Gemeente Oosterhout

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 9 december 2025
Zaaknummer raadsvoorstel 1083220
Portefeuillehouder Melsen

Waar gaat het over? (onderwerp)
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)
1. Het 'Programma kostenverhaal en financiële bijdragen' vast te stellen en in werking te laten treden op 1 januari 2026.
2. De 'Nota Kostenverhaal 2017-2022' in te trekken per 1 januari 2026.
3. De Omgevingsvisie Oosterhout als technische aanpassing te actualiseren door paragraaf 4.5 te vervangen conform bijlage 2.

Waar komt deze vraag vandaan? (aanleiding)
Oosterhout is volop in ontwikkeling. Er wordt hard gewerkt aan de realisatie van nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor bedrijvigheid. Dit in samenwerking met Thuisvester, maatschappelijke partners, marktpartijen en initiatiefnemers. In 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als gevolg hiervan wordt divers beleid herzien. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de Nota Kostenverhaal uit 2017. In de Nota Kostenverhaal is aangegeven hoe de gemeente kosten en financiële bijdrage verhaalt bij ruimtelijke plannen. De wijzigingen vanuit de Omgevingswet zijn niet wezenlijk anders, maar de uitvoering hiervan alsmede de terminologie moeten worden aangepast aan de nieuwe wetteksten. De kern is en blijft dat de gemeente bij wet verplicht is kosten te verhalen bij aangewezen activiteit(en), zoals een omgevingsvergunning voor een "buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het 'Programma kostenverhaal en financiële bijdragen' wordt dit uiteengezet. Vanwege het nieuwe Programma wordt ook de Omgevingsvisie Oosterhout uit november 2021 technisch aangepast door een verwijzing op te nemen.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)
De gemeente moet bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen inspanningen leveren. Voor de ontwikkeling van gebieden zal de gemeente kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere inwoners en/of bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de ontwikkeling(en) en het door de gemeente genomen planologische besluit. Ook is het mogelijk om financiële bijdragen in rekening te brengen. Dat gebeurt momenteel al met de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en het Groenfonds.

Met het vaststellen van dit programma is het door de gemeente verplicht toe te passen kostenverhaal weer actueel en aangepast aan de Omgevingswet. Met het vaststellen van dit programma is voor eenieder de werkwijze duidelijk te volgen. De ontvangen financiële bijdragen kan de gemeente inzetten voor het versterken van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad neemt besluiten over de besteding hiervan.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)
1.1 Het programma voor kostenverhaal en financiële bijdragen sluit aan op de Omgevingswet.
Vanwege de nieuwe Omgevingswet worden verschillende beleidsnota's geactualiseerd. Met de vaststelling van bijgevoegd "Programma kostenverhaal en financiële bijdragen" is het onderdeel

kostenverhaal aangepast aan de nu geldende wet inclusief de gebruikte terminologie. Daarmee zorgen we voor een actueel juridisch en beleidsmatig kader dat aansluit op de Omgevingswet. Dit vergroot de transparantie en rechtszekerheid voor initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2 De systematiek en Oosterhoutse werkwijze blijft gehandhaafd
De verwachting was dat met de nieuwe Omgevingswet de mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen ingrijpend zou wijzigen. Dat is uiteindelijk niet gebeurd. De systematiek voor het verhalen van kosten en rekenen van financiële bijdragen is in hoofdlijnen hetzelfde gebleven. De Oosterhoutse werkwijze sluit hier op aan.

1.3 Het rekenen van financiële bijdragen leidt tot investeringen in de fysieke leefomgeving
Vanaf 2017 worden financiële bijdragen gerekend bij ruimtelijke ontwikkelingen voor investeringen in de fysieke leefomgeving. Dit is de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Oosterhout kende al de bijdrage voor het Groenfonds. In voorliggend Programma wordt aangesloten bij deze werkwijze. Beleidsprogramma's die de gemeenteraad vaststelt (zoals de uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie) vormen de basis van deze bijdrage. Als er door de gemeenteraad nieuwe beleidskaders (met investeringsprogramma's) vastgesteld worden en verankerd worden aan de omgevingsvisie, worden deze door vertaald in de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeenteraad kan besluiten nemen over de inzet van de reserve ruimtelijke ontwikkelingen, Groenfonds en reserve mobiliteitsfonds. Deze investeringen komen ten goede aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

1.4 Er worden financiële bijdragen voor investeringen in groen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, gerekend
Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt een bijdrage voor investeringen in groen gevraagd. In 2009 heeft de gemeenteraad een Groenfonds ingesteld. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is een afdracht aan het Groenfonds aan de orde wanneer de benodigde kwaliteitsbijdrage (conform provinciaal beleid) niet in natura kan plaatsvinden. Het Groenfonds wordt daarnaast gevoed door heffing van een opslag van 1% bovenop de uitgifteprijs van gronden voor woningbouw en andere gebouwde functies. Dit geldt voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

In 2019 heeft uw raad een motie aangenomen om een voorstel te doen tot aanpassing van (de regels van) het Groenfonds zodat middelen ook ingezet kunnen worden voor binnenstedelijk groen zoals vergroening van het gebied Arendsplein en Arendshof. In voorliggend Programma is dit aangepast door een splitsing te maken tussen ontwikkelingen in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Afdrachten voor buiten de bebouwde kom landen, zoals nu, in het Groenfonds en komen ten goede aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom (binnenstedelijke ontwikkelingen) wordt de bijdrage gestort in de Reserve ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit deze reserve kunnen investeringen in groen binnen de stad en kerkdorpen gefinancierd worden. Denk bijvoorbeeld aan het slopen van bebouwing en het realiseren van een park. De raad kan ook besluiten om vanuit de Reserve ruimtelijke ontwikkeling een kwaliteitsverbetering in het buitengebied te financieren. Dat is aan de raad. Door de onderverdeling te maken in de twee reserves is het dus voortaan mogelijk om bijdragen van binnenstedelijke ontwikkelingen, terug te investeren in binnenstedelijk groen.

1.5 Via het Groenfonds blijft het mogelijk te investeren in het buitengebied
In het verlengde van de motie aanpassing Groenfonds is toegezegd om een overzicht te geven van de reserve Groenfonds, wat er al wel en niet gelabeld is en of de middelen van snippergroen in het fonds gestort kunnen worden. Op 1-1-2025 was er € 1,131 miljoen beschikbaar in het Groenfonds. Hiervan is door uw raad € 300.000 gelabeld voor de bijdrage aan de groenstructuur N629. Er is ook gekeken of de opbrengsten van de verkoop van snippergroen toegevoegd kunnen worden. Aangezien de afgelopen jaren de hoeveelheid snippergroen, via een projectmatige aanpak, is verkocht, verhuurd of terug aan de gemeente is geleverd, worden hier weinig inkomsten meer verwacht. Daarom worden de incidentele inkomsten, zoals nu ook het geval is, niet gestort in een reserve.

Met het Groenfonds is het mogelijk te investeren in het buitengebied. Dat blijft ongewijzigd. De middelen kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor de landschapsverbetering in de Heilige Driehoek (dit gebied is volgens de provinciale verordening deels buitengebied). Hiermee kunnen een deel van de ambities uit de Visie Heilige Driehoek 2025 ondersteund worden.

1.6 Via kostenverhaal en financiële bijdragen kunnen stortingen in het mobiliteitsfonds gedaan worden

In september 2025 is aan uw raad toegezegd om in beeld te brengen hoe afdrachten aan het mobiliteitsfonds kunnen plaatsvinden. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak impact op de infrastructuur. Als er vanwege een ruimtelijke ontwikkeling een aanpassing nodig is aan infrastructuur, worden de kosten hiervoor verhaald. Het kan ook zijn dat de ontwikkeling een aanpassing nodig maakt, die eveneens andere problemen oplost. De ontvangen middelen vanuit de ontwikkeling worden gestort in het mobiliteitsfonds. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling die initiatiefnemers betalen komen in de bestemmingsreserve ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit daar kan een afdracht aan het mobiliteitsfonds gedaan worden voor investeringen in infrastructuur. In voorliggend programma is dit verder uitgewerkt aan de hand van de uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie.

1.7 Dit programma sluit aan bij de vastgestelde "Nota Grondbeleid 2024 en verder".

In de 'Nota Grondbeleid 2024 en verder' wordt ingegaan op de instrumenten van grondbeleid. Het verhalen van kosten en het rekenen van financiële bijdragen is mogelijk. Er is nader uitgewerkt en onderbouwd hoe we dit binnen de gemeente Oosterhout verder toepassen.

1.8 Dit programma sluit aan bij het "Brabants model anterieure overeenkomst kostenverhaal"

Omdat de provincie graag binnen Brabant de woningbouw wil versnellen is door de provincie het initiatief genomen om samen met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars een model overeenkomst op te stellen. Dit model is in mei 2025 door gedeputeerde Wilma Dirken aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangeboden. Alle aanwezige partijen onderstrepen de uitgangspunten van het model. Ook de gemeente Oosterhout is bij het opstellen van deze stukken betrokken geweest door bijeenkomsten te volgen en input te leveren, alsmede de concepten te becommentariëren. Deze model overeenkomst is uiteraard ook voor onze gemeente de basis om onze standaard anterieure overeenkomst te actualiseren. Hier wordt op dit moment aan gewerkt.

2.1 Het intrekken van de huidige Nota Kostenverhaal 2017-2022 is noodzakelijk.

Door de huidige nota in te trekken is direct duidelijkheid welk beleidsdocument van toepassing is. De huidige nota is voor de volledigheid als bijlage opgenomen.

3.1 Er ontstaat geen verwarring over het te voeren beleid.

In november 2021 is door de gemeenteraad de omgevingsvisie Osterhout vastgesteld. In paragraaf 4.5 van de omgevingsvisie is ook een koppeling gelegd met het kostenverhaal. Ten tijde van de vaststelling van de omgevingsvisie was de Nota Kostenverhaal 2017-2022 nog van kracht. Door nu door de raad deze technische aanpassing binnen de omgevingsvisie vast te laten stellen, is het programma in de omgevingsvisie ingebed en is de omgevingsvisie op dit onderdeel weer actueel. Door te tekstuele aanpassing is ook in de omgevingsvisie gelijk duidelijk welk beleid er van toepassing is op de wettelijke plicht tot kostenverhaal.

3.2 Er is sprake van een technische aanpassing van de omgevingsvisie.

De wijziging van de omgevingsvisie is technisch van aard. De raad is bevoegd om op basis van de "Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021" ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen te besluiten zonder inspraak te verlenen (art.3 lid a).

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)

1.1 Gezien het feit dat het verhalen van kosten een wettelijke plicht van gemeenten is, is het niet nader uitwerken op gemeenteniveau een beperking.

Door de wettelijke kostenverhaalplicht in een gemeentelijke nota uit te werken is het mogelijk om op gemeentelijk niveau aan te sluiten bij de wensen en investeringsprogramma's.
Naast het kostenverhaal heeft de gemeente de mogelijkheid om aanvullend een financiële bijdragen te vragen en te verhalen voor investeringen in de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke beleidskeuze. Door deze nota vast te stellen is dit binnen de gemeente Oosterhout mogelijk.

3.1 Bij niet wijziging zal er een discrepantie zijn tussen het nu vast te stellen programma en de omgevingsvisie.

Indien deze technische wijziging niet doorgevoerd wordt, is er in de omgevingsvisie sprake van de nota kostenverhaal, terwijl deze feitelijk niet meer geldend is, omdat voorliggend programma dan is vastgesteld en de vorige nota ingetrokken. Een gelijktijdige wijziging van de omgevingsvisie is dus noodzakelijk.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)

Dit programma is intern opgesteld waardoor de kosten beperkt zijn gebleven tot inzet ambtelijke uren die opgenomen zijn binnen de reguliere budgetten.

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)

Na akkoord zal de gemeente bij particuliere initiatieven voor aangewezen activiteiten in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) kostenverhaal toepassen zoals in het programma opgenomen. Het programma treedt in werking per 1 januari 2026 en na publicatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor nog geen rechtsgeldige afspraken zijn gemaakt (anterieure overeenkomst) is het nieuwe programma van toepassing. Bij lopende initiatieven blijft de huidige nota van toepassing.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)

Bijlage 1	Programma kostenverhaal en financiële bijdragen
Bijlage 2	Huidige en nieuwe tekst omgevingsvisie
Bijlage 3	Nota Kostenverhaal 2017-2022

Oosterhout 4 november 2025,
Burgemeester en wethouders.

RAADSBESLUIT

Onderwerp Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Zaaknummer 1083220

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2025,

BESLUIT:

1. Het ‘Programma kostenverhaal en financiële bijdragen’ vast te stellen en in werking te laten treden op 1 januari 2026.
2. De 'Nota kostenverhaal 2017-2022’ in te trekken per 1 januari 2026.
3. De Omgevingsvisie Oosterhout als technische aanpassing te actualiseren door paragraaf 4.5 te vervangen conform bijlage 2.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 december 2025,

de raad voornoemd,

, voorzitter

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

, griffier

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}