

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
4 november 2025

Agendapunt

Nummer
25int04741

Onderwerp
Nota grondbeleid Borne 2025

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Gemeente Borne staat voor belangrijke ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals de realisatie van voldoende woningen, verduurzaming van de leefomgeving en het zorgvuldig omgaan met beschikbare grondposities. Om hier effectief op in te kunnen spelen, is het noodzakelijk het gemeentelijke grondbeleid te herijken en te actualiseren. De “Nota grondbeleid Borne 2025” vervangt de “Nota grondbeleid 2011-2015 Gemeente Borne” en vormt het beleidskader rondom grondzaken. Het sluit aan bij actuele wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet, regionale woningbouwambities en lokale duurzaamheidsdoelen. Door deze herijking versterkt de gemeente haar sturingsmogelijkheden op het gebied van grondzaken en draagt zij bij aan een financieel gezond en toekomstbestendig ruimtelijk beleid.

1 Inleiding

Het grondbeleid is een belangrijk kader en sturingsmiddel voor gemeente Borne. Het helpt bij het maken van afwegingen om de ambities en ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente te realiseren. In de huidige markt is grondbeleid essentieel om de rol van de gemeente op de grondmarkt te bepalen. Aangezien gebiedsontwikkeling voortdurend verandert, onder invloed van factoren zoals wet- en regelgeving en ontwikkelingen op de woningmarkt, is het belangrijk om het grondbeleid te herzien wanneer daar aanleiding toe is. Het is van groot belang dat de gemeente flexibel blijft en kan inspelen op de dynamiek van de markt om haar ambities te realiseren en de ruimtelijke doelstellingen te behalen.

2 Beoogd resultaat

Het doel van het besluit is om het gemeentelijk grondbeleid te actualiseren middels de vaststelling van “Nota grondbeleid Borne 2025”.

3 Argumenten

1.1 Herijking van het grondbeleid

De huidige nota grondbeleid dateert uit 2011 en sluit onvoldoende aan bij de actuele maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Een helder en actueel grondbeleid is een waardevol instrument voor het creëren van een duurzame en goed doordachte grondstrategie voor elk gebied in

Borne. Het biedt de nodige richtlijnen en structuur om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van het gebied in lijn is met de doelstellingen en behoeften van belanghebbenden.

1.2 Veranderde en verduidelijkte wetgeving

Sinds de invoering van de Omgevingswet bestaat er een nieuw wettelijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en bestaan er nieuwe instrumenten op het gebied van kostenverhaal. Zo zijn verevening en onteigening opgenomen in de Omgevingswet. Het Didam-arrest heeft de regelgeving en procedures rondom privaatrechtelijke handelingen vanuit de gemeente verduidelijkt. Deze zaken zijn nu in het grondbeleid verwerkt (o.a. de wijze van tussentijdse winstneming in paragraaf 6.3).

1.3 Rol van de gemeente

Een duidelijk afwegingskader is essentieel voor het bepalen van de grondstrategie (rol van de gemeente Borne op de grondmarkt) in een gebiedsontwikkeling. De nota grondbeleid 2011-2015 ging al wel uit van situationeel grondbeleid, maar bevatte geen duidelijk afwegingskader voor welke rol in welke situatie genomen moet worden. Nota grondbeleid Borne 2025 bevat een duidelijk afwegingskader (zie bladzijde 9) waarin de roloppvatting van de gemeente duidelijk wordt. Dit kader biedt een gestructureerde aanpak om de juiste beslissingen te nemen over de ontwikkeling van een gebied.

1.4 Kostenverhaalsbijdragen

Veel inwoners en initiatiefnemers van ontwikkelingen profiteren van ingrepen die de gemeente de komende jaren op gaat pakken. Denk bijvoorbeeld aan de doorsnijding/ondertunnelling van het spoor en afwaardering van de Rondweg. De gemeente Borne legt hiervoor kostenverhaalsregels vast in het omgevingsplan. Dit kostenverhaal vindt plaats op basis van de PTP-criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit). Zie paragraaf 7.2 Omgevingswet en financiële exploitatiebijdrage.

De gemeente gaat beleid opstellen om vereveningsbijdragen mogelijk te maken. De vereveningsbijdrage wordt ingevoerd om uitvoering te geven aan de afspraken uit de Woondeal en te waarborgen dat op gemeentelijk niveau voldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Zie paragraaf 7.3 Vereveningsbijdrage woningbouw.

1.5 Aanpassing snippergroenbeleid

De Beleidsnota Snippergroen is vastgesteld in 2014. In principe staan de meeste uitgangspunten van deze nota nog steeds overeind. Alleen de grondhouding van de gemeente is gewijzigd van een actieve verkoophouding naar een behoudend beleid. Elke gemeentelijke reststrook in de openbare ruimte heeft een functie zoals groen of verkeer. In de openbare ruimte heeft de gemeente Borne te maken met verschillende actuele ontwikkelingen in het kader van de energietransitie voor de (ondergrondse) infrastructuur.

Het is belangrijk dat de rechten van zowel de gemeente als de gebruikers juridisch worden vastgelegd, zodat gelijkheid van rechten gewaarborgd blijft. Het is essentieel dat er duidelijke afspraken en regels zijn om ervoor te zorgen dat iedereen gelijk behandeld wordt en zijn rechten kan uitoefenen.

2.1 Actualisatie van het grondbeleid

Met de actualisering van het gemeentelijk grondbeleid, kan de huidige nota worden ingetrokken. Hiermee zal deze vervallen.

3.1 Het grondbeleid vervangt de Beleidsnota Snippergroen

Het snippergroen beleid is opgenomen in "Nota grondbeleid Borne 2025", hiermee zal de "Beleidsnota Snippergroen" vervallen.

4 Kanttekeningen

Een veranderend maatschappelijk en economisch klimaat kan ervoor zorgen dat de beschreven visie op het grondbeleid niet meer overeen komt met de werkelijkheid. Om deze reden is het uitgangspunt om één keer in de vier jaar te evalueren of het actualiseren van de beleidsnota nodig is.

5 Kosten, baten en dekking

Op basis van wet- en regelgeving wordt over kosten, baten en dekking voor actief grondbeleid besloten door de gemeenteraad bij het openen en actualiseren van de gemeentelijke grondexploitaties.

Voor het faciliterende grondbeleid sluit de gemeente op basis van de Omgevingswet anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald.

Daar waar samenwerkingen ontstaan (actief-faciliterend grondbeleid), wordt een mix van bovenstaande vormen toegepast.

De vaststelling van het grondbeleid heeft geen directe gevolgen voor veranderingen van kosten, baten en dekking. Wel biedt de nota processen en handvatten voor te gebruiken middelen die in de toekomst onder andere mogelijk kunnen leiden tot financiële bijdragen voor (gedeeltelijke) dekking voor grote investeringen in openbaar gebied.

6 Vervolg na besluitvorming

Personeel en organisatie werkt na de vaststelling met een geactualiseerd grondbeleid.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De “Nota grondbeleid Borne 2025” vast te stellen.
2. De “Nota grondbeleid 2011-2015 Gemeente Borne” in te trekken.
3. De “Beleidsnota Snippergroen 2014” in te trekken.

Bijlage(n)

- 25int04744 Raadsbesluit
- 25bij10179 Nota grondbeleid Borne 2025

Borne, 23 september 2025

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

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik