



# Spoorzone en grondbeleid

Commissie grote projecten  
20-05-2021

DORDRECHT





# Visie spoorzone

- Vastgesteld: 23 maart 2021
- Uitvoering binnen kaders grondbeleid?
- Toepassing actief grondbeleid: Nee, tenzij...
- Tenzij: Agenda 2030 doelstellingen

## Agenda

- Rol gemeente in gebiedsontwikkeling
- Huidig grondbeleid
- Eerstvolgende stappen / besluiten
- Vragen?



# Rol gemeente in gebiedsontwikkeling

Diverse rollen mogelijk, maar sowieso:

- Gemeentelijke partners nodig, geen vastgoedontwikkeling
- Wel/geen grondpositie beïnvloedt handelswijze

Doelen zijn divers:

- Kwaliteit gebied
- Functies toevoegen
- Kostenverhaal
- Etc.





# De opgave





# Bouwende stad

- Opgave bouw 4.000 -> 11.000 woningen
- Realisatie Spoorzone/Maasterras
- Markt pakt ontwikkeling niet vanzelf op
- Sterk versnipperd grondeigendom
- Complexe gebiedsontwikkelingsopgave
- Vraagt veel investeringen en risico's
- Samenwerkingsvormen en ontwikkelcombinaties
- Inzet actief grondbeleid gewenst

# Actief grondbeleid: Nee, tenzij...

- Nota grondbeleid – 29 mei 2018
- Onderdeel financiële verordening
- 1 x per 4 jaar actualiseren
- Nieuwe nota voor einde raadsperiode
- Realisatie bouwopgave- Eerder wijzigen noodzakelijk?

# Grondbeleid (1)

- Ruimtelijke ontwikkeling – inzet van publiekrechtelijke als privaatrechtelijke instrumenten
- Publiekrechtelijk
  - Structuurvisie (omgevingsvisie)
  - Bestemmingsplannen (omgevingsplan)
  - Vergunningen
  - Ontheffingen, Wet voorkeursrecht gemeenten en grondexploitatiewet - exploitatieplan
- Privaatrechtelijk
  - Ondernemer – risico-dragend
  - Overeenkomsten (kostenverhaal)
  - Aan- en verkopen, bouw- en woonrijp maken

**Aanvullingswet grondeigendom - omgevingswet**

# Grondbeleid (2)

## Type ontwikkelingen

- Derdenontwikkeling
  - Passief
- Strategische ontwikkelprioriteit
  - Facilitair grondbeleid
  - Mogelijk actief grondbeleid
- Vereveningslocatie
  - Actief grondbeleid



# Beleidsuitgangspunten

- Regie, o.a. grondbeleid (exploitatieplan)
- Actieve rol, niet per definitie actief grondbeleid
- Actief, passief, faciliterend
- Nee, tenzij...
- Strategische ontwikkelprioriteit, derdenontwikkeling, vereveningslocatie
- Grondexploitatie en investeringsproject



# Beleidsuitgangspunten

- Ontwikkelstrategie
  - Samenwerkingsmogelijkheden
  - Europese aanbestedingsregels
  - Staatssteun
  - Globale grondexploitatie
- Grondbezit, kostenverhaal, voorwaarden en risico's
- Voorkeur privaatrechtelijk
- Eventueel inzet van publiekrechtelijke middelen
  - Wet voorkeursrecht gemeenten
  - Onteigening
  - Exploitatieplan

DORDRECHT



**Gebeurt  
er hier  
nou nog  
eens wat?**

HMK  
[www.houthaven.nl](http://www.houthaven.nl)

**HOUTHAVEN**

# Conclusie

- Grondbeleid toereikend voor realisatie opgaven
- Tussentijdse actualisatie nota grondbeleid niet nodig
- Capaciteit op inzet realisatie opgaven
- Per locatie/situatie afweging inzetten actief grondbeleid en benodigde instrumenten
- Het “waarom” is voor de opgaven en het “hoe” is voor Grondzaken

# Vervolgstappen / besluiten

- Aankoop percelen Indofin-locatie
- Vestigen Wvg woningen Weeskinderendijk – Noord
- Diverse gesprekken andere perceeleigenaren
- Gesprekken NS en ProRail





**Vragen?**