

Datum	31-08-2026	
Onderwerp	Vragen t.b.v. de RTG-vergadering van 7 september 2026	
	Fractie Algemeen belang Heeze-Leende	

Agendapunt 5: Nota Grondbeleid (Rv. 26.39):

Vragen:

1. Wat is de toegevoegde waarde van deze beleidsnota?

De huidige nota dateert uit 2012 en is gedeeltelijk aangepast in 2016. Sindsdien zijn de marktomstandigheden, wetgeving en gemeentelijke opgaven aanzienlijk veranderd. De nota actualiseert het beleidskader naar de huidige situatie en wetgeving. Daarnaast biedt de nota duidelijkheid over de rol van de gemeente, de beschikbare grondbeleidsinstrumenten en de wijze waarop de gemeente regie wil voeren op ruimtelijke ontwikkelingen. Tenslotte laat deze nota ook aan ontwikkelaars blijken dat de gemeente uitdrukkelijk de regie wil houden.

2. Komt er op deze beleidsnota stuk ook nog een uitvoeringsplan?

De nota is bedoeld als kaderstellend beleidsdocument. Voor diverse onderdelen zoals bijvoorbeeld voor de uitgifte van groen- en reststroken en de uitgifte van pachtgronden stelt het college nadere uitvoeringsregels, procedures en criteria vast. Daarnaast worden concrete ontwikkelingen uitgewerkt via afzonderlijke projecten, grondexploitaties, overeenkomsten en programma's. De nota voorziet niet expliciet in één integraal uitvoeringsplan.

3. De vorige nota's zijn van 2012 en 2016, hoe vaak zou de nota herzien moeten worden ?

Hier is geen vaste termijn voor te noemen. Indien regelgeving, jurisprudentie of beleidsontwikkelingen daartoe aanleiding geven, kan de nota worden aangepast of vervangen.

4. Bij de toetsingscriteria, is de termijn van de tijdshorizon van 10-15 jaar niet laag?

De tijdshorizon is opgenomen als één van de toetsingscriteria voor strategische verwervingen. Hiermee wordt beoogd om aankopen voldoende te koppelen aan een reëel ontwikkelperspectief en te voorkomen dat gronden voor zeer lange tijd zonder concreet doel worden aangehouden. De financiële ruimte ontbreekt de komende jaren ook om op grote schaal gronden aan te kopen voor de zeer lange termijn. Tegelijkertijd betreft dit slechts één criterium binnen een bredere afweging. Ook maatschappelijke meerwaarde, ruimtelijke relevantie, financiële haalbaarheid en positieversterking worden betrokken bij de beoordeling van een aankoop.

5. Bij de toetsingscriteria, waarom is beschikbare capaciteit een criteria?

Actief grondbeleid en grondexploitaties vragen om voldoende juridische, financiële, planologische en projectmatige inzet. De nota benoemt daarom expliciet dat een multidisciplinair projectteam nodig is. Dit criterium betekent niet dat beleidsdoelen vervallen bij capaciteitsgebrek. Het is bedoeld om vooraf realistisch te beoordelen of een aankoop of ontwikkeling verantwoord uitgevoerd kan worden. Wanneer strategische kansen zich voordoen kan ook worden gekeken naar aanvullende capaciteit of samenwerking met externe partijen waarbij de doelen van de gemeente toch bereikt kunnen worden.

6. Op welke manier wordt de omvang van de *Reserve strategische grondaankopen* berekend?

De benodigde omvang wordt jaarlijks opnieuw bepaald op basis van de risicoanalyses van onder andere de grondexploitaties, eventueel negatieve grondexploitaties, risico's op strategische en anticiperende aankopen, noodzakelijke voorbereidingskosten, kapitaalslasten van strategische aankopen. Omdat deze factoren jaarlijks wijzigen, fluctueert ook de gewenste

omvang van de reserve. De benodigde stand wordt jaarlijks betrokken bij de jaarrekening en begroting.

7. Is er concreet in beeld hoeveel ambtelijke capaciteit dit extra gaat kosten en of de organisatie deze kennis wel in huis heeft?

Er is geen berekening gemaakt van de extra ambtelijke capaciteit. Uit ervaringen bij andere gemeenten blijkt dat indien er structureel gekozen wordt voor (alleen) actief grondbeleid er meerdere fte's nodig zijn. Pragmatisch wordt nu per ontwikkeling gekeken welke inzet er nodig is. Indien specifieke expertise ontbreekt, kan gebruik worden gemaakt van externe ondersteuning of kan pragmatisch gekozen worden voor een samenwerking met strategische partners.

8. Terughoudendheid reststroken: De gemeente stelt zich terughoudend op bij de verkoop van groen- en reststroken vanwege klimaatadaptatie en netcongestie. Leidt dit beleid niet tot onnodige bureaucratie en frustratie bij inwoners die een klein stukje snippergroen willen kopen?

Het doel van een terughoudende opstelling is om te voorkomen dat gronden worden verkocht die in de toekomst nodig blijken te zijn voor publieke functies of klimaatmaatregelen.

Openbaar groen wordt steeds belangrijker voor klimaatadaptatie, waterberging en toekomstige uitbreidingen van energie-infrastructuur. Dit betekent niet dat verkoop onmogelijk wordt. Verzoeken kunnen nog steeds worden beoordeeld aan de hand van vast te stellen criteria.

9. In paragraaf 5.2 wordt verwezen naar een *Programma kostenverhaal* dat op 21 april 2026 is vastgesteld, terwijl de Nota de jaartallen "2025" draagt. Hoe verhoudt deze nota zich tot de actuele besluitvorming en wordt dit formele spoor nog gecorrigeerd voor definitieve vaststelling?

De vermelding "2025" is in de bestandsnaam opgenomen en betreft niet de titel van de nota. Deze nota's zijn in samenhang ontwikkeld en met beide trajecten is al in 2025 een begin gemaakt waardoor dit jaartal nu nog abusievelijk in de bestandsnaam staat. Dit jaartal zegt niets over de vaststellingsdatum. Om verwarring te voorkomen, zal dit jaartal worden aangepast.