

172025

NOTA GRONDBELEID

GEMEENTE BLARICUM

versie 16 november 2004

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	Besluit.....	3
HOOFDSTUK 2	Inleiding, waarom deze nota	4
HOOFDSTUK 3	Uitgangspunt voor de Nota Grondbeleid: Sturend Grondbeleid.....	6
3.1	Waarom de keuze voor sturend grondbeleid?.....	6
HOOFDSTUK 4	Ontwikkelingen in het grondbeleid.....	9
4.1	Grondbeleid en het Rijk	9
4.2	Grondbeleid en de praktijk.....	15
4.3	Grondbeleid en de provincie Noord Holland	16
4.4	Grondbeleid en het Collegeprogramma	17
HOOFDSTUK 5	Relatie grondbeleid met de programma's van de begroting	18
5.1	Relatie met de programma's van de begroting	18
5.2	Begroting 2005 gemeente Blaricum.....	19
5.3	Te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten	19
5.4	Paragraaf grondbeleid in de financiële verordening	21
HOOFDSTUK 6	Grondbeleidsinstrumenten	22
6.1	Koop/verkoop.....	22
6.2	Wet voorkeursrecht gemeenten.....	23
6.3	Bestemmingsplannen	24
6.4	Onteigening	26
6.5	Samenwerkings- en exploitatieovereenkomsten (PPS).....	27
6.6	Baatbelasting	29
HOOFDSTUK 7	Checklist nota grondbeleid.....	31
HOOFDSTUK 8	Apart te behandelen onderwerpen.....	33
8.1	Verkoop van snippergrond	33
8.2	Begroting 2005	33
8.3	Notitie verkoop van snippergrond.....	33
8.4	Agrarisch onroerende zaken.....	34
HOOFDSTUK 9	Onderhoud Nota Grondbeleid	37

HOOFDSTUK 1 BESLUIT

Door het vaststellen van deze nota heeft de gemeente Blaricum besloten:

- Een Sturend Grondbeleid te gaan voeren, zoals beschreven in deze nota.
- Dat bij alle projecten van de gemeente waar er sprake is van betrokkenheid van de gemeente bij het wijzigen van een functie van onroerende zaken de medewerkers van de gemeente de checklist uit deze nota zullen hanteren.
- Dat elk jaar in de begroting en de jaarrekening bij die begrotingsposten die (mede) zien op het door de gemeente betrokken zijn bij een ruimtelijke functiewijziging, een sub paragraaf "toepassen Sturend Grondbeleid" zal worden opgenomen.
- Dat door het goedkeuren van een begrotingspost met een sub paragraaf "toepassen sturend grondbeleid", hoofdstuk 5 paragraaf 3 van de Nota Grondbeleid geacht zal worden te zijn aangepast c.q aangevuld.
- Aan de afdeling grondzaken op te dragen hoofdstuk 5 paragraaf 3 van de Nota Grondbeleid jaarlijks zo snel mogelijk na het vaststellen van de begroting daaraan aan te passen.

HOOFDSTUK 2 INLEIDING, WAAROM DEZE NOTA

In gemeentelijk Nederland wordt er in het algemeen gewerkt aan het opstellen van een Nota Grondbeleid. Grondbeleid wordt gedefinieerd als het middel om vaststaand beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en binnen de gestelde financiële randvoorwaarden te realiseren. Deze ontwikkeling is veroorzaakt door de eis van de Rijksoverheid tot meer transparantie met betrekking tot de financiële positie van grondbeleid maar evenzeer omdat steeds meer door gemeenten wordt onderkend dat grondbeleid mits planmatig toegepast bij uitstek geschikt is om bij te dragen aan het feitelijk realiseren van vastgesteld beleid.

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is opgenomen dat per 1 januari 2004 een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting (artikel 9.2 BBV). Een en ander houdt verband met de gewenste transparantie in het grondbeleid, die ook in de Nota 'Op Grond van Nieuw Beleid' (Nota Grondbeleid VROM, januari 2001) aan bod is gekomen.

De gemeente Blaricum formuleert de doelstelling van het grondbeleid als volgt: "Het grondbeleid dient bij te dragen aan de realisatie van de verschillende beleidsdoelstellingen op het gebied van Wonen, Werken, Recreëren, Ruimtelijke ordening, Milieu, Agrarische Zaken en Verkeer en vervoer. Bij het voeren van grondbeleid mogen de belangen van de spelers in de markt en kwaliteit van de ruimte in de gemeente niet verloren gaan.

Deze nota is behalve bedoeld om te voldoen aan de wettelijke eisen en het inzichtelijk maken van de mogelijkheden van het grondbeleid nadrukkelijk ook bedoeld als een uitvoeringsnota. Daarom is voorzien in het "horizontaal" doorwerken ervan bij die begrotingsposten die zien op het realiseren van beleidsmatig vastgestelde functieveranderingen van onroerende zaken en een checklist te hanteren tijdens een ontwikkelingsproces.

Ook is er in voorzien dat deze nota zichzelf steeds vernieuwt, zodat wordt voorkomen dat het te zijner tijd een dode letter wordt.

Nadere doelstellingen van deze nota zijn:

- het door de gemeente naar buiten toe kenbaar willen maken hoe zij haar beleid wil realiseren;
- het vaststellen van een beleid waar ambtelijk en bestuurlijk aan kan worden getoetst;

- Deze Nota Grondbeleid geeft antwoord op de vraag hoe een specifieke ruimtelijke ontwikkeling door middel van het voeren van grondbeleid kan worden gerealiseerd. Het is daarbij de bedoeling dat de diverse disciplines binnen de gemeente op dezelfde wijze omgaan met het grondbeleid. Dat wil zeggen het grondbeleid eenduidig toepassen bij door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zodat naar buiten toe bij voorbaat duidelijk is hoe de gemeente zich opstelt in onderhandelingen met grondeigenaren en marktpartijen. Belangrijk is dat elke discipline binnen de gemeente Blaricum zijn rol in dezen kent en die conform de gemaakte afspraken vervult.

HOOFDSTUK 3 *UITGANGSPUNT VOOR DE NOTA GRONDBELEID: STUREND GRONDBELEID*

Met deze Nota Grondbeleid wordt de beleidskeuze gemaakt voor het toepassen van het concept Sturend Grondbeleid. Het concept Sturend Grondbeleid gaat uit van een manier van werken die door de tijdige inzet van grondbeleidsinstrumenten, welke worden toegespitst op de locatie en situatie, leidt tot de tijdige bestuurlijk gewenste verandering in het ruimtelijk grondgebruik. Hierbij treedt de gemeente op als actor in het maatschappelijk krachtenveld met een initiërende en regisserende rol. De gemeente onderhandelt daarbij op voet van gelijkwaardigheid en werkt samen met grondeigenaren en marktpartijen. Indien marktpartijen niet bereid zijn tijdig op de gewenste wijze en onder voor de gemeente acceptabele voorwaarden een overeenkomst af te sluiten, dan zal realisatie worden afgedwongen door inzet van publiekrechtelijke grondbeleidsinstrumenten. Hierbij kan worden gedacht aan het vestigen van een voorkeursrecht, het implementeren van grondbeleid in een bestemmingsplan, het toepassen van de onteigeningswet en het heffen van baatbelasting.

De gemeente Blaricum zal met behulp van deze Nota Grondbeleid kunnen beslissen of en welke grondbeleidsinstrumenten ze wil toepassen om bepaalde gewenste ruimtelijke ontwikkelingen of doelstellingen te realiseren. Het Sturend Grondbeleid is een middel om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren met toepassing van de in deze Nota opgenomen checklist. Per grondbeleidsinstrument worden overwegingen opgenomen voor de inzet daarvan. Op grond van die overwegingen kan een keuze worden gemaakt of het instrument al dan niet wordt ingezet. Belangrijk is dat de Nota een goede afspiegeling is van de situatie in de gemeente Blaricum.

3.1 WAAROM DE KEUZE VOOR STUREND GRONDBELEID?

Net als veel andere gemeenten maakte de gemeente Blaricum in het verleden onderscheid tussen actief en passief grondbeleid. Actief grondbeleid gaat uit van een overheersende rol voor de overheid die grond verwerft en uitgeeft en passief grondbeleid gaat uit van een overheersende rol van de grondeigenaar c.q. marktpartij, waarbij de gemeente faciliterend optreedt. Dit theoretische onderscheid is inmiddels achterhaald. Bij elke locatieontwikkeling is tegenwoordig sprake van overleg en onderhandelingen tussen de gemeente en marktpartijen. Voor het onderhandelingsproces en het optimaliseren van de onderhandelingspositie van de gemeente Blaricum is het van belang kennis te hebben van het in onderlinge samenhang toepassen van grondbeleidsinstrumenten in de vorm van Sturend Grondbeleid.

Sturend Grondbeleid vereist een andere rol van de gemeente dan die zij tot nu toe speelde. Ambtenaren werkzaam bij de gemeente worden regisseurs, die het Sturend Grondbeleid overzien en initiëren, zonodig in samenwerking met marktpartijen.

De gemeente heeft een aantal wettelijke instrumenten die zij in kan zetten ter verwezenlijking van een nieuwe bestemming. Dit doet zij bijvoorbeeld indien zij niet zelf de grond in handen heeft en een verandering in het ruimtelijk grondgebruik wenselijk acht, zoals agrarische grond waarop een nieuwe woningbouwlocatie wordt toebedacht. Deze wettelijke instrumenten worden ook wel de grondbeleidsinstrumenten genoemd. Wanneer deze instrumenten actief en in onderlinge samenhang door de overheid worden ingezet, spreken we van 'Sturend Grondbeleid'. Doel van het gebruik van de grondbeleidsinstrumenten is het voeren van de regie over een ruimtelijke ontwikkeling. Ook kunnen door middel van de grondbeleidsinstrumenten kosten worden verhaald die worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van een locatie. Deze doelen kunnen worden bereikt al dan niet door verwerving van grond.

Als een blik op het verleden wordt geworpen, blijkt dat het Sturend Grondbeleid steeds belangrijker is geworden. In de tweede helft van de 20^e eeuw waren de verhoudingen op de grondmarkt redelijk eenvoudig. De gemeente kocht grond, maakte deze bouwrijp en verkocht bouwrijpe kavels, waarbij in de gronduitgifteprijs alle door de gemeente gemaakte kosten werden verdisconteerd. De bouwactiviteiten die werden ontplooid waren vooral gericht op het voldoen aan de kwantitatieve vraag. De laatste jaren van de 20^e eeuw hebben zich gekenmerkt door marktpartijen die hun bouwvolume veilig stelden door zoveel mogelijk grond te kopen op strategisch aantrekkelijke locaties. De overheid kreeg steeds minder grond in handen, waardoor haar regisserende rol werd bemoeilijkt. Toepassing van de juiste grondbeleidsinstrumenten kunnen gemeenten weer in staat stellen meer sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. De in de Nota Ruimte voorgestelde 'ontwikkelingsplanologie' als nieuw sturingsconcept in de ruimtelijke ordening zal het belang van actief grondbeleid nog verder vergroten. De complexiteit en dynamiek van het ruimtelijk planproces nemen voor gemeenten alleen maar toe in de toekomst doordat verantwoordelijkheden door het Rijk worden gedecentraliseerd en de nadruk wordt gelegd op gebiedsgerichte aanpak en samenwerking tussen partijen.

Sturend Grondbeleid is een concept dat niet alleen kan worden toegepast op elke willekeurige locatie, maar ook kan worden aangepast aan iedere specifieke situatie. Hierbij wordt de gemeente beschouwd als een actor in het maatschappelijke krachtenveld die een initiërende en regisserende rol opeist en bereid is om met ontwikkelaars, bouwers en corporaties op voet van gelijkheid te onderhandelen en samen te werken. Voor het onderhandelen dient een optimale onderhandelingspositie te worden gecreëerd, door in onderlinge samenhang optimaal gebruik te maken van het grondbeleidsinstrumentarium.

Indien er niet, niet tijdig of niet op voor de gemeente acceptabele voorwaarden tot overeenstemming kan worden gekomen, kan de gemeente de realisatie van een nieuwe bestemming afdwingen door het inzetten van haar publiekrechtelijke grondbeleidinstrumenten. Belanghebbenden (grondeigenaren/ ontwikkelaars/bouwers) kunnen dan desgewenst aan de rechter de vraag voorleggen of de gemeente in redelijkheid de conclusie heeft kunnen trekken dat samenwerking niet mogelijk is.

Het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium bestaat uit:

1. het aankopen van grond;
2. het vestigen van een voorkeursrecht voor de gemeente;
3. het vaststellen van bestemmingsplan(nen);
4. het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten (PPS-constructies);
5. het sluiten van een exploitatieovereenkomst;
6. onteigening;
7. het heffen van baatbelasting.

In de vooromschreven grondbeleidsinstrumenten is een tweedeling te maken voor wat betreft de grondeigendom. De instrumenten koop, het vestigen van een voorkeursrecht en onteigening hebben tot doel dat de grond in eigendom van de gemeente komt. Het heffen van baatbelasting en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst veronderstellen dat het grootste deel van de grond niet in handen komt van de gemeente. Deze instrumenten zien op het verhalen van kosten, gemaakt voor de exploitatie van een gebied, zoals het verhalen van de kosten voor de aanleg van infrastructuur. In een samenwerkingsovereenkomst wordt tussen de gemeente en de bouw/ontwikkelaar overeengekomen hoe, wanneer en voor wiens rekening en risico de nieuwe bouwlocatie zal worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 4 ONTWIKKELINGEN IN HET GRONDBELEID

4.1 GRONDBELEID EN HET RIJK

Bij het bepalen van het gemeentelijke (ruimtelijk) beleid dient het grondbeleid van de Rijksoverheid in ogenschouw te worden genomen. Ook is het van belang te weten welk beleid het Rijk voorstaat en welke wetswijzigingen er aan komen. Vandaar deze paragraaf. Door de Rijksoverheid wordt gewerkt aan een vernieuwing van het bestaande grondbeleidsinstrumentarium. Deze vernieuwing wil met name tegemoetkomen aan de wens van overheden om de regie voor een ontwikkeling in eigen hand te kunnen houden en zodoende een actief grondbeleid te kunnen voeren en ook tegemoetkomen aan de wens tot effectiever kostenverhaal voor door overheden gemaakte kosten ten behoeve van een ontwikkeling.

In de afgelopen periode zijn door de Rijksoverheid de volgende (mede) voor het grondbeleid relevante beleidsstukken uitgebracht:

- a. Concept Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (2001)
- b. Op grond van nieuw beleid, Nota Grondbeleid (2001)
- c. Nota Ruimte (2004)
- d. Begroting VROM 2004
- e. Miljoenennota 2005

Hierna zal worden ingegaan op de Nota Grondbeleid omdat daar de grondslag is gelegd voor de door de Rijksoverheid gekozen werk richting. Daarna zal mede op basis van de hiervoor genoemde documenten worden weergegeven wat er aan de orde is geweest sinds het uitkomen van de nota tot nu toe.

Op grond van nieuw beleid, Nota Grondbeleid.

In januari 2001 werd door het Ministerie van VROM de nota 'Op grond van nieuw beleid, Nota Grondbeleid' uitgebracht.

In de Nota Grondbeleid zijn als doelstellingen van het grondbeleid benoemd:

- Het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik door tijdige verwerving tegen zo laag mogelijke kosten.
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid.
- Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.

In de Nota Grondbeleid verwoordde algemene conclusies zijn:

- Er is voldoende juridisch instrumentarium beschikbaar, de aandacht moet gericht worden op het er beter mee leren omgaan.
- De roep van gemeenten om een sterkere positie wordt nu mede beoordeeld met inachtneming van het hebben van zakelijke belangen door gemeenten.
- De gestegen huizenprijzen en daardoor gestegen grondprijzen zijn een gevolg van te weinig passend aanbod voor de grote vraag en niet het gevolg van allerlei machinaties van grondeigenaren en ontwikkelaars.
- Van de gestegen prijzen profiteren vele partijen (grondeigenaren, ontwikkelaars, gemeenten, bouwers en huizeneigenaren).
- Het zwaartepunt van de aandacht heeft zich verlegd van Vinex (de ontwikkeling van grote uitleg locaties) naar het realiseren van de doelstelling met betrekking tot natuurontwikkeling omdat die achterblijft op de plannen.

In de nota is ter verbetering van het grondbeleidsinstrumentarium gekozen voor een 'drietrapsraket' bestaande uit:

1. Het bestaande instrumentarium beter toepassen.
2. Het bestaande instrumentarium verbeteren.

De volgende wijzigingen van wetten zijn daarvoor op de agenda gezet en inmiddels deels uitgevoerd:

- a. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
 - b. Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)
 - c. Ontheeningswet (Ow)
3. Nieuw instrumentarium ontwikkelen.
 - a. Open ruimte heffing
 - b. Grondexploitatiewet
 - c. Invoeren voorkeursrecht op basis Wet Agrarisch Grondverkeer

Ad 1. Het bestaande instrumentarium beter toepassen.

Vooraf kleine en middelgrote gemeenten kunnen volgens de Nota vaker en beter gebruik maken van het bestaande instrumentarium. De onderhavige Nota Grondbeleid kan als leidraad dienen voor de gemeente Blaricum om het bestaande grondbeleidsinstrumentarium beter toe te passen en geeft daarmee dus uitvoering aan het Rijksbeleid.

Ad 2. Het bestaande instrumentarium verbeteren.

a. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

- De Wvg voorziet in de mogelijkheid dat gemeenten een voorkeursrecht tot koop voor een marktconforme prijs vestigen op onroerende zaken. De gemeente is afhankelijk van het wel of niet te koop aanbieden van een onroerende zaak.

Als een onroerende zaak te koop wordt aangeboden kan de gemeente beslissen wel of niet te kopen, als zij niet koopt is de verkoper drie jaar vrij om aan derden te verkopen, als de gemeente wel wil kopen starten er onderhandelingen die kunnen resulteren in het door de Rechtbank vaststellen van de koopprijs.

- Het vestigen van het voorkeursrecht wordt als bijzonder ingewikkeld ervaren en leidt tot een overlapping van bezwaar- en beroepsprocedures. Het is de bedoeling om de wet in 2005 wat dit betreft te stroomlijnen.
- Oorspronkelijk gingen alle optieovereenkomsten die werden gesloten vóór het vestigen van het voorkeursrecht boven dat voorkeursrecht. Inmiddels is de wet op dit punt aangepast. Optieovereenkomsten gesloten voor het vestigen van het voorkeursrecht geven alleen nog recht op vrijstelling van de aanbiedingsplicht, indien zij binnen zes maanden na het sluiten leiden tot levering en in de overeenkomst de koper en de prijs zijn vermeld.
- Artikel 26 Wvg op basis waarvan de gemeente de nietigheid kan invoeren van overeenkomsten tussen eigenaren en derden met betrekking tot onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd is gewijzigd. Het oude artikel stelde als voorwaarde voor het vernietigen van een samenwerkingsovereenkomst tussen een eigenaar en een ontwikkelaar/bouwer dat het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst moet zijn verricht "met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij de haar in de wet gegeven voorkeurspositie". De Hoge Raad heeft bepaald dat geen sprake is van afbreuk aan het belang van de gemeente, indien sprake is van een samenwerkingsovereenkomst tussen grondeigenaar en ontwikkelaar, waarvan de realisatie van de door de gemeente gewenste bestemming kan worden bereikt. Echter vanuit de Tweede Kamer is een wetsvoorstel gedaan en aangenomen gericht op het beperken van zelfrealisatie, door de voorwaarde dat de rechtshandeling afbreuk moest doen aan het belang van de gemeente uit artikel 26 Wvg te laten vervallen.
- De Wvg mocht tot voor kort alleen worden toegepast door gemeenten die beschikten over een zogenaamde uitbreidingscapaciteit. Inmiddels is de wet aangepast zodat alle gemeenten nu het voorkeursrecht mogen vestigen. De wijziging is per 1 februari 2004 in werking getreden. Er wordt door gemeenten veel gebruik van gemaakt.

b. Wet Ruimtelijke Ordening (WRO).

Er is besloten tot een integrale herziening van de WRO. De herziening is gericht op handhaving, het geven van uitvoeringstaken aan Rijk en Provincies en het versterken van de rol van het bestemmingsplan. In augustus 2001 is een voorontwerp gepresenteerd. Het is de bedoeling het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld (beleid) en de uitvoeringsstrategie (realisatie) te onderscheiden en uit elkaar te halen.

Onderwerpen direct van belang voor het grondbeleid zijn:

- Het toestaan te dagvaarden tot onteigening, direct nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het vonnis mag pas worden ingeschreven nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Door inschrijving gaat de eigendom over.
- De regeling met betrekking tot planschade ex artikel 49 WRO wordt aangescherpt. In mei 2003 heeft de Hoge Raad in het arrest Nunspeet bepaald dat overeenkomsten, waarbij door een gemeente met een ontwikkelaar is overeengekomen dat de ontwikkelaar de planschade voor zijn rekening zal nemen, in strijd zijn met de wet. De wetwijziging maakt het mogelijk dat weer zogenaamde planschadeovereenkomsten kunnen worden gesloten. Als reactie op het arrest Nunspeet is vooruitlopend op de geplande herziening van de WRO, een noodwet met betrekking tot dit onderwerp ingediend bij de Tweede Kamer. De voorgestelde wetwijziging maakt het mogelijk dat weer zogenaamde planschadeovereenkomsten kunnen worden gesloten. Betrokken marktpartijen zullen dan worden beschouwd als belanghebbenden, zodat zij kunnen worden betrokken in de planschadeprocedure. Er is een griffierecht van € 300,00 opgenomen en een regeling voor de vergoeding van gemaakte deskundigenkosten. Er zal een verjaringstermijn gelden van 5 jaar. Volgens de planning van het ministerie zal de noodwet eind 2004, begin 2005, van kracht moeten worden.

c. Onteigeningswet (Ow)

Er is voorgesteld om te komen tot een integrale herziening van de Onteigeningswet. De wijzigingsvoorstellen betreffen voornamelijk procedurele zaken en zien (vooralsnog) niet op inhoudelijke zaken als het wel of niet beperken van het beroep op zelfrealisatie en de grondslag voor de schadeloosstelling (gebruikswaarde van de grond of de marktwaarde inclusief de verwachtingswaarde).

Zoals blijkt uit een brief van de minister van VROM van 19 mei 2003 is een wetsvoorstel tot herziening van de Onteigeningswet thans in voorbereiding. De afdeling voorlichting van het ministerie van Justitie deelde op 17 augustus 2004 mede dat het concept van het Wetsvoorstel algehele herziening Onteigeningswet rond januari 2005 in consultatie zal gaan en dat de inwerkingtreding is voorzien per 1 juli 2006.

Ad 3. Nieuw instrumentarium ontwikkelen.

a. Open Ruimte Heffing

In de Nota Grondbeleid is aangekondigd dat er onderzoeken zouden plaatsvinden naar een openruimte heffing enerzijds en anderzijds naar een saneringsfonds dat gevoed zou kunnen worden door bijvoorbeeld algemene middelen en/of door een heffing voor degenen die het meest gebaat zijn bij een bestemmingswijziging. Het toenmalige kabinet Kok II heeft toen een studie "Heffingen op grond" laten uitvoeren en geconcludeerd:

- Een heffing af te wijzen waarvan het primaire doel is om het gebruik van de ruimte te reguleren of te sturen, daarom ligt het voor de hand om de heffing te laten gelden ongeacht of de bebouwing binnen of buiten de rode contour plaatsvindt.
- Bij een eventuele heffing wordt de voorkeur gegeven aan een forfaitaire variant (vast tarief per m²), eventueel te differentiëren naar regio of de aard van de bestemming, boven een aanpak waarbij de hoogte van de heffing per individueel geval wordt bepaald. Men voorziet dat dat gepaard zal gaan met hoge perceptiekosten en langdurige juridische procedures.
- Er wordt afgezien van experimenten in een nader te bepalen gebied omdat dit in strijd zal zijn met het gelijkheidsbeginsel.
- Over besteding van de opbrengsten van de heffing worden geen uitspraken gedaan. De opbrengsten zullen in elk geval niet gebruikt worden voor kosten die in het kader van de nieuwe exploitatievergunning al kunnen worden verhaald.

De uiteindelijke beslissing over de wenselijkheid van een heffing werd doorgeschoven naar het volgende kabinet.

Het kabinet Balkenende I heeft in haar strategisch akkoord met bepaald dat er geen openruimte heffing komt. Sindsdien is er over dit onderwerp niets meer vernomen.

b. Grondexploitatiewet.

In de Nota Grondbeleid is voorgesteld om als oplossing voor de problemen met het huidige kostenverhaalinstrumentarium een stelsel van exploitatievergunningen in te voeren waarmee kostenverhaal kan worden afgedwongen door een nieuw op te stellen Grondexploitatiewet. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'brede vergunning', waarin aan het te realiseren programma ook kwalitatieve eisen kunnen worden gesteld, zodat de regiefunctie van de gemeente wordt zeker gesteld. Aangekondigd is dat een voorontwerp zou worden uitgebracht in 2002.

Er is in 2003 een voorontwerp ter becommentariëring voorgelegd aan de rechtswetenschap en de praktijk. De vernietigende kritiek kwam er op neer dat de beoogde grondexploitatievergunning vanwege de complexiteit en de pogingen om alles te omvatten, leidde tot veel bureaucratie, de noodzaak van verduidelijking van de jurisprudentie en vertraging van bouwplannen. Er is toen afgezien van dat voorstel. Inmiddels heeft de minister op 21 oktober 2004 bekend gemaakt dat de ministerraad heeft ingestemd met een nieuw ontwerp. Het ontwerp is bedoeld om de verdeling van de kosten en baten te regelen bij de ontwikkeling van een bouwlocatie door particuliere (ontwikkelaars) en om de gemeente in staat te stellen locatie eisen te stellen aan de particuliere ontwikkeling. Het is de bedoeling van de minister het ontwerp begin 2005 aan de Tweede Kamer te zenden.

c. *Invoeren voorkeursrecht op basis Wet Agrarisch Grondverkeer (WAG).*

In de Nota Grondbeleid is geconstateerd dat het huidige grondbeleid voor de realisatie van groen op een aantal punten niet meer aansluit bij de werking van de grondmarkt. Om het verwervingsinstrumentarium voor de realisatie van groene doelen te versterken is aangegeven dat het Rijksvoorkeursrecht voor groen op grond van artikel 37 lid 1 van de WAG selectief zal worden ingezet. Inmiddels is hiervan in de nota Ruimte afgezien.

Behalve de hierboven weergeven ontwikkelingen zijn sindsdien aan de orde geweest en gesteld:

- Het kabinet stelt in de Nota Ruimte te kiezen voor een ontwikkelingsgerichte, gedecentraliseerde, gedereguleerde en uitvoeringsgerichte aanpak, waarbij een beperkte rol voor het Rijk zal zijn weggelegd. De regierol komt met name bij provincies te liggen en het zwaartepunt van de uitvoering bij gemeenten. Het Rijk wil niet meer ordenen, maar ontwikkelen en stimuleren. Het Rijk ziet het als haar taak om andere overheden een adequate gereedschapskist voor de uitvoering te leveren. Als belangrijkste actie wordt benoemd de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet. Grondbeleidsinstrumenten moeten dienen om bestemmingen feitelijk te realiseren (regie) en daarbij financiële aspecten goed en eerlijk te regelen.
- Het opnemen in de nieuwe WRO van een voorkeursrecht voor het Rijk en Provincies;
- Het opnemen van een onteigeningsbevoegdheid voor provincies op basis van titel IV Onteigeningswet (in het belang van de RO en volkshuisvesting);
- Het geven van de zeggenschap aan regio's over grondbeleid;
- Een grondbedrijf functie bij het Rijk, waarbij het streven is een verschuiving van subsidiëren naar investeren;
- Een onderzoek naar de mogelijkheid van bovenplans verevenen van positieve en negatieve saldo's van grondexploitaties van verschillende locaties;
- Stedelijke verkaveling.

4.2 GRONDBELEID EN DE PRAKTIJK

Tot de tachtiger jaren van de vorige eeuw waren gemeenten niet alleen leidend voor wat betreft het bepalen van welke ruimtelijke ontwikkeling waar moest plaatsvinden maar ook bij de realisatie van dat beleid.

Bij de realisatie:

- door het alleen maken van alle plannen;
- door het kopen van grond, danwel het door bouwers inleveren van door hun gekochte grond;
- door het bouw- en woonrijp maken van de grond;
- door de infrastructuur zelf aan te (laten) leggen;
- door het uitgeven van bouwkavels met een bouwplicht.

Dit werd onder meer veroorzaakt doordat toen het overgrote deel van de woningbouw productie bestond uit door het Rijk gesubsidieerde woningbouw.

De leidende rol van de gemeenten bij het bepalen van welke ruimtelijke ontwikkeling waar moet plaatsvinden is tot op heden ongewijzigd. Wel heeft er door meerdere oorzaken een verandering plaatsgevonden die heeft geleid tot een mindere feitelijke betrokkenheid bij de realisatie van het beleid door gemeenten.

Oorzaken zijn onder meer:

- het ondervinden door gemeenten van de risico's van het op, voorraad kopen van grond;
- een veranderende vraag naar woningen;
- een algemene maatschappelijke tendens naar meer marktwerking;
- het innemen van grondposities door ontwikkelaars/bouwers en het stellen van voorwaarden met betrekking tot de bouwproductie bij het bij gemeenten inleveren van de grond zo ze daar al toe bereid zijn;
- het steeds ingewikkelder en kapitaalsintensiever worden van het integraal ontwikkelen van projecten, waarbij marktvrage een steeds grotere rol is gaan spelen;
- het doorgebroken besef dat er vaak Europees moet worden aanbesteed.

Dit heeft als gevolg voor de realisatie dat gemeenten steeds minder zelf uitvoerende werkzaamheden op zich te nemen en zich gaan beperken tot het beslissen over nieuwe bestemmingen, het benoemen van randvoorwaarden en uitgangspunten, het sluiten van overeenkomsten en het er op toezien of de overeenkomsten worden nagekomen bij de realisatie. Waarbij de realisatiewerkzaamheden steeds meer verricht worden door en of in opdracht van ontwikkelaars/bouwers ook al tijdens het planvormingsproces. Bij dit proces krijgt het kostenverhaal extra aandacht c.q. het door gemeenten mee profiteren van waardeinstijgingen van onroerende zaken door ruimtelijke ontwikkelingen.

Op dit moment vigeert het juridische systeem dat uitgaat van het alleen kunnen verhalen van de kosten van de openbare voorzieningen, wanneer de Grondexploitatiewet zal zijn ingevoerd zal er een limitatieve lijst gelden op basis waarvan meer kosten mogen worden verhaald. Vooralsnog wordt in de praktijk over dit punt onderhandeld en gecontracteerd met als uitgangspunten dat alle partijen belang hebben bij een snelle realisatie van beleid en de nagenoeg algemeen bestaande bereidheid van ontwikkelaars/bouwers om de meerwaarde (deels) ten goede te laten komen aan de locatie dan wel anderszins.

4.3 GRONDBELEID EN DE PROVINCIE NOORD HOLLAND

In het Streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld op 17 februari 2003, is het provinciaal beleid verwoord. Het streekplan heeft geen aparte paragraaf grondbeleid. Hierna wordt het planologisch beleid samengevat voor zover van belang voor de mogelijkheden van het toepassen van grondbeleid door de gemeente.

Aangegeven is dat de ruimtelijke claims voor de Gooi- en Vechtstreek hoog blijven. Concurrerende claims zijn de verstedelijkingsdruk, groei van het verkeer en de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landschap en recreatie.

De provincie heeft als belangrijkste ruimtelijke opgaven voor de Gooi- en Vechtstreek geformuleerd:

- ruimte bieden voor het herstel van het watersysteem, verdere terugdringing van de grondwaterwinning en het bieden van voldoende mogelijkheden voor waterberging;
- behouden en versterken van de (provinciale) ecologische hoofdstructuur;
- behoud en ontwikkeling van (nieuwe en cultuurhistorische) landgoederen en buitenplaatsen;
- behoud en zo mogelijk verbetering van de bereikbaarheid van de regio; zowel per openbaar vervoer als over de weg;
- ontwikkeling en behoud van het hoogwaardige woon- en werkklimaat;
- behoud van de Stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinie.

Over de gemeente Blaricum en in het bijzonder de Blaricummermeent is in het streekplan een aantal specifieke tekstpassages opgenomen. Er dient compensatie plaats te vinden voor de natuur die verloren gaat. Als compensatie van de Blaricummermeent dient een ecologische rietoever te worden ontwikkeld.

Er is een beperkte streekplancapaciteit (18,5 ha netto) aanwezig voor de aanleg van een lokaal/regionaal bedrijventerrein op de locatie Blaricummermeent.

4.4 GRONDBELEID EN HET COLLEGEPROGRAMMA

Het college programma kent geen aparte paragraaf voor het grondbeleid, hierna zijn opgesomd de punten uit het collegeprogramma, van belang bij het toepassen van grondbeleid.

- De gemeente wenst te bouwen voor jongeren, indien mogelijk in het Dorp, in de locatie Bernardus/Vitusweg, de Blaricummermeent en in de Bijvanck.
- De gemeente wenst voor senioren gedifferentieerd (vrije sector en sociale sector) woonruimte te realiseren. Voor wat betreft de Bijvanck behoort hiertoe het opplussen van daartoe in aanmerking komende flatgebouwen, waarbij wordt uitgegaan van bestaande gebouwcontouren.
- De gemeente wenst de realisatie, in ieder geval de vlek B van het centrum van de Bijvanck, met voortvarendheid, door te zetten.
- De gemeente wenst voor de Blaricummermeent alle mogelijke scenario's door te rekenen alvorens een besluit tot ontwikkeling te nemen. Aan de hand van de uitkomsten kiest de gemeente voor Blaricum, het meest gunstige scenario (zowel in financieel als in sociaal opzicht).
- Voor de locaties Bernardusterrein, Vitusweg en Wingerdterrein wordt een visie voor het gehele gebied vastgesteld. Daarna kunnen de locaties als afzonderlijke projecten worden ontwikkeld.

HOOFDSTUK 5 *RELATIE GRONDBELEID MET DE PROGRAMMA'S VAN DE BEGROTING*

5.1 RELATIE MET DE PROGRAMMA'S VAN DE BEGROTING

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is opgenomen dat per 1 januari 2004 een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de begroting (artikel 9.2 BBV). Een en ander houdt verband met de gewenste transparantie in het grondbeleid, die ook in de nota 'Op Grond van Nieuw Beleid' (Nota Grondbeleid) aan bod is gekomen. Jaarlijks dient de paragraaf Grondbeleid te worden opgesteld in zowel de programmabegroting alsook de jaarrekening. De paragraaf geeft de visie op het grondbeleid weer in relatie tot de wijze waarop wordt getracht de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Blaricum, te realiseren. De in de Nota Grondbeleid vastgelegde kaders zijn daarbij richtinggevend.

Aan de volgende punten uit het BBV dient aandacht te worden besteed bij het opstellen van de paragraaf Grondbeleid in de begroting:

- Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente Blaricum het grondbeleid uitvoert;
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- Een onderbouwing van de winstneming;
- Dekking bij tekorten;
- Beleidsuitgangspunten in relatie tot de risico's van grondzaken.

De paragraaf Grondbeleid dient per project of clustering daarvan, in te gaan op zaken als waarom is gekozen voor de inzet van bepaalde grondbeleidsinstrumenten. Daarnaast dient in de paragraaf een actuele prognose te worden gegeven van de te verwachten resultaten van grondexploitaties. Om actuele prognoses over de exploitatieresultaten te kunnen geven is het van belang dat periodiek, afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen of ontwikkelingen rechtstreeks verbonden met de in uitvoering zijnde projecten zelf, de opgestelde exploitatieberekeningen worden herzien teneinde eventuele risico's bijtijds in beeld te hebben. Bij de in de paragraaf Grondbeleid op te nemen achtergrondinformatie dient per project te worden aangegeven van welke datum de laatstelijk vastgestelde exploitatieberekening is.

5.2 BEGROTING 2005 GEMEENTE BLARICUM

Het programma grondexploitatie omvat de (her)ontwikkeling van de volgende projecten:

- Dorpsvernieuwingsprojecten: Centrumplan Bijvanck, Vitusgebied (voorheen Kerklaan e.o.) en Werfterrein
- Nieuwbouwproject: Blaricummeermeent.

De gemeente Blaricum heeft in de begroting als uitgangspunt geformuleerd dat dorpsvernieuwingsprojecten bij voorkeur budgettair neutraal, maar zo mogelijk met winst/opbrengsten, dienen te worden ontwikkeld en nieuwbouw uitsluitend met een batig saldo. Dit zal beleidsmatig worden uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

Het opstellen van en besluiten over de verschillende grondexploitaties vinden plaats in projectverband. Voor de verschillende projecten zullen bijbehorende grondexploitaties worden opgesteld.

De gemeente kan nog niet aangeven hoe de financieringsbehoefte er uit gaat zien bij de uitvoering van dorpsvernieuwingsprojecten en grondexploitaties, zolang hiervoor nog geen exploitatieberekeningen zijn gemaakt. Voor de Blaricummeermeent is tot eind 2005 een krediet van € 2.500.000,00 gevoteerd, dit is een voorschot dat zal moeten worden terugverdiend. Voor de uitvoering van de Bijvanck is ook een krediet van € 2.500.000,00 gevoteerd, echter duidelijk is dat dit de kosten zijn voor de gemeente. In de loop van 2005 zal een liquiditeitsplanning worden gemaakt.

De financiële verordening 2003 wordt in januari 2005 ingetrokken en vervolgens zal er een nieuwe verordening worden vastgesteld.

5.3 TE ONTWIKKELEN EN IN ONTWIKKELING GENOMEN PROJECTEN

1. Centrumgebied van de Bijvanck

- De locatie ligt in het hart van de Bijvanck. Momenteel staat er een sporthal, café en het buurtcentrum de Maalbak. Deze gebouwen zullen gesloopt worden. Het gebied is onderverdeeld in twee vlekken, A en B. Er wordt een integraal plan opgesteld voor de gehele locatie.
- Tijdstip feitelijke ontwikkeling: eerste kwartaal 2005.
- Eigendomsverhoudingen: In vlek A heeft de gemeente Blaricum de openbare ruimte in eigendom, de winkels en het Gezondheidscentrum hebben opstallen inclusief grond in eigendom. Vlek B is in het geheel in eigendom van de gemeente Blaricum.
- Huidige bestemming: Maatschappelijke- en gemengde doeleinden.

2. Vitusgebied

- In het oude dorp ligt het Vitusgebied. Dit gebied ligt aan de Kerklaan, Kerkpad en St. Vitusweg. Het gebied bestaat uit vier kleine gebiedjes waarvoor één integrale visie komt.
- Tijdstip feitelijke ontwikkeling: 2006.
- Eigendomsverhoudingen: zowel de gemeente Blaricum als de Vituskerk en de Alliantie, waarvan het aanspreekpunt ligt bij het Atrium.
- Huidige bestemming: uit te werken gebied voor wonen (eigendom gemeente), erf en maatschappelijke doeleinden.

3. Uitbreiding begraafplaats

- Over twee jaar is de huidige begraafplaats vol. De begraafplaats moet worden uitgebreid. Voordat gegraven kan worden moet de aangelegde grond een jaar rusten.
- Tijdstip feitelijke ontwikkeling: nog niet bekend, maar grond moet zo spoedig mogelijk in eigendom komen van de gemeente Blaricum.
- Eigendomsverhoudingen: voor uitbreiding van de huidige locatie heeft de gemeente geen grond eigendom beschikbaar. Grond die in aanmerking komt is in eigendom van de Agrarische Stichting Blaricum.
- Huidige bestemming: eng met agrarische doeleinden. Bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

4. Ontwikkeling Blaricummeermeent

- In de Blaricummeermeent worden tussen de 600 en 1200 woningen gebouwd en komt er netto 18,5 ha aan bedrijventerrein.
- Tijdstip feitelijke ontwikkeling: juni 2006.
- Eigendomsverhoudingen: het grootste deel van de grond is in eigendom van de Agrarische Stichting Blaricum. Tevens is een deel in eigendom bij Staatsbosbeheer.
- Huidige bestemming: Waterkeringsdoeleinden en agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarden.

bijlage 1 : TEKENINGEN 4 LOCATIES

5.4 PARAGRAAF GRONDBELEID IN DE FINANCIËLE VERORDENING

In artikel 22 van de Financiële verordening gemeente Blaricum, vastgesteld op 23 oktober 2003, wordt verwezen naar de paragraaf grondbeleid zoals deze is opgenomen in de begroting. In de Financiële verordening is bepaald dat bij de begroting en de jaarstukken het college in de paragraaf grondbeleid tenminste verslag doet van:

- a) de visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b) een aanduiding van de wijze waarop de gemeente grondbeleid uitvoert;
- c) een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d) een onderbouwing van de geraamde winstneming of verliesvoorziening;
- e) de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

HOOFDSTUK 6 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN

Het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium bestaat uit de volgende privaot- en publiekrechtelijke instrumenten:

- a. koop/verkoop;
- b. het vestigen van een voorkeursrecht voor de gemeente Blaricum;
- c. het vaststellen van bestemmingsplannen;
- d. onteigening;
- e. het sluiten van een samenwerkings- of exploitatieovereenkomst (PPS-constructies);
- f. het heffen van baatbelasting.

In de hierboven opgesomde grondbeleidsinstrumenten kan een tweedeling worden gemaakt. De instrumenten a, b en d zien op verwerving van de grond. De instrumenten e en f zien op het verhalen van kosten, zoals de kosten voor de aanleg van infrastructuur en andere openbare voorzieningen.

Hieronder worden de afzonderlijke instrumenten toegelicht.

6.1 KOOP/VERKOOP

De gemeente Blaricum heeft de mogelijkheid om zich actief op de grondmarkt te begeven. Zij is hierbij veelal gebonden aan interne besluitvormingsprocessen en aan specifiek voor de gemeente Blaricum geldende regels. Indien vooraf de nodige maatregelen zijn genomen –het budget is reeds vastgesteld en de benodigde bevoegdheden zijn gedelegeerd, danwel gemandateerd– kan de gemeente Blaricum sneller handelen.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen commercieel en planmatig verwerven. Commercieel verwerven gaat uit van een zo laag mogelijke aankoop prijs voor het object. Planmatig verwerven betreft aankopen op basis van een volledige schadeloosstelling, zoals bij een onteigening door de rechter zal worden bepaald.

Om een gestructureerde start te kunnen maken met minnelijke verwerving van gronden is het noodzakelijk dat de locatie duidelijk wordt afgebakend. Vervolgens kan per deelgebied een verwervingsdossier en een verwervingsstrategie worden opgesteld, op basis waarvan daadwerkelijk kan worden gestart met de onderhandelingen. Onderdeel van de verwervingsstrategie is het bepalen van de prijs die de gemeente Blaricum bereid is te betalen, uitgaande van een volledige schadeloosstelling volgens de uitgangspunten van de Onteigeningswet.

Deze prijs kan via verschillende methoden worden bepaald:

- a. Vergelijkingsmethode
Het te taxeren object wordt vergeleken met andere gelijksoortige objecten, die in het recente verleden zijn verkocht.
- b. Huurwaarde kapitalisatiemethode.
Er wordt uitgegaan van de getaxeerde reële huurwaarde.
- c. Rendementsmethode.
Er wordt uitgegaan van de actuele huuropbrengst als rendement van een zaak.
- d. Complexwaarde.
Hieronder wordt verstaan de benadering van de locatie als één exploitatiegebied, waarbij voor de waardebepaling de baten, lasten en planologische bestemmingen van alle gronden binnen het complex in aanmerking worden genomen.

Onderdeel van een verwervingsstrategie is het uitvoeren van een Quick scan van de totale verwervingskosten.

Een goed verwervingsdossier is overigens noodzakelijk voor het met succes kunnen voeren van een eventuele onteigeningsprocedure.

Strategische overwegingen voor al dan niet planmatig verwerven:

- a. Valt het te verwachten dat de grond kan worden verworven voor een prijs die het mogelijk maakt om later winst op de grond te maken, danwel er geen verlies op te maken?
- b. Is er voldoende budget beschikbaar voor de aankopen?
- c. Is de gemeente bereid het renterisico te dragen tot de tijd dat het ruimtelijke ontwikkelingsproject zal worden gerealiseerd of een marktpartij is gevonden die het risico overneemt?
- d. Is de gemeente in staat vervangende grond aan te bieden?
- e. Zal aankoop leiden tot een betere onderhandelingspositie bij het onderhandelen met marktpartijen?
- f. Is het niet wenselijker om een samenwerking met een marktpartij aan te gaan en afspraken te maken over grondverwerving?

6.2 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Om de druk van marktpartijen op de grondmarkt te verminderen kan de gemeente Blaricum een voorkeursrecht vestigen op percelen grond op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Als de eigenaar zijn grond wil verkopen zal hij die eerst moeten aanbieden aan de gemeente Blaricum.

Het voorkeursrecht kan door een besluit van de gemeenteraad (en in een enkel geval door een besluit van het college van B&W) worden gevestigd op een gebied waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van het nieuwe plan. Welke procedure voor de vestiging van het voorkeursrecht moet worden gevolgd en hoe lang een voorkeursrecht kan rusten op een perceel hangt nauw samen met de stand van de te volgen bestemmingsplanprocedure. Het vestigen van een voorkeursrecht is met name effectief als het wordt aangewend in samenhang met andere grondbeleidsinstrumenten. Het voorkeursrecht is namelijk een passief instrument, de gemeente zal moeten afwachten of grondeigenaren hun grond aanbieden aan de gemeente Blaricum.

De gemeente Blaricum heeft zowel binnenstedelijk als daarbuiten al een uitgebreide ervaring met het vestigen van het voorkeursrecht.

Strategische overwegingen voor het al dan niet vestigen van een voorkeursrecht:

- a. Wil de gemeente de grond van de onderhavige locatie zelf verwerven en (tijdelijk) beheren?
- b. Is er voldoende budget beschikbaar voor verwerving en uitvoering van de verwervingsprocedure uit de Wvg?
- c. Is het te verwachten dat ontwikkelaars een grondpositie zullen innemen op de locatie?
- d. Wil de gemeente Blaricum het signaal afgeven dat de onderhavige grond in de toekomst zal worden ontwikkeld en wellicht een prijsopdrijvend effect veroorzaken?
- e. Is het te verwachten dat het vestigen van het voorkeursrecht de prijsontwikkeling 'dempt' of juist opdrijft in het geval van een niet rendabele bestemming?
- f. Wil de gemeente Blaricum het signaal afgeven dat zij gebruik zal maken van haar mogelijkheden Sturend Grondbeleid te voeren?
- g. Beïnvloedt het vestigen van het voorkeursrecht de verhoudingen met grondeigenaren niet te negatief?
- h. Worden de aanwezige woningen buiten het voorkeursrecht gelaten, om polariserende werking van het voorkeursrecht te voorkomen?

6.3 BESTEMMINGSPANNEN

In een bestemmingsplan legt de gemeente Blaricum de bestemmingen voor een bepaalde locatie vast. In de voorschriften bij een bestemmingsplan kan zij voorwaarden verbinden aan de realisering van de bestemming, zoals maximale bouwhoogtes, bebouwingspercentages en bebouwingsgrenzen.

De gemeente Blaricum kan uit verschillende vormen voor een bestemmingsplan kiezen:

- a. gedetailleerd bestemmingsplan.
- b. globaal eindplan.

c. globaal plan met uitwerkingsplicht.

Gedetailleerde bestemmingsplannen waaruit een rechtstreekse bouwtitel ontstaat, kunnen er toe leiden dat de gemeente Blaricum met een ongewenste aanvraag voor een bouwvergunning wordt geconfronteerd die zij niet op grond van het bestemmingsplan kan weigeren. Daarom gaat in het kader van Sturend Grondbeleid de voorkeur uit naar een globaal plan met uitwerkingsplicht. Het vaststellen, het al dan niet nader uitwerken en de invulling van een bestemmingsplan kunnen door de gemeente Blaricum dan worden ingebracht in onderhandelingen met een ontwikkelaar. Zolang niet alle gronden binnen een plangebied in eigendom zijn verworven, danwel een samenwerking is aangegaan met grondeigenaren c.q. marktpartijen, verdient het aanbeveling om de bestemming zo globaal mogelijk te houden. Daartegenover staat dat de rechtszekerheid minder is gediend met een globaal plan. Daarom dient er bijvoorbeeld al wel inzicht te bestaan in de uiteindelijke uitwerking van het bestemmingsplan op het moment dat een door de raad vastgesteld onteigeningsplan op basis van een globaal bestemmingsplan ter goedkeuring aan de Kroon wordt aangeboden. De Kroon moet bijvoorbeeld kunnen beoordelen of er al dan niet terecht een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan, waardoor er eventueel goedkeuring wordt onthouden aan het onteigeningsbesluit van de gemeente Blaricum.

Bij een onteigeningsplan op basis van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht dient zo nodig de opschortende voorwaarde te worden opgenomen dat niet zal worden gedagvaard voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen. In het bestemmingsplan kan een bepaling worden opgenomen dat de in het plan geduide percelen direct onteigend kunnen worden (artikel 13 WRO en artikel 85 Ow).

Door bestemmingsplanwijzigingen kunnen omwonenden zogenaamde planschade lijden. Een aspect dat dient te worden meegewogen, met name bij herontwikkelings- en inbreidingsprojecten. De planschade kan op voorhand inzichtelijk worden gemaakt door het opstellen van een planschaderisicoanalyse.

Strategische overwegingen voor het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan:

- a. Is voortgang in de bestemmingsplanprocedure nodig ten behoeve van het van kracht blijven van het voorkeursrecht of het kunnen voeren van een onteigeningsprocedure?
- b. Bestemmingsplan nog niet vaststellen als de gemeente Blaricum samenwerking met grondeigenaren wil afdwingen en eventueel een exploitatiebijdrage wil vragen.
- c. Wil de gemeente in de fase van de ontwikkeling waarin de locatie zich bevindt, dat grondeigenaren op basis van het nieuw vastgestelde bestemmingsplan een bouwvergunning kunnen aanvragen?
- d. Hoe hoog worden de kosten voor het vergoeden van planschade geraamd en kunnen deze worden doorgeschoven naar de ontwikkelaar?

6.4 ONTEIGENING

Als het planologisch proces het stadium van ontwerpbestemmingsplan heeft bereikt kan een onteigeningsplan administratief worden voorbereid op basis van de Onteigeningswet (Ow). Dit instrument biedt de gemeente Blaricum de mogelijkheid tot verwerving van grond die niet op minnelijke wijze kan worden verworven. De Onteigeningswet kent verschillende titels tot onteigening, de belangrijkste zijn: Titel IIa en Titel IV. Titel IIa biedt de mogelijkheid tot onteigening ten behoeve van de aanleg van infrastructuur. Via een dergelijke onteigening kan enkel de ondergrond van de weg met bermen en eventuele watergangen worden verworven. Titel IV regelt de onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting op basis van onder meer een bestemmingsplanwijziging of een bouwplan.

Het vaststellen van een onteigeningsplan biedt de gemeente Blaricum niet alleen uitzicht op eigendomsverwerving, maar wordt ook gebruikt als drukmiddel in onderhandelingen tot minnelijke aankoop van de grond. Dit laatste wordt ook wel het 'tweesporenbeleid' genoemd. Eigendomsverkrijging via onteigening kan worden doorkruist door een grondeigenaar die met succes een beroep doet op zelfrealisatie. Een eigenaar kan met succes een beroep doen op zelfrealisatie indien hij, al dan niet in samenwerking met een bouwer, bereid en in staat is om de door de gemeente Blaricum voorgestane ontwikkeling uit te voeren, onder de door de gemeente Blaricum redelijkerwijze te stellen randvoorwaarden.

Zodra een bestemmingsplan door de gemeente Blaricum is vastgesteld kan zij tot vaststelling van het onteigeningsplan overgaan en een besluit tot onteigening nemen. Het Koninklijk Besluit tot goedkeuring van het onteigeningsbesluit wordt gegeven op basis van een aantal criteria zoals genoemd in artikel 79 Ow. In het raadsbesluit tot onteigening dienen, indien het bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, opschortende en ontbindende voorwaarden te worden opgenomen. Deze voorwaarden houden in dat niet tot dagvaarding zal worden overgegaan voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en dat het raadsbesluit tot onteigenen verval in het geval het bestemmingsplan geen hogere goedkeuring verkrijgt.

De administratieve voorbereiding van het onteigeningsbesluit kan gelijk oplopen met de administratieve voorbereiding van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling dient eerst het bestemmingsplan te worden vastgesteld en pas daarna kan het onteigeningsbesluit worden genomen.

Strategische overwegingen voor het al dan niet voeren van een onteigeningsprocedure:

- a. Wil de gemeente de objecten verwerven?
- b. Heeft de gemeente voldoende budget om de objecten te verwerven?
- c. Heeft de gemeente eventueel vervangende grond tot haar beschikking?
- d. Is er voldoende reden om het ingrijpende instrument van onteigening in te zetten?
- e. Wil de gemeente de druk om te komen tot minnelijke verwerving verhogen?
- f. Wil de gemeente de mogelijkheid van onteigening paraat hebben als onderhandelingsinstrument bij een samenwerking?
- g. Is de gemeente in staat om te dagvaarden binnen twee jaar na ontvangst van het onteigenings-KB?
- h. Wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wel gerealiseerd binnen drie jaar na onteigening?

6.5 SAMENWERKINGS- EN EXPLOITATIEOVEREENKOMSTEN (PPS)

In het onderhandelingstraject zal de gemeente Blaricum kunnen worden geconfronteerd met een grondeigenaar die een beroep doet op zelfrealisatie en dus stelt zelf, of in samenwerking met derden, de beoogde bestemming te kunnen en willen realiseren. Het beroep op zelfrealisatie moet reëel zijn. Dat is niet het geval als de marktpartij zich onredelijk opstelt in onderhandelingen om tot een samenwerking te komen. Ook kan het voorkomen dat de gemeente Blaricum graag samenwerkt met een bepaalde marktpartij om risico te delen, met behulp van zijn specifieke kennis en/of de ingenomen grondpositie de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren.

De gemeente Blaricum en marktpartijen kunnen er voor kiezen een samenwerking aan te gaan, daartoe zullen dan samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten, ook wel Publiek Private Samenwerkings(PPS)-overeenkomsten genoemd. Een afweging voor de gemeente Blaricum om een PPS aan te gaan, kan, naast het hanteren van de regierol, het meedragen in ontwikkelrisico's zijn, waardoor zij ook in eventuele winsten kan delen. Een afweging voor een ontwikkelaar om aan een PPS deel te nemen kan zijn dat hij graag in een vroeg stadium betrokken is bij het ontwikkelproces voor de locatie, zodat hij daar invloed op kan uitoefenen. Tevens zal de ontwikkelaar tot doel hebben de locatie uiteindelijk zelf te mogen ontwikkelen en daarmee haar bouwvolume veilig te stellen.

Duidelijk is dat de gemeente Blaricum het voortouw moet nemen in het tot stand komen van een samenwerkingsovereenkomst op basis van vooraf benoemde doelstellingen, randvoorwaarden en uitgangspunten.

Mede omdat aan het begin van het proces nog niet duidelijk is wat de financiële, planologische en andere mogelijkheden zijn voor de te ontwikkelen locatie, wordt vaak gewerkt met een fasegewijze contractering. Daartoe wordt dan eerst een intentieovereenkomst, vervolgens een ontwikkelingsovereenkomst en tenslotte een realisatieovereenkomst gesloten. Er wordt gewerkt van grof- naar fijnmazig. Fasegewijs worden de mogelijkheden voor de ontwikkeling onderzocht en steeds definitievere afspraken vastgelegd.

Indien de gemeente Blaricum weinig of geen grond in eigendom heeft van de te ontwikkelen locatie, kan zij de door haar gemaakte kosten niet verdisconteren in de uitgifteprijs. Dan bestaat de mogelijkheid voor de gemeente Blaricum de kosten te verhalen door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar op basis van de door de gemeente Blaricum vastgestelde exploitatieverordening. De exploitatieverordening geeft limitatief aan welke kosten door de gemeente Blaricum door middel van een exploitatiebijdrage mogen worden verhaald, daarom is het van belang een exploitatieverordening vast te stellen die voldoende mogelijkheden biedt voor kostenverhaal. In de exploitatieovereenkomst kunnen naast de exploitatiebijdrage dezelfde afspraken worden vastgelegd als hierna wordt aangegeven voor een reguliere samenwerkingsovereenkomst.

Het is van belang dat de gemeente Blaricum duidelijk weet onder welke randvoorwaarden, tegen welke prijs en in welk tijdsbestek zij aan een eventuele samenwerking willen deelnemen. Ook als samenwerking niet wordt nagestreefd, maar wel een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan, moet vooraf goed worden overdacht en met motieven onderbouwd hoe de gemeente Blaricum de samenwerking vorm wil geven. Rechten van grondeigenaren dienen te worden gerespecteerd onder andere op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als de gemeente Blaricum beslagen ten ijs komt en zich professioneel presenteert zal dit bij de marktpartij respect afdwingen en vertrouwen scheppen in een goede afloop van het project. Ook wordt de kans verhoogd dat de gemeente eerder en beter het door haar gewenste eindresultaat bereikt, dan wanneer een ad hoc beleid wordt gevoerd.

Belangrijk is dat de gemeente beschikt over een beeldkwaliteitplan inzake de gewenste verandering in het ruimtelijk grondgebruik, kwaliteitseisen heeft geformuleerd voor de openbare infrastructuur, beschikt over een goede exploitatieverordening en een actuele exploitatieberekening en tijdig een bekostigingsbesluit neemt. De gemeente Blaricum moet zich van te voren realiseren in hoeverre zij risicodragend wil participeren, hierbij geldt: 'hoe groter het risico, hoe groter het profijt'.

Ten aanzien van de exploitatie wordt opgemerkt dat er geen juridische basis bestaat voor baatafoming. Dat betekent dat de lucratieve locaties, die moeten bijdragen aan de realisering van groen, zo veel mogelijk in één grondexploitatie met minder lucratieve locaties zullen worden ondergebracht. Op die manier kan verevening plaatsvinden. Het begrip complex is hierbij van belang. Of sprake is van een complex dient zoveel mogelijk te worden geduïd, onder meer door het vaststellen van een exploitatiegebied, het maken van één bestemmingsplan en één grondexploitatie waarbij kostendekkendheid een voorwaarde is.

Strategische overwegingen voor het al dan niet aangaan van een samenwerkingsovereenkomst:

- a. Wordt de gemeente Blaricum gedwongen een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan op grond van:
 - i. Artikel 42 WRO: de gemeente bepaalt in een exploitatieverordening de voorwaarden waarop zij zich verplicht desgewenst te zullen contracteren met een particulier die zelf grond wenst te ontwikkelen.
 - ii. Een geslaagd beroep op zelfrealisatie in een Wvg- of onteigeningsprocedure.
- b. Wil de gemeente Blaricum gebruik maken van de kennis en ervaring van marktpartijen bij het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling?
- c. Wil de gemeente Blaricum de financiële risico's van de realisatie delen met marktpartijen?
- d. Heeft de gemeente voor ogen op grond van welke doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden de samenwerking aan wil gaan?
- e. Wil de gemeente tijdverlies voorkomen door het grondbeleidsinstrument samenwerkingsovereenkomsten in te zetten in plaats van de vaak langere trajecten van de overige grondbeleidsinstrumenten?
- f. Is de gemeente in staat aan de (plannings)verplichtingen uit een samenwerkingsovereenkomst te voldoen?

6.6 BAATBELASTING

Als de voorgaande instrumenten niet tot grondverwerving en/of kostenverhaal leiden, staat enkel nog de mogelijkheid open kosten voor de ontwikkeling te verhalen via het heffen van baatbelasting ex artikel 222 Gemeentewet. Constante jurisprudentie wijst namelijk uit dat gemeentelijke kosten maar op drie limitatieve wijzen mogen worden verhaald, namelijk door middel van:

- verdiscontering in de grondprijs.
- het sluiten van een exploitatieovereenkomst.
- het heffen van baatbelasting.

Het is veelal aan te bevelen bij voorbaat de mogelijkheden van baatbelasting open te houden. Dit kan de gemeente Blaricum doen door het nemen van een bekostigingsbesluit vóóordat met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut is aangevangen. In het door de gemeenteraad te nemen bekostigingsbesluit worden de mate van kostenverhaal en het gebate gebied vastgelegd. Baatbelasting wordt geheven van de eigenaren voor een evenredig gedeelte. Het heffen van baatbelasting kan worden ingezet als strategisch instrument voor het optimaliseren van de onderhandelingspositie van de gemeente Blaricum. Het nemen van een bekostigingsbesluit hoeft niet te leiden tot het heffen van baatbelasting.

Strategische overwegingen voor het al dan niet heffen van baatbelasting:

- a. Wil de gemeente de mogelijkheid van het heffen van baatbelasting open houden en als onderhandelingsinstrument kunnen inzetten bij een samenwerking?
- b. Zijn andere wijzen van kostenverhaal niet mogelijk?
- c. Is er politieke steun voor het heffen van baatbelasting?

HOOFDSTUK 7 CHECKLIST NOTA GRONDBELEID

Deze checklist is bedoeld om in samenhang met de omschrijving in hoofdstuk 6 van de verschillende grondbeleidsinstrumenten en de strategische overweging te worden gebruikt bij die projecten waarbij de gemeente betrokken is (meer dan alleen door het wijzigen of vaststellen van een bestemmingsplan) bij een functieverandering van een onroerende zaak.

1. Welke ruimtelijke doelstelling/gewenste ontwikkeling moet worden gerealiseerd?
2. Welke locaties zijn in beeld, zijn er meerdere alternatieven, welke locatie geniet de voorkeur?
3. Welke partijen zijn op de locatie aanwezig?
4. Welke grondposities zijn ingenomen?
Wil de gemeente actief verwerven?
Welke verwervingsstrategie wordt aangehouden?
Wanneer moet de gemeente uiterlijk over de locatie kunnen beschikken, hetzij via grondeigendom, hetzij via samenwerkingsovereenkomsten.
5. Heeft het nut de Wvg te vestigen, of juist niet?
Op basis van welk artikel vestigen?
6. Hoe ver is het bestemmingsplan / uitwerkingsplan?
Welke vorm van het bestemmingsplan is gewenst?
Geldt er een voorbereidingsbesluit?
Is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om terstond tot onteigening te besluiten?
Is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd?
7. Is er een bekostigingsbesluit genomen?
Is de gemeente bereid een exploitatieovereenkomst te sluiten en onder welke voorwaarden?
8. Zijn er partijen met wie de gemeente een samenwerkingsovereenkomst wil/kan sluiten?
Heeft de gemeente haar doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd voor een eventuele samenwerking?
9. Is er een noodzaak voor onteigening:
 - a. minnelijke verwervingen vruchteloos;
 - b. zelfrealisatie (gedeeltelijk) niet mogelijk;
 - c. planuitvoering duidelijk genoeg?
 - Wanneer moet de administratieve onteigeningsprocedure uiterlijk worden gestart om tijdig over een onteigenings-KB te kunnen beschikken?
 - Is het bestemmingsplan reeds vastgesteld, zelfde vraag met betrekking tot eventueel in procedure gebracht uitwerkingsplan?

10. Indien er met succes een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan is het kostenverhaal dan geregeld?

- Is er een bekostigingsbesluit genomen?
- Is het gebate gebied aangewezen?
- Dient een belastingverordening te worden vastgesteld?

HOOFDSTUK 8 APART TE BEHANDELEN ONDERWERPEN

In dit hoofdstuk worden de onderwerpen verkoop van snippergrond en de agrarische gronden apart behandeld, omdat zij enerzijds niet vallen onder het onderwerp van deze nota, het te voeren beleid van de gemeente bij wijziging van functie van een onroerende zaak, maar anderzijds wel betreffen grondzaken die spelen en waarvoor het ook wenselijk is om er beleid voor vast te stellen.

8.1 VERKOOP VAN SNIPPERGROND

De totale oppervlakte van het openbaar groen in de gemeente Blaricum bedraagt 67,73 ha. Zoals veel gemeenten in Nederland wordt de gemeente Blaricum geconfronteerd met de wens van particulieren om stukjes aan hun eigendom grenzende grond (snippergrond) te kopen. Daarnaast is van belang dat de exploitatielast van het openbaar groen naar beneden toe wordt bijgesteld. De gemeente wenst naar de bewoners toe duidelijkheid te verschaffen over de voorwaarden waaronder zij bereid is zaken te doen met betrekking tot snippergrond.

8.2 BEGROTING 2005

De raad heeft bij amendement in de raadsvergadering van oktober 2003 een structurele bezuiniging op het openbaar groen opgelegd van € 100.000,00. Deze bezuiniging dient in 3 jaar te worden doorgevoerd en heeft gevolgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte in de gemeente Blaricum. In de loop van 2005 zal de raad hieromtrent voorstellen tegemoet kunnen zien. Voor 2005 is een stelpost bezuinigingen van € 30.000,00 opgenomen.

8.3 NOTITIE VERKOOP VAN SNIPPERGROND

De gemeente Blaricum hanteert als uitgangspunt bij de verkoop van stroken gemeentegrond dat alle gemeentegronden die *niet* voor uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn in principe voor 'afstoting' in aanmerking komen.

Onder de gemeentelijke taak wordt verstaan: het ontwikkelen en verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, welzijn, sport, verkeer en vervoer, recreëren en milieu en veiligheid te kunnen dienen.

De verkoop van snippergroen leidt tot een besparing van de onderhouds- en beheerskosten en als nevendoelelstelling worden extra opbrengsten gegenereerd. De gemeente Blaricum stelt bij de verkoop van snippergrond als voorwaarde dat de kwalitatief goede woonomgeving niet

mag worden aangetast. De voorwaarden waaronder de verkoop mag plaatsvinden zijn in de notitie uitgewerkt.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke notitie 'verkoop van snippergrond' (ongedateerd).

8.4 AGRARISCH ONROERENDE ZAKEN

Binnen de gemeentegrens van Blaricum ligt veel grond met gebouwen waarvan het gewenst is dat de uiterlijke verschijningsvorm zoveel mogelijk beschermd wordt.

Het betreft o.a. grond in gebruik voor landbouwdoeleinden dan wel voor natuurdoeleinden.

Het betreft deels (voormalige) bedrijfsgebouwen en boerderijen.

De bescherming vindt allereerst plaats door de bestemmingsplannen en de handhaving daarvan, daarnaast is van belang wie eigenaar is. Immers, een eigenaar bepaalt binnen de bestemming hoe de onroerende zaken worden gebruikt.

De gemeente Blaricum was van oudsher eigenaar van landbouwgrond en boerderijen. Eind tachtiger jaren is besloten de agrarische eigendommen van de gemeente over te dragen aan een op te richten stichting. Daartoe is op 21 juli 1989 een stichting opgericht met als naam Agrarische Stichting Blaricum. De doelstelling van de stichting luidt: "De stichting heeft ten doel het bevorderen van het voortbestaan van het actief agrarisch karakter van het dorp passend in het Beschermd Dorpsgezicht en het behoud van het cultuurhistorisch landschap (meentgronden en engen) van de gemeente Blaricum en in samenhang daarmee een op behoud en opbouw daarvan gericht agrarisch gebruik en beheer, en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zins des woords".

Op 12 maart 1990 zijn door de gemeente aan de stichting in eigendom overgedragen twee boerderijen en een oppervlakte grond voor f 2.157.000,00. Voor het betalen van de koopsom is door de gemeente het geld geleend aan de stichting, welke lening is kwijtgescholden nadat de stichting met het geleende geld de koopsom had voldaan. In de koopovereenkomst is opgenomen dat het de stichting niet vrij staat de grond te verkopen en de grond om niet terug moet leveren aan de gemeente als de stichting ophoudt te bestaan.

De stichting is daarna gaan functioneren als verpachter en verhuurder. Zij laat zich daarbij bijstaan door het Rentmeesterskantoor Houdringe en brengt elk jaar een jaarverslag uit. In januari 2001 is de nota Tussen wens en werkelijkheid, evaluatie van de Nota Agrarisch Beleid (1989-2000) door de gemeente uitgebracht. Reden voor het opstellen van deze notitie was dat mede naar aanleiding van een inventarisatie uit 1996 de stichting de vraag aan de orde had gesteld of de oorspronkelijke doelstelling van de stichting nog wel haalbaar is.

Blijkens de nota valt de oorspronkelijke doelstelling van het beleid samen te vatten als het zoveel mogelijk in stand houden van het agrarische karakter van het dorp, door grond ter beschikking te stellen en waar mogelijk boeren te faciliteren bij het voeren van hun onderneming. Inmiddels is de situatie primair door de veranderende omstandigheden in de agrarische bedrijfstak sterk veranderd:

- er is in aanzienlijk mindere mate dan voorheen sprake van het beboeren van de grond door agrarische bedrijven die naar verwacht mag worden ook in de toekomst zullen blijven bestaan, deze ontwikkeling zal voortduren;
- een aantal beeldbepalende boerderijen in het centrum is aan hun agrarische bestemming onttrokken;
- op een deel van de grond van de stichting zal toch gebouwd gaan worden (Blaricummeent).

Dan rijst de vraag wat te doen met de overblijvende grond. Laat het grotendeels weggefallen zijn van het boerenbedrijf onverlet dat de grond open moet blijven en zeker gesteld? Zo ja hoe kan dat dan het beste vorm worden gegeven. De gemeente zal hierover in overleg treden met het stichtingsbestuur en alle direct betrokkenen zo goed mogelijk informeren.

De gemeente zal daarbij de volgende punten in de bespreking inbrengen:

- De stichting heeft in het verleden en tot nu toe haar doelstelling nagestreefd en daarbij in overleg met alle betrokkenen een goed beheer gevoerd. De Blaricumse gemeenschap is de voormalige en huidige stichting bestuursleden daarvoor veel dank verschuldigd.
- De hoofddoelstelling van de stichting, het bevorderen van het voortbestaan van het actief agrarisch karakter van het dorp, is achterhaald door de externe economische ontwikkelingen in de landbouw.
- Het is wenselijk dat de bestaande agrarische eigendommen van de stichting voor zover er geen andere bestemming aan gegeven is of wordt (Blaricummeent) gebruikt blijven worden zodat hun open en of natuurlijke karakter zoveel mogelijk gehandhaafd zal blijven. Gedacht wordt daarbij aan, blijven verpachten, particulier natuurbeheer, verhuur aan particulieren bijvoorbeeld voor het houden van paarden en het in beheer geven van grond aan natuurbeschermingsorganisaties.
- Het is wenselijk dat nadat de boerderij gebouwen niet meer gepacht worden zij aan de landbouw worden onttrokken en verkocht, daarbij zal er zorg voor gedragen moeten worden dat de uiterlijke verschijningsvorm zoveel mogelijk in stand zal blijven.

- Voor de nieuwe doelstelling voor de (voormalige) agrarische gronden en het bijbehorende beheer is het niet nodig dat het eigendom berust bij de stichting, immers de bestemming ligt vast in de bestemmingsplannen en het beheer kan in opdracht van de gemeente uitgevoerd blijven worden door het huidige rentmeesterkantoor.

De gemeente heeft er (een strategisch en financieel) belang bij om over de gronden te kunnen beschikken, zie het voorbeeld van de Blaricummermeent, het te zijner tijd verkopen van de boerderij gebouwen, het kunnen gebruiken van grond als natuurcompensatie grond en het positieve exploitatiesaldo.

HOOFDSTUK 9 ONDERHOUD NOTA GRONDBELEID

De Nota Grondbeleid kent een opbouw met een algemeen deel en een deel toegespitst op de te ontwikkelen en in ontwikkeling te nemen projecten. De ontwikkelingen op het gebied van grondbeleid vinden in een hoog tempo plaats; de regelgeving verandert. De laatste tijd zijn in de jurisprudentie ingrijpende uitspraken gedaan en ook politiek gezien vinden er voortdurend veranderingen plaats. Ten gevolge van deze veranderingen zou jaarlijks moeten worden bezien of de Nota Grondbeleid geactualiseerd dient te worden aan de hand van recente wetgeving en jurisprudentie. Vervolgens dient te worden onderzocht of beleidsdoelstellingen en de daarmee verband houdende inzet van grondbeleidsinstrumenten voor wat betreft de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten aanpassing behoeft. Op deze wijze wordt de Nota Grondbeleid blijvend vertaald naar operationeel niveau.



Raadsvoorstel

Punt: 18
Nummer: 2004/18

Raadsvergadering	:	23 december 2004
Commissie(s)	:	I
Portefeuillehouder	:	J. Heybroek
Organisatieonderdeel	:	Sector Producten/ Cluster Beleid&Plannen
Onderwerp	:	Grondbeleid

KORTE INHOUD

Vaststellen van de Nota Grondbeleid

Inleiding

Op dit moment lopen er veel ruimtelijke ontwikkelingsplannen in de gemeente. Wij doelen dan voornamelijk op de ontwikkeling van de Blaricummermeent, Centrumplan Bijvanck, Vitus en in de komende jaren ook de uitbreiding van de begraafplaats. Bij al deze ontwikkelingen speelt de grond een belangrijke rol. Naast deze ontwikkelingen verkopen, verhuren en kopen wij natuurlijk ook grond. Daarnaast hebben wij ook relatief veel onroerend goed in eigendom. Om aan al deze onderwerpen sturing te kunnen geven vinden wij het van belang om een duidelijk beleid op te stellen. In dit voorstel geven wij aan waarom het wenselijk is een Nota Grondbeleid in de gemeente Blaricum vast te stellen.

De hierboven genoemde ontwikkelingen en alle in eigendom zijnde onroerende zaken maken het noodzakelijk om een nota grondbeleid voor de gemeente Blaricum op te stellen. Het doel van de nota grondbeleid is de verschillende beleidsdoelstellingen op het gebied van Wonen, Werken, Recreëren, Ruimtelijke Ordening, Milieu, Agrarische zaken en Verkeer en vervoer mede te kunnen realiseren. Daarnaast willen wij kenbaar maken naar buiten, hoe wij ons beleid willen realiseren. Door deze nota kunnen wij een specifiek antwoord geven op de vraag hoe een ruimtelijke ontwikkeling door het voeren van grondbeleid gerealiseerd kan worden. Ook is de Nota Grondbeleid een toetsinstrument voor het bestuur en de ambtenaren.

Vooruitblik Nota Grondbeleid

Om u een beeld te geven van de inhoud van de Nota Grondbeleid geven wij een korte vooruitblik op de nota.

Eerst geven wij aan waarom wij de Nota Grondbeleid hebben laten opstellen. Vervolgens behandelen wij de uitgangspunten voor het toepassen van een sturend grondbeleid. In het volgende hoofdstuk bespreken we de ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het grondbeleid.

In hoofdstuk 5 van de nota gaan wij in op de relatie tussen het grondbeleid en de begroting, want sinds 1 januari 2004 moet er in de begroting een paragraaf grondbeleid worden opgenomen. Dit hoofdstuk geeft de visie op het grondbeleid weer in relatie tot de wijze waarop wordt geprobeerd de ruimtelijke doelstellingen van Blaricum te realiseren.

In het volgende hoofdstuk geven wij aan welke grondbeleidsinstrumenten wij gebruik kunnen maken.

In hoofdstuk 7 hebben wij een checklist opgenomen. Deze checklist wordt gebruikt om te bekijken of verschillende beleidsinstrumenten worden ingezet en welke strategische overwegingen er eerst gemaakt moeten worden bij o.a. ontwikkeling van locaties.

In hoofdstuk 8 worden diverse andere onderwerpen behandeld zoals de verkopen en hoe wij omgaan met ons agrarische onroerend goed in de gemeente.

Het laatste hoofdstuk geeft aan hoe wij de nota grondbeleid kunnen onderhouden.

Argumenten

1. Als wij het grondbeleid planmatig toepassen is het bij uitstek geschikt om bij te dragen aan de feitelijk realisering van vastgesteld beleid.
2. Het Ministerie VROM wenst in de nota 'Op grond van nieuwe beleid' transparantie in het

gevoerde grondbeleid. (Deze nota grondbeleid is in januari 2001 vastgesteld door de ministeries VROM en Financiën) Deze transparantie is wenselijk omdat de overheid zowel speler als regulator is. Het vaststellen van een Nota Grondbeleid is één van de manieren om de transparantie te bevorderen.

3. Er ligt een verband tussen de gewenste transparantie van VROM en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. In dit besluit is opgenomen dat wij verplicht zijn een paragraaf grondbeleid op te nemen in de begroting. Op deze wijze biedt de gemeente meer transparantie van het te voeren grondbeleid.

Gevolgen besluit van de vaststelling nota Grondbeleid

Door het vaststellen van de nota grondbeleid besluit u dat:

- U een sturend Grondbeleid gaat voeren, zoals beschreven in de nota.
- Bij alle projecten in de gemeente waar sprake is van betrokkenheid van de gemeente Blaricum bij het wijzigen van een functie van onroerende zaken de checklist uit de nota gehanteerd moet worden.
- Elk jaar in de begroting en jaarrekening bij die begrotingsposten die (mede)zien op het door de gemeente (meer dan alleen door het vaststellen van het bestemmingsplan) betrokken zijn bij een functiewijziging, een sub paragraaf 'toepassen sturend grondbeleid' zal worden opgenomen.
- Door het goedkeuren van een begrotingspost met een sub paragraaf 'toepassen sturend grondbeleid', hoofdstuk 5 paragraaf 3 van de Nota Grondbeleid geacht zal worden aangepast c.q. worden aangevuld.
- Aan de afdeling grondzaken wordt opgedragen hoofdstuk 5 paragraaf 3 van de Nota Grondbeleid jaarlijks zo snel mogelijk na het vaststellen van de begroting daaraan aan te passen.

Bespreking in raadscommissie I

De bespreking van dit voorstel in raadscommissie I geeft aanleiding het voorstel enigszins aan te passen.

De in Hoofdstuk 8 van de nota aangegeven hoofdlijnen omtrent de agrarische onroerende zaken worden uitgewerkt in een beleidsnota die afzonderlijk ter vaststelling aan u zal worden voorgelegd.

In verband hiermee wordt voorgesteld thans over te gaan tot vaststelling van de hoofdstukken 1 tot en met 7 van de Nota Grondbeleid.

Advies

Vaststellen van de hoofdstukken 1 tot en met 7 van de Nota Grondbeleid

Kanttekeningen

geen

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

De Nota Grondbeleid geeft ook richtlijnen aan hoe wij uitvoering aan het vastgestelde beleid kunnen geven. De in de nota opgenomen checklist zullen wij hierbij gebruiken.

De organisatie, voornamelijk het cluster Beleid & Plannen, het Projectbureau en de afdeling Financiën, stellen wij op de hoogte van het door u vastgestelde beleid.

Bijlagen

Nota grondbeleid

Blaricum, 15 december 2004

Burgemeester en wethouders,

drs. J. Slooijer msm
secretaris a.i.

drs. W.H.C. Ton
burgemeester

Nummer: 2004/68
Datum: 15 december 2004

Gemeente
Blaricum



De raad van de gemeente Blaricum,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

besluit:

De hoofdstukken 1 tot en met 7 van de Nota Grondbeleid vast te stellen.

Blaricum, 23 december 2004

M. Walrave
griffier a.i.

drs. W.H.C. Ton
voorzitter