende dat:

In het besluit niet de maximale waarborgen zijn ingebouwd in het beleidskader  
opgenomen onder hoofdstuk 3.2

Overwegende dat :

De gemeente niet louter uit mag en kan gaan van een passief beleid.  
Faciliterend grondbeleid niet voldoende bij zal dragen aan het invullen van ruimte  
voor de bouw van woningen voor de diverse doelgroepen waaronder met name ook  
jongeren – starters en doorstarters en ouderen.  
De gemeente dient binnen bepaalde risicomarges zelf ook een actieve rol te blijven  
vervullen in haar grondbeleid.

*Besluit de raad als volgt te wijzigen*

*De nota grondbeleid aan te passen op pagina 2.  
Hoofdstuk 3.2*

*De gemeente zet in op faciliterend grondbeleid maar kan ook aanvullend zelfstandig  
overgaan tot aankoop van strategische grondposities middels WVG legging welke  
voordat de definitieve aankoop wordt gerealiseerd ter besluitvorming aan de  
gemeenteraad wordt voorgelegd.*

*Het initiatief voor (her) ontwikkeling van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt niet  
louter overgelaten aan de marktpartijen. In geval van ontwikkeling door marktpartijen  
dragen deze zelf het risico.*

*De gemeente zal in de basis in eerste instantie kiezen voor een faciliterende  
voorwaardenscheppende rol die past bij de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.  
Echter indien er op korte termijn een gewenste ruimtelijke ontwikkeling dient te  
worden opgepakt kan de gemeente deze strategische posities ook zelf voorbereiden  
en aankopen maar altijd middels WVG legging.*

*In beide situaties zowel de faciliterende alsmede de strategische eigen  
ontwikkelingen van de gemeente dient de gemeenteraad actief betrokken te worden  
voordat opdrachten worden gegeven, of aankopen worden gedaan.*



En gaat over tot de orde van de dag.

ChristenUnie

CDA

SGP

G. Smelt

A. Wessels

M. Bossers

GBT

PvdA

VVD

D66

FL

Raadsvergadering d.d. 07-02-2017

~~n.st. aangenomen~~

~~angehouden~~

na h.st. aangenomen 13. stemmer

voor en 9 stemmen tegen

De fracties GBT, PvdA, D66  
en FL stemden  
tegen.



Nr. 017.016.0002

De raad van de gemeente Twenterand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

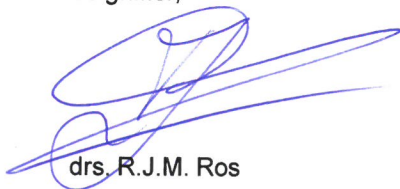
overwegende dat de "Nota grondbeleid 2016-2020" ten doel heeft het vaststellen van het uitgangspunt dat er in het algemeen, voor de verschillende beleidsterreinen in het bijzonder en/of voor bepaalde projecten een facilitair grondbeleid zal worden gevoerd;

**besluit:**

de "Nota grondbeleid 2016-2020" vast te stellen.

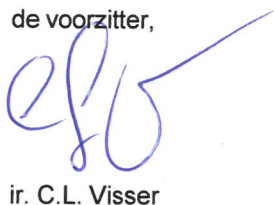
Vriezenveen, 7 februari 2017

De raad voornoemd,  
de griffier,



drs. R.J.M. Ros

de voorzitter,



ir. C.L. Visser

Raadsvergadering d.d. 07-02-2017

~~h.st. aangenomen~~

~~angehouden~~

na h.st. aangenomen 21 stemmen

vooren 1 stemmen tegen

De fractie FL stemde tegen.

- Met inachtneming  
van voorgaand amendement  
no. 2. bijlage 1.



Nr. 017.016.0001

## **RAADSVOORSTEL**

### **ONDERWERP**

Nota grondbeleid 2016-2020

### **BESLISPUNTEN**

1. De Nota grondbeleid 2016-2020 vast te stellen.

### **INLEIDING**

In overeenstemming met het collegebesluit d.d. 11 oktober 2016 heeft de concept-Nota grondbeleid 2016-2020 van 14 oktober tot 11 november 2016 gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ontvangen. Met deze zienswijze is niet gevraagd om wijziging van de concept-nota. De zienswijze richt zich er op om de dialoog met de gemeente Twenterand op een constructieve wijze te vervolgen.

### **BEOOGD EFFECT**

Het beoogde effect is een geactualiseerd beleidskader ten aanzien van het gemeentelijke grondbeleid, inclusief uitvoeringsrichtlijnen.

De Nota grondbeleid 2016-2020 valt onder de doelenboom "Bedrijfsvoering".

### **ARGUMENTEN**

1. Argumenten om in te stemmen met de concept-nota Grondbeleid 2016-2020 zijn:
  - a. *hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenteraad om de "Nota Grondbeleid 2010" te actualiseren voor het (toekomstige) gemeentelijke grondbeleid;*
  - b. *het actualiseren van de nota Grondbeleid geeft voor interne en externe partijen duidelijkheid over het door de gemeente Twenterand te voeren grondbeleid;*
  - c. *de nieuwe nota speelt in op de huidige marktomstandigheden.*

### **KANTTEKENINGEN**

1. *Als kanttekening is te noemen dat niet alle toekomstige ontwikkelingen op dit moment te voorzien zijn.*  
De nota Grondbeleid is geactualiseerd naar de huidige stand van zaken met inachtneming van nieuwe wet- en regelgeving. Gezien de looptijd van vier jaar is niet uit te sluiten dat de nota op sommige punten door de actualiteit wordt ingehaald. Bijvoorbeeld door de komst van de Omgevingswet. Daarvoor wordt voorgesteld om de "Nota grondbeleid 2016-2020" in 2018 te evalueren.

### **UITVOERING**

1. Bij nieuwe ontwikkelingen en afwijkingen van het faciliterende grondbeleid geeft de nota ruimte om deze ontwikkelingen ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

### **FINANCIËN**

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.



## COMMUNICATIE

persbericht en gemeentecontact

Burgemeester en wethouders van Twenterand  
Ir. C.L. Visser, burgemeester  
H.J. ten Brinke, secretaris

Raadsvergadering d.d. 07-02-2017  
~~z.h.st. aangenomen~~  
~~aangehouden~~  
na h.st. aangenomen 21 stemmer  
voor en 1 stemmen tegen

De fractie FL stemde tegen.

Met in achtneming van  
bijgaand amendement  
no 2. - bijlage 1.

