

Bijlage bij raadsvoorstel Nota Grondbeleid 2025-2030

Moties

In het raadsvoorstel Nota Grondbeleid 2025-2030 is de volgende passage opgenomen over twee op 15 juli 2025 aangenomen moties opgenomen.

“Op 15 juli 2025 heeft uw raad de volgende moties aangenomen:

- Grond verwerven voor kernen zonder bouwplannen;*
- Bedrijventerreinen in kernen.*

In die moties roept de raad het college op actiever grondbeleid te voeren. Het in de nieuwe Nota Grondbeleid voorgestane situationeel grondbeleid doet recht aan en geeft uitvoering aan die moties. De uitvoering van de nieuwe Nota Grondbeleid kan aanzienlijk actiever worden dan dat met de geldende nota het geval is. Het in de Nota Grondbeleid opgenomen afwegingskader en risicoafweging biedt daartoe een handvat.”

Deze passage uit het raadsvoorstel lichten wij graag toe.

Motie “Grond verwerven voor kernen zonder bouwplannen”

In de motie “Grond verwerven voor kernen zonder bouwplannen” vraagt uw raad het college om, met het oog op het ontwikkelen van woningbouw, actiever grond te verwerven in of nabij kernen waar nog geen kansrijke bestaande bouwplannen zijn.

Naar aanleiding van deze motie geven wij aan de hand van een aantal voorbeelden aan hoe situationeel grondbeleid tot actief en tot faciliterend grondbeleid kan leiden. De hierna opgenomen praktijkvoorbeelden laten zien dat er in samenspraak met uw raad al reeds sprake is van actief grondbeleid. Door het in de voorliggende nota opgenomen afwegingskader en risicoanalyse kan er zondermeer sprake zijn van een nog actiever grondbeleid. Voordat we in gaan op de praktijk voorbeelden van actief grondbeleid gaan we eerst nog in op het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma Molenlanden.

Volkshuisvestingsprogramma Molenlanden

Het woningbehoefte onderzoek¹ is inmiddels afgerond. De informatie uit dat onderzoek wordt verwerkt in het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma Molenlanden. Door middel van het Volkshuisvestingsprogramma Molenlanden wordt uw raad gevraagd aan te geven wat er gebouwd moet worden, voor wie en waar.

Volgens planning zal in het 2^e kwartaal 2026 een voorstel aan uw raad worden voorgelegd tot vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma Molenlanden. Voorafgaand zal in het najaar van 2025 uw raad worden geraadpleegd om input voor het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma te leveren.

Wij zien in het Volkshuisvestingsprogramma een hulpmiddel om te voldoen aan uw oproep actiever grond te verwerven in of nabij kernen waar nog geen kansrijke bestaande bouwplannen zijn.

¹ Woningbehoefteonderzoek gemeente Molenlanden d.d. 21 november 2024, opgesteld door Stec Groep.

Motie “Bedrijventerreinen in kernen”

In de motie “Bedrijventerrein in kernen” roept uw raad ons college op om:

- Actiever (grond)beleid te voeren ten aanzien van bedrijventerreinen in de kernen (en linten).
- Voortdurend contact te houden met eigenaren van deze bedrijventerreinen om, zodra er haalbare kansen ontstaan, terreinen te verplaatsen of te her ontwikkelen.

Naar aanleiding van deze motie verwijzen wij naar het op 23 januari 2024 door uw raad vastgestelde “Beleidskader Bedrijvigheid Ruimte voor (toekomstbestendig) ondernemen”. In dat beleidskader is o.a. de volgende passage opgenomen:

“Pijler 3 Solitaire bedrijfslocaties

Met een deel van de solitaire bedrijfslocaties gaan we in gesprek. Met ondernemingen op solitaire bedrijfslocaties die overlast opleveren voeren we het omgevingsgesprek om te onderzoeken of hinder beperkt kan worden of het bedrijf eventueel verplaatst kan worden. Dit doen we in eerste instantie alleen om te inventariseren welke bedrijven zouden willen verplaatsen. Pas als er alternatieve bedrijfsruimte beschikbaar is, kan concreet verkend worden of een bedrijf wil verplaatsen en hoe de achterblijfolocatie ingevuld kan worden.”

De moties zullen wij in de lijn van het Beleidskader bedrijvigheid Ruimte voor (toekomstbestendig) ondernemen uitvoeren. Knelpunt daarbij is wel dat gelet op het provinciaal beleid verplaatsing veelal problematisch is vanwege het gebrek aan locaties voor nieuw bedrijventerrein. Wij wijzen op de door Molenlanden mede ondertekende oproep “Ruimte voor bedrijventerreinen in plattelandsgemeenten” aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 25 maart 2025.

Actiever grondbeleid

Dan een aantal praktijk voorbeelden van actief grondbeleid.

Oud-Alblas

De gemeente wil graag een betere ontsluiting van de Veerweg naar Oud-Alblas Zuid. In Oud-Alblas, nabij de Veerweg is - mede om die reden - een eerste perceel grond onlangs door de gemeente verworven. Het volgende doel is meerdere stukken grond aan te kopen die nodig zijn voor aanleg van de weg. Momenteel wordt het afwegingskader voor ontwikkeling opgesteld en worden de verschillende ontwikkelstrategieën naast elkaar gelegd. Doel is om eind 2025 een plan van aanpak te hebben.

Bleskensgraaf

Voor de ontwikkeling van Bleskensgraaf West heeft de gemeente in 2022 een voorkeursrecht gevestigd op een tweetal percelen van particuliere grondeigenaren. Deze percelen grenzen aan een perceel van de gemeente, direct tegen de westrand van de dorpskern.

Tijdens de gesprekken en onderhandelingen voor aankoop van de gronden is daar nog een derde grondeigenaar bijgekomen. Door toevoeging van een deel van deze gronden is het plangebied optimaal gesitueerd ten opzichte van de omgeving. De gemeente heeft vanuit haar positie als toekomstig grondeigenaar een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld. Dit plan ligt aan de basis van de financiële onderbouwing van de ontwikkeling van dit toekomstig woongebied.

Omdat de gemeente als toekomstig grondeigenaar de regie heeft over de planontwikkeling is de gemeente beter in staat om te sturen op de te realiseren beleidsdoelen. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen/volkshuisvesting, duurzaamheid en publieke voorzieningen.

Vanwege deze eisen is een financieel haalbaar plan op voorhand niet altijd verzekerd. De voortgang van de woningbouw is er bij gebaat dat de gemeente in dit stadium bereid is enige risico te nemen door de grond aan te kopen en de planontwikkeling te vervolgen.

Nieuw-Lekkerland

De gemeente heeft in het verleden aan de oostrand van Nieuw-Lekkerland een perceel grond van ca. 4,5 ha aangekocht voor woningbouw. Hierachter is Adriaan van Erk eigenaar van ca. 16,5 ha grond. Zelfstandig zijn beide partijen niet in staat gebleken een goed en haalbaar plan voor dit plangebied te ontwikkelen. Mogelijke financiële risico's zijn aanleiding dat een concrete planontwikkeling tot op heden niet van de grond is gekomen. Sinds vorig jaar heeft de gemeente er voor gekozen om in overleg met de grondeigenaar (Adriaan van Erk), maar dan op basis van het uitgangspunt dat de gemeente, op grond van afspraken in de intentieovereenkomst en nog overeen te komen bouwclaimovereenkomst, de regie heeft op de planontwikkeling en het bouw en woonrijp maken van het gebied.

Het voorgaande betekent dat de gemeente zo goed als mogelijk in een vroeg stadium inzicht moet verkrijgen over de kosten en opbrengstpotentie van deze omvangrijke ontwikkeling. Daarnaast is het maken van afspraken met de ontwikkelaar over de uitwerking en fasering van het plan en het beheersen van de mogelijke risico's in de tijd een belangrijk onderdeel van het ontwikkeltraject.

Faciliterend grondbeleid

Een voorbeeld van faciliterend grondbeleid.

Eigen initiatief ontwikkelaar Park Rietveld Noordeloos

Aan de rand van de kern Noordeloos aan de Singel is een voormalige flessenfabriek locatie getransformeerd naar een woningbouwlocatie met 45 energie neutrale woningen. Parallel hieraan is ook een openbaar park aan de zuidkant van het plangebied door de projectontwikkelaar aangelegd. Gemeente heeft dit alles gefaciliteerd. Op basis van een anterieure overeenkomst zijn de ambtelijke kosten vanuit de faciliterende rol verrekend.