

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nota Grondbeleid 2024

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-10-2024
Notanummer	: 2024-797
Datum	: 29-10-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Nota Grondbeleid 2024.pdf

Parafering

23-10-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling23-10-2024: Wethouder

Agendering

- * 24-10-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 24-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 24-10-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 24-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

29-10-2024

B & W d.d.: 29-10-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen de Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen
2. De raad voor te stellen een incidenteel budget van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Nota kostenverhaal, inclusief onderzoek dat volgt uit de moties verevening en planbatenheffing
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
4. de stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Deventer heeft de ambitie om te groeien. Een deel daarvan betreft binnenstedelijke herontwikkeling en een deel van de opgave moet op een andere plek plaatsvinden zoals in uitleggebieden rondom stad en dorpen. Daarnaast is er behoefte aan nieuw bedrijventerrein om ook naar de toekomst toe bedrijven te kunnen blijven faciliteren. Ook spelen er nog tal van andere ontwikkelingen op het gebied van o.a. energietransitie, netcongestie, duurzaamheid en natuur. Al deze ruimtelijke ontwikkelingen vragen om een visie en houding van de gemeente. Gaat de gemeente zelf actief een rol pakken om een ontwikkeling tot stand te laten komen of is het beter marktpartijen aan zet te laten? Welke grondposities heeft gemeente om haar ambities te realiseren, of zijn er samenwerkende partners die grondpositie hebben? Welke instrumenten kunnen ingezet worden en wat is de rol van de raad? Hoe Deventer haar grondbeleid wil vormgeven staat beschreven in de Nota grondbeleid 2024.

De huidige Nota grondbeleid (2013) is opgesteld in de nadagen van de economische crisis. De ontwikkelingen werden vooral overgelaten aan de markt. De rol van de gemeente was dus ingestoken vanuit een overwegend faciliterende rol. Deventer geeft met deze Nota grondbeleid 2024 richting voor een evenwichtige aanpak van gebieds- en locatieontwikkelingen. Het nieuwe grondbeleid biedt een duidelijk kader dat past bij de huidige ambities en ontwikkeling van de gemeente Deventer. Dit op basis van de in 2022 door de raad vastgestelde principes welke zijn vertaald in de Nota grondbeleid 2024.

Dit heeft geresulteerd in een Nota grondbeleid die uitgaat van dynamisch Grondbeleid en is gebaseerd op maatwerk waarbij de gemeente bij elke nieuwe ontwikkeling of initiatief een keuze maakt over de eigen rol en bijdrage, afhankelijk van onze opgaven en ambities. Grondbeleid is daarbij geen doel op zich, maar een middel dat ingezet kan worden om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, economie, voorzieningen e.d. te bereiken. In de Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma's en in beleidsnota's legt de gemeente haar beleid en ambities vast. Vervolgens biedt het grondbeleid diverse instrumenten (een gereedschapskist), die ingezet kunnen worden om bij te dragen aan het realiseren ervan.

Deventer benadert de opgaven voor stad en dorpen integraal vanuit onder meer het vastgestelde Omgevingsbeleid (omgevingsvisie, programma's en -plan). Het grondbeleid is onderdeel van de integrale afweging over initiatieven en gaat over de rol en instrumenten die Deventer inzet neemt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De maatschappelijke ambities en opgaven voor de fysieke leefomgeving, die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, worden met het grondbeleid omgezet in een concrete ontwikkelstrategie.

Deventer maakt gebruik van de verschillende rollen die het grondbeleid heeft. Het dynamische karakter van het grondbeleid zorgt dat per ruimtelijke ontwikkeling of initiatief wordt afgewogen welke rol past. De gemeente maakt op basis van drie principes 'Ambitie', 'Prioriteit' en 'Sturing' de afweging tussen actief grondbeleid, een vorm van samenwerking of een facilitaire rol. De Nota Grondbeleid biedt duidelijke kaders voor de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie.

Nota Kostenverhaal

Het ontwikkelen van voldoende (leef)kwaliteit in de stad en dorpen vraagt om diverse ruimtelijke ingrepen en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen bekostigen. Met een Nota Kostenverhaal kan vastgesteld op welke manier Deventer uitvoering geeft aan naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de (leef)kwaliteit. Een Nota kostenverhaal biedt daarvoor een transparant en eenduidig kader dat aansluit bij de Omgevingswet. Een Nota Kostenverhaal verschaft vooraf duidelijkheid aan alle partijen, om zo gezamenlijk te werken aan gezond, duurzaam en fijn leefklimaat in Deventer. Om die reden wordt voorgesteld een Nota kostenverhaal op te stellen. Ook wordt bij het opstellen van deze Nota Kostenverhaal onderzoek verricht naar de op 25 september 2024 aangenomen moties "2024-09-25 onderzoek vereveningsfonds" en Motie "2024-09-25 Grip op grondprijzen - onderzoeken van planbatenheffing". De Nota kostenverhaal wordt in Q1 aan uw college voorgelegd en kan daarna voor vaststelling aan de raad worden aangeboden. In Q1 kan ook de raad worden geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar de moties.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het nieuwe grondbeleid biedt een duidelijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij grondposities een rol spelen. Dit kader past bij de huidige ambities en ontwikkeling van de Gemeente Deventer.

Kader

- * Nota Grondbeleid 2013
- * Omgevingswet
- * traject Wonen, Ruimte Stad / Deventer Bouwt
- * Proces Vooroverleg
- * Proces Locatie- en gebiedsontwikkeling
- * Raadsbesluit principes grondbeleid 2022
- * Moties gemeenteraad d.d. 25 september 2024, onderzoek naar planbatenheffing en vereveningsfonds

Betrokken partijen en participatie

In het kader van participatie is een concept van de Nota grondbeleid voorgelegd aan Platform Wonen waarin ontwikkelende partners zoals corporaties en projectontwikkelaars deelnemen.

De reactie vanuit het Platform Wonen was vooral dat het beleid wat "Deventer kleur" miste. Hierop is de Nota grondbeleid aangescherpt. Bij de drie typen grondbeleid is specifiek opgenomen welke rol Deventer kiest. Er zijn meer voorbeelden opgenomen hoe e.e.a. in de praktijk uitwijst. Ook zijn de samenwerkingsmogelijkheden verder vormgegeven. Losse aandachtspunten zijn verwerkt.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten Voor:

- * De Nota grondbeleid biedt een eenduidig kader voor het maken van een afweging over de rol van gemeente. Bij de afweging over haar rol hanteert de gemeente drie criteria: 'Ambitie', 'Prioriteit' en 'Sturing' uit het afwegingskader. Samen met een risicoanalyse bepaalt Deventer daarmee haar ontwikkelstrategie. Bij de rolbepaling van gemeente wordt inzet van de hierbij passende instrumenten en capaciteit bepaald om een ruimtelijke ontwikkeling te (laten) realiseren.
- * De Nota grondbeleid sluit aan bij de gemeentelijke processen. De afwegingscriteria uit de Nota grondbeleid bieden houvast in het gemeentelijke proces Vooroverleg om op snellere en efficiënte manier te komen tot een afweging over rol en inzet van instrumenten. Ook bieden de drie criteria houvast om de wenselijkheid van een ontwikkeling en de mate waarin de ontwikkeling bij kan dragen aan ambities te bepalen.
- * Een actieve regie en rol van de gemeente is soms nodig om de ambities in te vullen. Om adequaat te kunnen reageren en ook de benodigde financiële middelen te hebben voor een actieve regie, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de vernieuwde Planning en Control cyclus (P&C) een Strategische Investeringsagenda (SIA) in het leven geroepen. deze SIA kan na vaststelling van de Nota grondbeleid worden uitgewerkt.
- * Realisatie van alle (woon- en werk) ambities in de stad en omliggende dorpen vragen ook om behoud van (ruimtelijke) kwaliteit en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen

bekostigen. Met een specifieke Nota Kostenverhaal kan worden vormgegeven op welke manier Deventer kijkt naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de leefkwaliteit.

Voorgesteld wordt om na de vaststelling van de Nota grondbeleid te onderzoeken op welke wijze gemeente haar kostenverhaal alsmede financiële bijdragen wil inrichten bijvoorbeeld met een vereveningsfonds. Met het onderzoek naar het vereveningsfonds en planbatenheffing wordt invulling gegeven aan de motie d.d. 25 september 2024 en kan de raad uiterlijk Q2 2025 worden geïnformeerd.

Tegen

- Met het grondbeleid maakt gemeente meer rollen mogelijk dan op grond van het huidige overwegend faciliterende beleid mogelijk is. De keuze voor een actievere rol kan zorgen voor meer financiële verplichtingen en risico's. De Nota grondbeleid biedt wel een kader voor een zorgvuldige afweging en biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om haar kaderstellende rol goed in te vullen.

Financiële consequenties en dekking

Voor de verdere uitwerking van de Nota kostenverhaal, inclusief onderzoek naar moties verevening en planbatenheffing verwachten wij voor 2025 € 50.000 nodig te hebben. We vragen de raad incidenteel € 50.000 beschikbaar te stellen en te dekken vanuit de algemene middelen.

Voor structurele inbedding van het nieuwe grondbeleid in de organisatie, zal bij de perspectiefnota 2025 moeten worden afgewogen of extra middelen worden voorgesteld aan de raad. Ter indicatie is in het proces van de voorjaarsnota 2024 hiervoor een bedrag van € 120.000,- euro aangedragen. De onderbouwing daarbij was dat de nieuwe invulling van beleidsadvisering niet structureel ingebed is in onze organisatie. De dekking van het (oude) faciliterende grondbeleid werd voorgaande jaren ten laste gebracht van de lopende grondexploitaties. Het nu voorgestelde dynamische grondbeleid vraagt extra personele inzet en kan niet ten laste worden gebracht van de lopende grondexploitaties. Structurele dekking is daarom aanvullend nodig. Deze middelen worden dan besteed aan strategische beleidsadvisering ten aanzien van grondbeleid en samenwerkingen met de marktpartijen en voor het ontwikkelen en regelmatig herijken van het instrumentarium dat erbij hoort. Omdat het Grondbeleid nog in voorbereiding was heeft dit het definitieve begrotingsvoorstel niet gehaald.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Nadat de nota door het college is vastgesteld, kan het raadsvoorstel worden aangeboden aan de raad.

De Nota kostenverhaal wordt vanaf Q4 2024 opgesteld en in Q1 2025 aan uw college aangeboden.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2024
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2024-797
Datum B en W besluit : 29-10-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Deventer heeft de ambitie om te groeien. Een deel daarvan betreft binnenstedelijke herontwikkeling en een deel van de opgave moet op een andere plek plaatsvinden zoals in uitleggebieden rondom stad en dorpen. Daarnaast is er behoefte aan nieuw bedrijventerrein om ook naar de toekomst toe bedrijven te kunnen blijven faciliteren. Ook spelen er nog tal van andere ontwikkelingen op het gebied van o.a. energietransitie, netcongestie, duurzaamheid en natuur. Al deze ruimtelijke ontwikkelingen vragen om een visie en houding van de gemeente. Gaat de gemeente zelf actief een rol pakken om een ontwikkeling tot stand te laten komen of is het beter marktpartijen aan zet te laten? Welke grondposities heeft gemeente om haar ambities te realiseren, of zijn er samenwerkende partners die grondpositie hebben? Welke instrumenten kunnen ingezet worden en wat is de rol van de raad? Hoe Deventer haar grondbeleid wil vormgeven staat beschreven in de Nota grondbeleid 2024.

De huidige Nota grondbeleid (2013) is opgesteld in de nadagen van de economische crisis. De ontwikkelingen werden vooral overgelaten aan de markt. De rol van de gemeente was dus ingestoken vanuit een overwegend faciliterende rol. Deventer geeft met deze Nota grondbeleid 2024 richting voor een evenwichtige aanpak van gebieds- en locatieontwikkelingen. Het nieuwe grondbeleid biedt een duidelijk kader dat past bij de huidige ambities en ontwikkeling van de gemeente Deventer. Dit op basis van de in 2022 door de raad vastgestelde principes welke zijn vertaald in de Nota grondbeleid 2024.

Dit heeft geresulteerd in een Nota grondbeleid die uitgaat van dynamisch Grondbeleid en is gebaseerd op maatwerk waarbij de gemeente bij elke nieuwe ontwikkeling of initiatief een keuze maakt over de eigen rol en bijdrage, afhankelijk van onze opgaven en ambities. Grondbeleid is daarbij geen doel op zich, maar een middel dat ingezet kan worden om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, economie, voorzieningen e.d. te bereiken. In de Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma's en in beleidsnota's legt de gemeente haar beleid en ambities vast. Vervolgens biedt het grondbeleid diverse instrumenten (een gereedschapskist), die ingezet kunnen worden om bij te dragen aan het realiseren ervan.

Deventer benadert de opgaven voor stad en dorpen integraal vanuit onder meer het vastgestelde Omgevingsbeleid (omgevingsvisie, programma's en -plan). Het grondbeleid is onderdeel van de integrale afweging over initiatieven en gaat over de rol en instrumenten die Deventer inzet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De maatschappelijke ambities en opgaven voor de fysieke leefomgeving, die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, worden met het grondbeleid omgezet in een concrete ontwikkelstrategie.

Deventer maakt gebruik van de verschillende rollen die het grondbeleid heeft. Het dynamische karakter van het grondbeleid zorgt dat per ruimtelijke ontwikkeling of initiatief wordt afgewogen welke rol past. De gemeente maakt op basis van drie principes 'Ambitie', 'Prioriteit' en 'Sturing' de afweging tussen actief grondbeleid, een vorm van samenwerking of een facilitaire rol. De Nota Grondbeleid biedt duidelijke kaders voor de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie.

Nota Kostenverhaal

Het ontwikkelen van voldoende (leef)kwaliteit in de stad en dorpen vraagt om diverse ruimtelijke ingrepen en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen bekostigen. Met een Nota Kostenverhaal kan vastgesteld

op welke manier Deventer uitvoering geeft aan naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de (leef)kwaliteit. Een Nota kostenverhaal biedt daarvoor een transparant en eenduidig kader dat aansluit bij de Omgevingswet. Een nota verschaft vooraf duidelijkheid aan alle partijen, om zo gezamenlijk te werken aan gezond, duurzaam en fijn leefklimaat in Deventer. Daarom wordt nadat de Nota Grondbeleid is vastgesteld, een Nota Kostenverhaal opgesteld. Bij het opstellen van deze Nota Kostenverhaal wordt ook onderzoek verricht naar de op 25 september 2024 aangenomen moties "2024-09-25 onderzoek vereveningsfonds" en Motie "2024-09-25 Grip op grondprijzen - onderzoeken van planbatenheffing". U wordt in Q1 geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar de moties. De Nota kostenverhaal zal in Q2 2025 voor vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Raadsvoorstel

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen
2. Incidenteel € 50.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Nota kostenverhaal en dit te dekken vanuit de algemene middelen

Kern raadsvoorstel

Het nieuwe grondbeleid biedt een duidelijk kader voor rolneming van gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij grondposities een rol spelen. Dit kader past bij de huidige ambities en ontwikkeling van de Gemeente Deventer.

Beoogd resultaat

Grondbeleid is een middel om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, economie, voorzieningen zoals verwoord in het Omgevingsbeleid van Deventer te bereiken.

Kader

- * Nota Grondbeleid 2013
- * Omgevingswet
- * traject Wonen, Ruimte Stad / Deventer Bouwt
- * Raadsbesluit principes grondbeleid 2022
- * Moties gemeenteraad d.d. 25 september 2024, onderzoek naar planbatenheffing en vereveningsfonds

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten Voor:

- De Nota grondbeleid biedt een eenduidig kader voor het maken van een afweging over de rol van gemeente. Bij de afweging over haar rol hanteert de gemeente drie criteria: 'Ambitie', 'Prioriteit' en 'Sturing' uit het afwegingskader. Samen met een risicoanalyse bepaalt Deventer daarmee haar ontwikkelstrategie. Bij de rolbepaling van gemeente wordt inzet van de hierbij passende instrumenten en capaciteit bepaald om een ruimtelijke ontwikkeling te (laten) realiseren.
- De Nota grondbeleid sluit aan bij de gemeentelijke processen. De afwegingscriteria uit de Nota grondbeleid bieden houvast in het gemeentelijke proces Vooroverleg om op snellere en efficiënte manier te komen tot een afweging over rol en inzet van instrumenten. Ook bieden de drie criteria houvast om de wenselijkheid van een ontwikkeling en de mate waarin de ontwikkeling bij kan dragen aan ambities te bepalen.
- Een actieve regie en rol van de gemeente is soms nodig om de ambities in te vullen. Om adequaat te kunnen reageren en ook de benodigde financiële middelen te hebben voor een actieve regie, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de vernieuwde Planning en Control cyclus (P&C) een Strategische Investeringsagenda (SIA) in het leven geroepen. Deze SIA kan na vaststelling van de Nota grondbeleid worden uitgewerkt.
- Realisatie van alle (woon- en werk) ambities in de stad en omliggende dorpen vragen ook om behoud van (ruimtelijke) kwaliteit en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen

bekostigen. Met een specifieke Nota Kostenverhaal kan worden vormgegeven op welke manier Deventer kijkt naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de leefkwaliteit. Voorgesteld wordt om na de vaststelling van de Nota grondbeleid te onderzoeken op welke wijze gemeente haar kostenverhaal alsmede financiële bijdragen wil inrichten bijvoorbeeld met een vereveningsfonds. Met het onderzoek naar het vereveningsfonds en planbatenheffing wordt invulling gegeven aan de motie d.d. 25 september 2024 en kan de raad uiterlijk Q2 2025 worden geïnformeerd.

Tegen

- Met het grondbeleid maakt gemeente meer rollen mogelijk dan op grond van het huidige overwegend faciliterende beleid mogelijk is. De keuze voor een actievere rol kan zorgen voor meer financiële verplichtingen en risico's. De Nota grondbeleid biedt wel een kader voor een zorgvuldige afweging en biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om haar kaderstellende rol goed in te vullen.

Betrokken partijen en participatie

Omdat Deventer samenwerkt met ontwikkelende partners in stad en dorpen is de Nota grondbeleid voorgelegd aan het Platform Wonen.

De reactie vanuit het Platform wonen was vooral dat het beleid wat "Deventer kleur" miste. Bij de drie typen grondbeleid is specifieker opgenomen welke rol Deventer kiest. Er zijn meer voorbeelden opgenomen hoe e.e.a. in de praktijk uitwijst. Ook zijn de samenwerkingsmogelijkheden verder vormgegeven. Losse aandachtspunten zijn verwerkt.

Financiële consequenties

Voor de verdere uitwerking van de Nota kostenverhaal, inclusief onderzoek naar moties verevening en planbatenheffing verwachten wij voor 2025 € 50.000 nodig te hebben. We vragen de raad incidenteel € 50.000 beschikbaar te stellen en te dekken vanuit de algemene middelen.

Voor structurele inbedding van het nieuwe grondbeleid in de organisatie, zal bij de perspectiefnota 2025 moeten worden afgewogen of extra middelen worden voorgesteld aan de raad. Ter indicatie wordt nu gedacht aan een bedrag van € 120.000,- euro. De onderbouwing is dat de nieuwe invulling van beleidsadvisering niet structureel ingebed is in onze organisatie. De dekking van het (oude) faciliterende grondbeleid werd voorgaande jaren ten laste gebracht van de lopende grondexploitaties. Het nu voorgestelde dynamische grondbeleid vraagt extra personele inzet en kan niet ten laste worden gebracht van de lopende grondexploitaties. Structurele dekking is daarom aanvullend nodig. Deze middelen worden dan besteed aan strategische beleidsadvisering ten aanzien van grondbeleid en samenwerking met de marktpartijen en voor het ontwikkelen en regelmatig herijken van het instrumentarium dat erbij hoort.

Betrokkenheid raad

De raad heeft in 2022 de principes voor het grondbeleid vastgesteld. De raad wordt betrokken bij het uitvoering geven van de kaders uit de Nota grondbeleid.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2024
Voorstelnummer : 2024-797
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29-10-2024, nummer 2024-797

BESLUIT

1. De Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen
2. Incidenteel € 50.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Nota kostenverhaal en dit te dekken vanuit de algemene middelen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nota Grondbeleid 2024

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-10-2024
Notanummer	: 2024-797
Datum	: 29-10-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Nota Grondbeleid 2024.pdf

Parafering

23-10-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling23-10-2024: Wethouder

Agendering

- * 24-10-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 24-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 24-10-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 24-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

29-10-2024

B & W d.d.: 29-10-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen de Nota Grondbeleid 2024 vast te stellen
2. De raad voor te stellen een incidenteel budget van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Nota kostenverhaal, inclusief onderzoek dat volgt uit de moties verevening en planbatenheffing
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
4. de stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Deventer heeft de ambitie om te groeien. Een deel daarvan betreft binnenstedelijke herontwikkeling en een deel van de opgave moet op een andere plek plaatsvinden zoals in uitleggebieden rondom stad en dorpen. Daarnaast is er behoefte aan nieuw bedrijventerrein om ook naar de toekomst toe bedrijven te kunnen blijven faciliteren. Ook spelen er nog tal van andere ontwikkelingen op het gebied van o.a. energietransitie, netcongestie, duurzaamheid en natuur. Al deze ruimtelijke ontwikkelingen vragen om een visie en houding van de gemeente. Gaat de gemeente zelf actief een rol pakken om een ontwikkeling tot stand te laten komen of is het beter marktpartijen aan zet te laten? Welke grondposities heeft gemeente om haar ambities te realiseren, of zijn er samenwerkende partners die grondpositie hebben? Welke instrumenten kunnen ingezet worden en wat is de rol van de raad? Hoe Deventer haar grondbeleid wil vormgeven staat beschreven in de Nota grondbeleid 2024.

De huidige Nota grondbeleid (2013) is opgesteld in de nadagen van de economische crisis. De ontwikkelingen werden vooral overgelaten aan de markt. De rol van de gemeente was dus ingestoken vanuit een overwegend faciliterende rol. Deventer geeft met deze Nota grondbeleid 2024 richting voor een evenwichtige aanpak van gebieds- en locatieontwikkelingen. Het nieuwe grondbeleid biedt een duidelijk kader dat past bij de huidige ambities en ontwikkeling van de gemeente Deventer. Dit op basis van de in 2022 door de raad vastgestelde principes welke zijn vertaald in de Nota grondbeleid 2024.

Dit heeft geresulteerd in een Nota grondbeleid die uitgaat van dynamisch Grondbeleid en is gebaseerd op maatwerk waarbij de gemeente bij elke nieuwe ontwikkeling of initiatief een keuze maakt over de eigen rol en bijdrage, afhankelijk van onze opgaven en ambities. Grondbeleid is daarbij geen doel op zich, maar een middel dat ingezet kan worden om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, economie, voorzieningen e.d. te bereiken. In de Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma's en in beleidsnota's legt de gemeente haar beleid en ambities vast. Vervolgens biedt het grondbeleid diverse instrumenten (een gereedschapskist), die ingezet kunnen worden om bij te dragen aan het realiseren ervan.

Deventer benadert de opgaven voor stad en dorpen integraal vanuit onder meer het vastgestelde Omgevingsbeleid (omgevingsvisie, programma's en -plan). Het grondbeleid is onderdeel van de integrale afweging over initiatieven en gaat over de rol en instrumenten die Deventer inzet neemt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De maatschappelijke ambities en opgaven voor de fysieke leefomgeving, die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, worden met het grondbeleid omgezet in een concrete ontwikkelstrategie.

Deventer maakt gebruik van de verschillende rollen die het grondbeleid heeft. Het dynamische karakter van het grondbeleid zorgt dat per ruimtelijke ontwikkeling of initiatief wordt afgewogen welke rol past. De gemeente maakt op basis van drie principes 'Ambitie', 'Prioriteit' en 'Sturing' de afweging tussen actief grondbeleid, een vorm van samenwerking of een facilitaire rol. De Nota Grondbeleid biedt duidelijke kaders voor de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie.

Nota Kostenverhaal

Het ontwikkelen van voldoende (leef)kwaliteit in de stad en dorpen vraagt om diverse ruimtelijke ingrepen en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen bekostigen. Met een Nota Kostenverhaal kan vastgesteld op welke manier Deventer uitvoering geeft aan naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de (leef)kwaliteit. Een Nota kostenverhaal biedt daarvoor een transparant en eenduidig kader dat aansluit bij de Omgevingswet. Een Nota Kostenverhaal verschaft vooraf duidelijkheid aan alle partijen, om zo gezamenlijk te werken aan gezond, duurzaam en fijn leefklimaat in Deventer. Om die reden wordt voorgesteld een Nota kostenverhaal op te stellen. Ook wordt bij het opstellen van deze Nota Kostenverhaal onderzoek verricht naar de op 25 september 2024 aangenomen moties "2024-09-25 onderzoek vereveningsfonds" en Motie "2024-09-25 Grip op grondprijzen - onderzoeken van planbatenheffing". De Nota kostenverhaal wordt in Q1 aan uw college voorgelegd en kan daarna voor vaststelling aan de raad worden aangeboden. In Q1 kan ook de raad worden geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar de moties.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het nieuwe grondbeleid biedt een duidelijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij grondposities een rol spelen. Dit kader past bij de huidige ambities en ontwikkeling van de Gemeente Deventer.

Kader

- * Nota Grondbeleid 2013
- * Omgevingswet
- * traject Wonen, Ruimte Stad / Deventer Bouwt
- * Proces Vooroverleg
- * Proces Locatie- en gebiedsontwikkeling
- * Raadsbesluit principes grondbeleid 2022
- * Moties gemeenteraad d.d. 25 september 2024, onderzoek naar planbatenheffing en vereveningsfonds

Betrokken partijen en participatie

In het kader van participatie is een concept van de Nota grondbeleid voorgelegd aan Platform Wonen waarin ontwikkelende partners zoals corporaties en projectontwikkelaars deelnemen.

De reactie vanuit het Platform Wonen was vooral dat het beleid wat "Deventer kleur" miste. Hierop is de Nota grondbeleid aangescherpt. Bij de drie typen grondbeleid is specifiek opgenomen welke rol Deventer kiest. Er zijn meer voorbeelden opgenomen hoe e.e.a. in de praktijk uitwijst. Ook zijn de samenwerkingsmogelijkheden verder vormgegeven. Losse aandachtspunten zijn verwerkt.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten Voor:

- * De Nota grondbeleid biedt een eenduidig kader voor het maken van een afweging over de rol van gemeente. Bij de afweging over haar rol hanteert de gemeente drie criteria: 'Ambitie', 'Prioriteit' en 'Sturing' uit het afwegingskader. Samen met een risicoanalyse bepaalt Deventer daarmee haar ontwikkelstrategie. Bij de rolbepaling van gemeente wordt inzet van de hierbij passende instrumenten en capaciteit bepaald om een ruimtelijke ontwikkeling te (laten) realiseren.
- * De Nota grondbeleid sluit aan bij de gemeentelijke processen. De afwegingscriteria uit de Nota grondbeleid bieden houvast in het gemeentelijke proces Vooroverleg om op snellere en efficiënte manier te komen tot een afweging over rol en inzet van instrumenten. Ook bieden de drie criteria houvast om de wenselijkheid van een ontwikkeling en de mate waarin de ontwikkeling bij kan dragen aan ambities te bepalen.
- * Een actieve regie en rol van de gemeente is soms nodig om de ambities in te vullen. Om adequaat te kunnen reageren en ook de benodigde financiële middelen te hebben voor een actieve regie, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de vernieuwde Planning en Control cyclus (P&C) een Strategische Investeringsagenda (SIA) in het leven geroepen. deze SIA kan na vaststelling van de Nota grondbeleid worden uitgewerkt.
- * Realisatie van alle (woon- en werk) ambities in de stad en omliggende dorpen vragen ook om behoud van (ruimtelijke) kwaliteit en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen

bekostigen. Met een specifieke Nota Kostenverhaal kan worden vormgegeven op welke manier Deventer kijkt naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de leefkwaliteit.

Voorgesteld wordt om na de vaststelling van de Nota grondbeleid te onderzoeken op welke wijze gemeente haar kostenverhaal alsmede financiële bijdragen wil inrichten bijvoorbeeld met een vereveningsfonds. Met het onderzoek naar het vereveningsfonds en planbatenheffing wordt invulling gegeven aan de motie d.d. 25 september 2024 en kan de raad uiterlijk Q2 2025 worden geïnformeerd.

Tegen

- Met het grondbeleid maakt gemeente meer rollen mogelijk dan op grond van het huidige overwegend faciliterende beleid mogelijk is. De keuze voor een actievere rol kan zorgen voor meer financiële verplichtingen en risico's. De Nota grondbeleid biedt wel een kader voor een zorgvuldige afweging en biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om haar kaderstellende rol goed in te vullen.

Financiële consequenties en dekking

Voor de verdere uitwerking van de Nota kostenverhaal, inclusief onderzoek naar moties verevening en planbatenheffing verwachten wij voor 2025 € 50.000 nodig te hebben. We vragen de raad incidenteel € 50.000 beschikbaar te stellen en te dekken vanuit de algemene middelen.

Voor structurele inbedding van het nieuwe grondbeleid in de organisatie, zal bij de perspectiefnota 2025 moeten worden afgewogen of extra middelen worden voorgesteld aan de raad. Ter indicatie is in het proces van de voorjaarsnota 2024 hiervoor een bedrag van € 120.000,- euro aangedragen. De onderbouwing daarbij was dat de nieuwe invulling van beleidsadvisering niet structureel ingebed is in onze organisatie. De dekking van het (oude) faciliterende grondbeleid werd voorgaande jaren ten laste gebracht van de lopende grondexploitaties. Het nu voorgestelde dynamische grondbeleid vraagt extra personele inzet en kan niet ten laste worden gebracht van de lopende grondexploitaties. Structurele dekking is daarom aanvullend nodig. Deze middelen worden dan besteed aan strategische beleidsadvisering ten aanzien van grondbeleid en samenwerkingen met de marktpartijen en voor het ontwikkelen en regelmatig herijken van het instrumentarium dat erbij hoort. Omdat het Grondbeleid nog in voorbereiding was heeft dit het definitieve begrotingsvoorstel niet gehaald.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Nadat de nota door het college is vastgesteld, kan het raadsvoorstel worden aangeboden aan de raad.

De Nota kostenverhaal wordt vanaf Q4 2024 opgesteld en in Q1 2025 aan uw college aangeboden.

