

RAADSVOORSTEL

Voorstel onder
verantwoordelijkheid van : R. Groenewoud

Onderwerp : Nota Grondbeleid

Programma : 2

Voorstelnummer : Rv. 26.39

Rondetafelgesprek : 7 september 2026

Opiniërende/
Besluitvormende
Raad : 21 september 2026

Aan de raad,

Wat houdt het voorstel in het kort in (max 4 regels):
Het vaststellen van de bijgevoegde nota Grondbeleid Heeze-Leende en de hierin opgenomen beleidsuitgangspunten.
Wat is het probleem / waarom moet de raad hierover een besluit nemen?
De huidige ontwikkelingen op de grond- en woningmarkt, gewijzigde wet- en regelgeving en de inwerkingtreding van de Omgevingswet vragen om een herijking van het gemeentelijk grondbeleid. Daarnaast is er behoefte aan een beleidskader dat richting geeft aan de gemeentelijke rol bij ruimtelijke ontwikkelingen en de instrumenten die daarbij kunnen worden ingezet met als doel om de regie in handen te houden.
Eerdere besluitvorming over dit onderwerp:
2012-2016: Vaststelling nota Grondbeleid Raadsakkoord Heeze-Leende 2026-2030
Wat zegt het raadsprogramma hierover en/of welke kaders heeft de raad hierover al meegegeven?
In het raadsakkoord is als uitgangspunt opgenomen: actief grond verwerven voor toekomstige woningbouw.
Toelichting op het voorstel:

RAADSVOORSTEL

Deze nota Grondbeleid geeft een overzicht van de wijze waarop de gemeente haar grondbeleid inzet om ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren. Grondbeleid is daarbij een middel en geen doel op zich.

De gemeente staat voor de opgave om, samen met marktpartijen en andere stakeholders, invulling te geven aan een groeiend en veranderend ruimtelijk programma. Daarbij spelen verschillende vormen van grondbeleid een rol, variërend van een actieve rol – waarbij de gemeente zelf gronden verwerft, ontwikkelt en uitgeeft – tot een meer faciliterende rol, waarin initiatieven primair door derden worden opgepakt.

In deze nota komen deze mogelijkheden aan bod en wordt besproken welke rol en strategie het meest passend is. Voorgesteld wordt om te kiezen voor een situationeel grondbeleid wat inhoudt dat per ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald welke vorm van grondbeleid het meest geschikt is: actief grondbeleid, faciliterend of een mengvorm hiervan waarbij wordt samengewerkt met andere partijen.

Ook komen de instrumenten van grondbeleid bij zowel actief als passief grondbeleid in deze nota aan bod. Denk hierbij bij actief grondbeleid aan strategische verwerving van gronden, voorkeursrecht en onteigening en bij passief grondbeleid aan het omgevingsplan, intentie- en anterieure overeenkomst, kostenverhaal en financiële bijdragen, programmering en beleidskaders.

Voor wat betreft één van deze instrumenten, namelijk (strategische) grondverwerving is er een werkwijze opgenomen (par. 5.1) waarbij in het geval dat er nog niet eerder een raadsbesluit over genomen is, de concept-koopovereenkomst eerst vertrouwelijke ter inzage wordt gelegd voor uw raad alvorens er een besluit wordt genomen door het college. Tevens zijn er toetsingscriteria in deze nota opgenomen zodat aan de hand van deze toetsingscriteria kan worden bepaald of een grondaankoop wenselijk en/of strategisch is. Belangrijke toetsingscriteria zijn onder andere positieversterking van de gemeente, maatschappelijke meerwaarde en financiële haalbaarheid.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het gronduitgiftebeleid van de gemeente en in hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op het grondprijnsbeleid bij verkoop/verhuur/verpachting van gronden door de gemeente. Ook over de grondprijzen bij aankoop van gronden is in paragraaf 7.7 en 7.8 iets opgenomen. Deze aankooprijzen moeten reëel en markconform zijn en met name de aankooprijzen door ontwikkelaars/particulieren moeten gebaseerd zijn op het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma en ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 8 worden de financiële kaders benoemd. Vooral de Richtlijnen van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) zijn hierbij bepalend. Ook wordt aangegeven waarvoor de Reserve strategische grondaankopen, kan worden ingezet.

Tenslotte is er in hoofdstuk 9 een rolverdeling opgenomen voor uw raad en het college betreffende het te voeren grondbeleid.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten in deze nota zijn de keuze voor een situationeel grondbeleid (hoofdstuk 4.4) en de toetsingscriteria voor de verwerving van gronden (hoofdstuk 5.1). Daarom treft u hieronder de argumenten hiervoor aan.

Wat zijn de argumenten om dit zo te gaan doen?

1.1 Het is wenselijk om over een actueel beleidskader te beschikken.

Sinds de vaststelling van de oude nota Grondbeleid is er veel veranderd op diverse beleidsthema's en in wetgeving. De ruimtelijke ambities om ontwikkelingen vlot te trekken en bepaalde vooraf gestelde doelen te bereiken zijn alleen nog toegenomen en belangrijker geworden. De herziening is het logische gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de tevens daaraan gekoppelde wijziging van de financiële wet- en regelgeving op het gebied

RAADSVOORSTEL

van grondexploitaties en kostenverhaal uit het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten (BBV). Met deze herziening komt dan ook de oude nota grondbeleid te vervallen.

1.2 De keuze voor het voeren van een situationeel grondbeleid geeft de gemeente mogelijkheden om regie te pakken, waar die nodig is.

De (markt)omstandigheden zijn steeds aan verandering onderhevig. We streven naar een grondbeleid dat niet alleen nu, maar ook op de lange termijn effectief is, en dat flexibel kan inspelen op aanpassingen in (omgevings)visie, beleid en doelstellingen. Om dit te realiseren kiezen we voor een situationeel grondbeleid omdat maatwerk veel beter past bij de huidige complexe context. Hiermee kan de gemeente de grote uitdagingen op het gebied van woningbouw, natuurontwikkeling, bedrijvigheid etc. het hoofd bieden zonder dat (grote) financiële risico's. Het grondbeleid ondersteunt hiermee de lange termijnbehoeften en ontwikkelingen.

1.3 De nota bevat toetsingscriteria voor verwerving van gronden.

Met behulp van deze toetsingscriteria kan een afgewogen keuze gemaakt worden of grondaankoop gewenst is. Belangrijke toetsingscriteria zijn de positieversterking van mate van de gewenste regie van de gemeente, maatschappelijke meerwaarde en financiële haalbaarheid.

Wat willen we met dit voorstel bereiken (beoogd resultaat)?

Grondbeleid is geen doel op zich, maar geeft een koers voor de grondpolitiek. Het is een middel om de bestuurlijke ambities, de omgevingsvisie en beleidsopgaven waar te maken en hiermee kan de gemeente invulling geven aan een consistente regierol waarbij flexibiliteit in grondbeleid wordt gecombineerd met een heldere koers en bewaking van het algemeen belang. Tevens geeft deze nota helderheid aan stakeholders/ontwikkelaars en burgers over het te voeren grondbeleid.

Zijn er alternatieve mogelijkheden overwogen? Zo ja welke?

N.v.t.

Welke beleidsmatige of juridische consequenties heeft dit voorstel?

Deze nota bevat de kaders voor het te voeren grondbeleid en bepaalt daarmee de mate van sturing en de financiële risico's.

De nota heeft geen direct juridische consequenties. Bij de inzet van de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten van het grondbeleid zoals genoemd in deze nota bijvoorbeeld het voorkeursrecht of onteigening is de gemeente aan de geldende wet- en regelgeving hierover gebonden. Dit geldt ook voor de uitgifte van gronden waar het Didam-arrest van toepassing is.

Past een en ander in de reguliere begroting of zijn hier incidenteel / structureel extra middelen voor nodig?

Het krediet ten behoeve van grondaankopen wordt in de begroting meegenomen zodat op dat moment een integrale afweging gemaakt kan worden.

Tevens wordt bij een concrete aankoop de concept koopovereenkomst en het concept collegevoorstel gedurende twee weken vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffier zodat uw raad

RAADSVOORSTEL

in de gelegenheid wordt gesteld om wensen en bedenkingen in te brengen voordat het college een besluit neemt.

Hoe gaan we dit besluit een vervolg geven (waaronder communicatie naar buiten toe en planning)?

Na besluitvorming door uw raad zal de nota Grondbeleid Heeze-Leende op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

Beslispunten:

1. De nota Grondbeleid Heeze-Leende vast te stellen.

Heeze-Leende,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

De secretaris,

De burgemeester,

E. Dielissen

T.M. Heldens