



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 6 januari 2026	Portefeuille	: G. van Deelen/E. van de Glind
Raadsvergadering	: 12 februari 2026		
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 117685 / 159743
Bijlage(n)	: 2		

Onderwerp: Nota Grondbeleid 2026-2029

Wettelijke grondslag

Het college biedt de raad ten minste eens in de vier jaar een nota Grondbeleid aan. De raad stelt de nota vast. Dit volgt uit artikel 28 van de Financiële Verordening 2025. Gemeentelijke grondexploitaties zijn gebonden aan de regels van het BBV. Met deze nota wordt hieraan voldaan. Het gaat hierbij om zowel de spelregels ten aanzien van bouwgrond in exploitatie als de spelregels van het grondbedrijf. In aanvulling op de Nota Grondbeleid wordt (zie pg. 7 van deze nota) voorgesteld de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen. Het instellen van de bestemmingsreserve en een ontwikkelfonds is een bevoegdheid van de raad volgens artikel 17 onder d. BBV.

Beoogd effect

Met deze nota heeft de gemeente weer actuele regels rondom het grondbeleid. De nieuwe nota voldoet aan de huidige wet- en regelgeving en geeft concrete richting aan de manier waarop de gemeente omgaat met haar rol en positie in de ruimtelijke ontwikkeling.

Beslispunten

1. De nota grondbeleid 2026-2029 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Nota Grondbeleid 2018-2021.
2. De nota kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen.
3. De bestemmingsreserve Verbetering fysieke leefomgeving in te stellen.
4. Het ontwikkelfonds landelijk gebied in te stellen.

Aanleiding

De huidige Nota Grondbeleid 2018–2021 voldoet niet meer aan de actuele wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet en jurisprudentie zoals het Didam-arrest. Bovendien is behoefte aan een actueel beleidskader dat beter aansluit bij de huidige gemeentelijke ambities, waaronder woningbouw, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldig financieel beheer.

De Nota Grondbeleid 2026–2029 biedt een actualisatie en verbreding van het bestaande beleid.



Voor het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente kosten, zoals plan- en apparaatskosten, onderzoekskosten, kosten voor inrichting van de openbare ruimte en kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht deze kosten te verhalen op initiatiefnemers wanneer sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteit. Daarnaast biedt de Omgevingswet ruimte om financiële bijdragen te vragen voor gebiedsoverstijgende investeringen die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeteren.

De *Nota kostenverhaal en financiële bijdragen* geeft een volledig, transparant en praktisch kader voor gemeentelijke kostenverhaal en het vaststellen van financiële bijdragen.

Ook bestond al lang de behoefte aan een uitbreiding van de mogelijkheden voor inzet van het Fonds Dorpsontwikkeling.

Het mogelijk instellen van andere fondsen, zoals bijvoorbeeld een Woonfonds, t.b.v. woningbouw wordt separaat onderzocht.

Argumenten

1.1. De nota sluit aan op actuele wet- en regelgeving

De Omgevingswet en Didam-jurisprudentie vereisen transparante en vooraf kenbare kaders. De nota verwerkt deze ontwikkelingen volledig.

1.2. Situationeel grondbeleid biedt flexibiliteit en geeft richting

Per ontwikkeling wordt een afweging gemaakt tussen actief, proactief faciliterend of passief faciliterend grondbeleid. Dit voorkomt een starre toepassing en brengt maatwerk mogelijk.

1.3. Strategische verwervingen worden verantwoord en transparant afgewogen

De nota biedt duidelijkheid over de inzet van instrumenten zoals voorkeursrecht en onteigening, en geeft financiële spelregels voor verwervingen.

1.4. De nota borgt financieel gezonde uitvoering van grondbeleid

BBV-regels worden correct toegepast; er zijn duidelijke kaders voor winstneming, risicomanagement, kostenverhaal en inzet van reserves.

1.5. Flankerend beleid vermindert onzekerheid voor marktpartijen en inwoners

Er is duidelijkheid over onder meer snippergroen, beheergronden en grondprijzen. Dit draagt bij aan transparantie en betrouwbaarheid.

2.1. De nota voldoet aan de vereisten van de Omgevingswet

De nota vormt een volledig juridisch kader voor verplicht kostenverhaal en financiële bijdragen. Hiermee voorkomt de gemeente juridische risico's, onduidelijkheid en discussies met initiatiefnemers.

2.2. De nota vergroot transparantie en voorspelbaarheid

De nota maakt duidelijk welke kosten worden verhaald en wanneer financiële bijdragen verplicht zijn. Dit biedt initiatiefnemers duidelijkheid vooraf.



2.3. De financiële bijdragen zijn noodzakelijk om investeringen in de leefomgeving te kunnen blijven doen

De gemeente investeert in de verbetering van de fysieke leefomgeving (landschap, natuur, infrastructuur, recreatie, herstructurering). Nieuwe ontwikkelingen profiteren hiervan, waardoor het redelijk is dat zij meebetalen.

2.4. De nota borgt een zorgvuldige en eenduidige werkwijze

De nota legt de gehele procesgang vast, van conceptverzoek tot anterieure overeenkomst, inclusief zekerheidsstelling via bankgaranties en de consequenties bij wanbetaling (bouwverbod). Dit creëert uitvoerbaarheid en rechtszekerheid.

3.1 De bestemmingsreserve maakt het mogelijk om financiële bijdragen gericht in te zetten.

De gemeente stort de financiële bijdragen in de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving. De gemeente zet de bestemmingsreserve verbetering fysieke leefomgeving in om de fysieke leefomgeving van Scherpenzeel te verbeteren.

4.1 Het ontwikkelfonds landelijk gebied maakt investeringen in de omgevingskwaliteit mogelijk.

Bij sloop en functiewijziging van agrarische bebouwing in het buitengebied is er naast de financiële bijdrage verbetering fysieke leefomgeving ook sprake van financiële bijdragen ontwikkelfonds landelijk gebied. De gemeente investeert de ontvangen bijdragen in de verbetering van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied. Deze investeringen betreffen bijvoorbeeld natuurontwikkeling, recreatieve routes, waterberging en infrastructuur

Kanttekeningen

1.1. Toepassing van situationeel grondbeleid vraagt structureel aandacht

Het opstellen van projectafwegingen vergt ambtelijke inzet en tijd.

1.2. Strategische verwervingen brengen marktrisico's mee

Hoewel risico's worden gemitigeerd door kaders en risicobeoordeling, blijft de grondmarkt dynamisch en deels onvoorspelbaar.

1.3. Juridische ontwikkelingen kunnen aanpassingen vereisen

Nieuwe jurisprudentie op het gebied van staatssteun, Didam of Omgevingswet kan noodzaak geven tot bijstelling van werkwijze.

1.4 Bevoegdheden college t.a.v. strategische verwervingen

In hoofdstuk 9 en Bijlage I van de Nota Grondbeleid worden bevoegdheden genoemd voor het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verwerving van strategische gronden. Zoals genoemd bij de financiële verwerking van deze strategische verwervingen dient er eerst door de raad (jaarlijks) een investeringskrediet beschikbaar gesteld te worden. Dit betekent, dat bij vaststelling van de Nota Grondbeleid er nog geen bevoegdheid voor het college is om strategische gronden te verwerven. Voor deze bevoegdheden en bijbehorende investeringskredieten volgt een apart raadsvoorstel.



2.1 Tarieven moeten tijdig worden geactualiseerd

De nota schrijft actualisatie elke vier jaar voor, maar grote wijzigingen in investeringen of vastgoedwaarde kunnen tussentijdse aanpassing noodzakelijk maken.

3.1 Het Fonds Dorpsontwikkeling verdwijnt.

Nieuwe bijdragen komen vanaf nu in de bestemmingsreserve Verbetering fysieke leefomgeving en/of het ontwikkelfonds landelijk gebied. Het fonds Dorpsontwikkeling wordt de komende tijd uitgefaseerd of waar mogelijk omgezet naar de bestemmingsreserve Verbetering fysieke leefomgeving.

Financiën

n.v.t.

Proces

Na vaststelling van de nota Grondbeleid en de nota kosten verhaal en financiële bijdragen werken we dienovereenkomstig bij de verschillende uitgangspunten van actief, proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid.

Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor andere vormen van fondsen ten behoeve van het realiseren van woningbouw.

Evaluatie

De nota grondbeleid en de nota kostenverhaal en financiële bijdragen worden eens in de vier jaar geactualiseerd.

Bijlage(n)

1. Nota Grondbeleid 2026-2029
2. Nota kostenverhaal en financiële bijdragen

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.M. Weststrate
secretaris

M.C. Teunissen
burgemeester