

## Nota Grondbeleid 2026 en Kostenverhaal

### Amendement

Naam: Aanpassen tot het komen van maximaal 6 1 miljoen ten behoeven van een strategische verwerving per keer.

Onderwerp: De Nota Grondbeleid 2026 (BD2600024)

De raad van de gemeente Steenbergen in vergadering bijeen op 26 februari 2026

Overwegende dat:

- Er in de nota grondbeleid 2026 is opgenomen dat het college toestemming verleend wordt om voor een bedrag van maximaal € 1 miljoen strategische verwerving te verrichten.
- Dat de nota grondbeleid 2026 ruimte overlaat om deze toestemming zonder inbreng van de raad kan worden herhaald zonder een maximale beperking.

Constaterende dat:

- Dit ervoor kan zorgen dat de raad buitenspel wordt gezet op de toezicht hebbende rol.

Het raadsbesluit als volgt te wijzigen en aan beslispunt 2 toe te voegen:

2. Het college toestemming te verlenen om voor een bedrag van maximaal € 1 miljoen strategische verwerving te verrichten die opgenomen zijn in de nota grondbeleid 2026 en draagt vervolgens het college op om door middel van een voorstel toestemming te krijgen van de gemeenteraad alvorens tot wederom een strategische verwerving van maximaal € 1 miljoen over te gaan.

En gaat over tot de orde van de dag

Getekend te Steenbergen

Danker Kouwen, Volkspartij Tineke Feskens, fractie Feskens.

26 februari 2026

**Datum:** 10-12-2025

### Samenvatting

Met deze Nota Grondbeleid geven we uitvoering aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het voorontwerp Omgevingsvisie:

*Op weg naar een toekomstbestendig Steenbergen met een hoger welzijnsniveau*

*Een gemeente waar het fijn leven, wonen en werken is:*

- inwoners zich kunnen ontwikkelen en tevreden zijn met hun situatie;
- ondernemers de kansen en ruimte krijgen om te ondernemen.

### Richtinggevend grondbeleid

Dit vraagt om een dynamische, maatwerkgerichte aanpak met heldere kaders en ambities. Waar nodig nemen we meer grip en geven we sturing in ontwikkelingen. Voor die afweging maken we gebruik van een beleidsmatige drempel en een planologische beoordeling van de ruimtelijke opgave. Hierin worden maatschappelijke meerwaarde, ruimtelijke kwaliteit, haalbaarheid en financiële effecten in samenhang gewogen. Vanuit deze analyse kiest de gemeente:

- Haar rol binnen de opgave.
- De best passende strategie.
- Met de daarbij horende instrumenten.

Zo wordt per gebied en per fase gestuurd op het beste resultaat voor Steenbergen, met duidelijke keuzes over inzet, risico's en voorwaarden. Zo wordt een duurzame, leefbare en economisch sterke toekomst gewaarborgd.

### Kern van het beleid:

De gemeente voert richtinggevend grondbeleid.

### Beleidsmatige drempel en planologische beoordeling

We beoordelen of een initiatief past binnen de koers en beleidsdoelen van de gemeente, zoals vastgelegd in het voorontwerp Omgevingsvisie en planologisch uitvoerbaar is binnen de geldende kaders.

### **Kern van het beleid:**

Eén integraal afwegingskader met twee vaste stappen: beleidsmatige drempel en planologische beoordeling.

### **Rolkeuze**

Onze rolkeuze hangt af van het belang en de urgentie van de ontwikkeling. We bepalen in hoeverre de opgave bijdraagt aan gemeentelijke doelen en binnen welke tijdspanne realisatie wenselijk is.

### **Kern van het beleid:**

De gemeente bepaalt haar rol op basis van urgentie en maatschappelijk belang van de opgave. Afhankelijk van de noodzaak tot sturing kiest zij bewust voor een regisserende, samenwerkende of faciliterende houding, zodat inzet van middelen en

### **Strategie**

Afhankelijk van de gekozen rol bepaalt de gemeente welke ontwikkelstrategie het best past bij de opgave. Daarbij weegt de gemeente af wat zij kan doen, op basis van de beschikbare capaciteit, kennis en middelen, en wat zij bereid is te doen, in de mate waarin zij risico's wil dragen of juist delen.

### **Kern van het beleid:**

Per ontwikkeling kiest de gemeente een passende strategie: actief (regie, eigendom en uitvoering bij urgente of strategische opgaven), samenwerkend (gedeelde risico's en verantwoordelijkheden) of faciliterend (marktinitiatief binnen heldere kaders). De inzet van instrumenten volgt uit de gekozen strategie en vindt plaats binnen de juridische kaders van de Omgevingswet, zodat de inzet van middelen proportioneel, doelgericht en financieel beheersbaar blijft.

### **Bevoegdheden en verantwoordelijkheden**

#### **Kern van het beleid:**

Het college voert het grondbeleid uit binnen de kaders van de raad en legt hierover jaarlijks verantwoording af. Strategische aankopen worden getoetst aan marktconforme voorwaarden, onderbouwd met één onafhankelijke taxatie en verantwoord via een raadsmededeling en de paragraaf grondbeleid

- Elke aankoop wordt getoetst aan marktconforme voorwaarden en onderbouwd met een taxatie (één onafhankelijke taxatie is verplicht bij elke verwerving) en een financiële haalbaarheidsanalyse.
- Het college is bevoegd om strategische aankopen te doen binnen een budget van €1 miljoen.
- Strategische aankopen worden zo spoedig mogelijk na de verwerving verantwoord op basis van de toetsingscriteria, via een (vertrouwelijke) raadsmededeling.
- Als een aankoop het beschikbare budget overschrijdt, vraagt het college eerst om aanvullend krediet en legt het de beslissing afzonderlijk ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.
- In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening wordt aangegeven of strategische aankopen hebben plaatsgevonden.

### **Inhoudsopgave**

1. Inleiding.	1
2. Koers van het grondbeleid.	3
2.1 Waarom een nota grondbeleid?.	3
2.2 Proces en partijen in gebiedsontwikkeling.	3
2.3 Kaders grondbeleid.	4
2.4 Beleidsmatige drempel	5
2.5 Planologische beoordeling.	5
2.6 Volgende stap.	5
3. Grondbeleid steenberg: rolkeuze.	6
3.1 Urgentie.	6
3.2 Rollen van de gemeente.	6
3.3 Toepassing in de praktijk.	7
3.4 Beslisboom...	7
4. Grondbeleid steenberg: strategie.	9
4.1 Drie strategieën.	9
4.2 Instrumentarium...	10
5. Gebiedsontwikkelingsproces.	11
5.1 Het proces.	11

5.2 Kleine initiatieven.	12
5.3 Van proces naar sturing.	12
6. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden.	13
6.1 Taken en rollen.	13
6.2 Planning- en controlcyclus.	14
6.3 Verwerven van gronden.	14
6.4 Samenwerkingsovereenkomsten.	15
7. Bijlagen.	16
Bijlage 1: gronduitgifte en grondprijnsbeleid.	17
Bijlage 2: instrumenten grondbeleid.	19
Bijlage 3: financiële spelregels.	21
Bijlage 4: grondverwerving.	23

## 1. Inleiding

De gemeente Steenbergen investeert in een toekomstbestendige leefomgeving waarin het goed leven, wonen en werken is. We investeren in kwaliteit boven kwantiteit, in het samen boven het individuele belang en in duurzame ontwikkeling boven kortetermijngroei. Dat betekent dat we onze leefomgeving zo willen inrichten dat het welzijn van inwoners, ondernemers en bezoekers toeneemt, nu en in de toekomst. Grondbeleid speelt hierin een sleutelrol.

Om deze ambities te verwezenlijken, herzien we het gemeentelijk grondbeleid. De maatschappelijke opgaven waarvoor Steenbergen staat zijn groot en vragen om een samenhangende aanpak. We willen zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor alle doelgroepen, zorgdragen voor een veilige en gezonde leefomgeving, ruimte bieden aan duurzaamheid en een circulaire economie. Tegelijkertijd werken we aan de energietransitie, klimaatadaptatie en het behoud van natuur en landschap. Grond is de verbindende factor tussen al deze opgaven: het vormt het fundament waarop keuzes over ruimte, economie en samenleving samenkomen.

De identiteit van Steenbergen vormt daarbij het vertrekpunt. Onze zes kernen, Steenbergen, Dinteloord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Welberg en De Heen, vormen samen met het buitengebied één hechte gemeenschap op de overgang van zand naar klei, tussen Zuid-Holland, Noord-Brabant en Zeeland, op het grensvlak van stad en land. Die ligging bepaalt niet alleen het landschap, met open zeekeleiders, kreken en dijken, maar ook de mentaliteit van onze inwoners: nuchter, ondernemend en gericht op samenwerken. Steenbergen is geen stad met buitengebieden, maar een netwerk van levendige kernen met sterke gemeenschappen. Die gemeenschapszin, de kracht van het doen en de liefde voor het landschap willen we behouden en benutten bij de keuzes die we maken voor onze fysieke leefomgeving.

Steenbergen neemt binnen West-Brabant een verbindende positie in. De gemeente ligt centraal tussen de Brabantse Wal, de Randstad en de Delta. Die ligging brengt verantwoordelijkheid met zich mee: om ruimte te bieden aan woningbouw en bedrijvigheid, maar ook om het landschap te beschermen, klimaatbestendig te maken en de karakteristieke openheid van de polders te bewaren. We willen onze positie versterken, niet om te groeien om het groeien, maar om bij te dragen aan een sterke en evenwichtige regio waarin mensen kunnen wonen, werken en recreëren in balans met de omgeving.

Het grondbeleid helpt om deze koers waar te maken. Het geeft richting aan hoe we met schaarse ruimte omgaan, hoe we maatschappelijke meerwaarde centraal stellen bij gebiedsontwikkelingen en hoe we investeringen verbinden met de kwaliteit van de omgeving. Zo maken we van grond geen doel op zich, maar een middel om waarde te creëren voor mens, natuur en gemeenschap. Met dit beleid geven we uitvoering aan de Omgevingsvisie en bouwen we samen met inwoners, ondernemers en partners aan een veerkrachtig, groen en sociaal Steenbergen: een gemeente die klaar is voor de toekomst.

### Aanleiding voor het nieuwe beleid

De herziening van het grondbeleid is noodzakelijk omdat de huidige Nota Grondbeleid uit 2021 niet meer aansluit op de actuele wetgeving, de nieuwe ruimtelijke koers en de maatschappelijke opgaven van de gemeente Steenbergen. Sindsdien hebben zich belangrijke ontwikkelingen voorgedaan, zowel binnen de gemeente als in de ruimtelijke en economische context.

De belangrijkste aanleidingen voor actualisatie zijn:

- De inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vraagt om meer samenhang, transparantie en vroegtijdige afweging bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vaststelling van de voorontwerp Omgevingsvisie Steenbergen waarin een integrale koers is bepaald voor wonen, economie, landschap, duurzaamheid en leefomgeving.

- De groeiende woningbouwopgave tot 2040 met de ambitie om circa 2.400 woningen toe te voegen, passend bij de behoefte van verschillende doelgroepen en de kwaliteit van het landschap.
- De noodzaak om ruimte te bieden aan de energietransitie, klimaatadaptatie en versterking van de biodiversiteit.
- De transitie naar een duurzame en toekomstbestendige economie, met bijzondere aandacht voor lokale bedrijvigheid en recreatie.
- De toenemende aandacht voor een gezonde, veilige en leefbare omgeving in de kernen en het buitengebied.
- De uitspraken van het Didam-arrest en de modernisering van het gemeentelijk grondbeleid op rijksniveau vragen om meer transparantie en gelijke kansen bij gronduitgifte.

In het coalitieakkoord 2022–2026 is de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke ontwikkeling van Steenberg doelgericht en zorgvuldig te sturen. Grondbeleid is daarbij een belangrijk instrument om maatschappelijke waarde te realiseren, kosten en risico's te beheersen en de samenhang tussen beleid en uitvoering te versterken.

Het nieuwe grondbeleid sluit aan op de Omgevingsvisie en vertaalt de doelen van de gemeente naar duidelijke werkwijzen. Met dit beleid geven we uitvoering aan de Omgevingswet. Zo kunnen we de plannen voor wonen, werken en leefbaarheid in onze gemeente stap voor stap waarmaken.

## 2. Koers van het grondbeleid

In dit hoofdstuk leggen we uit wat grondbeleid is en waarom het belangrijk is voor de gemeente Steenberg. Het laat zien hoe plannen tot stand komen, welke partijen daarbij betrokken zijn en hoe deze samenwerking invloed heeft op de keuzes die de gemeente maakt. Grondbeleid draait om het inzetten van juridische en financiële instrumenten uit de Omgevingswet om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te realiseren. In dit hoofdstuk worden deze instrumenten en hun samenhang kort toegelicht.

### 2.1 Waarom een nota grondbeleid?

Deze Nota Grondbeleid geeft de uitgangspunten en het afwegingskader in relatie tot hoe de gemeente Steenberg omgaat met grond bij het uitvoeren van haar ruimtelijke ambities. Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een middel om maatschappelijke doelen te bereiken, zoals het bouwen van betaalbare woningen, het verbeteren van de leefomgeving en het versterken van voorzieningen zoals onderwijs, sport en cultuur.

Grondbeleid helpt de gemeente om keuzes te maken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is onderdeel van de gereedschapskist waarmee we onze ambities uit de Omgevingsvisie Steenberg kunnen uitvoeren. We zien grondbeleid als een manier van werken: een aanpak om strategie en uitvoering beter met elkaar te verbinden.

Iedere ontwikkeling vraagt om maatwerk. Gebiedsontwikkeling is de laatste jaren ingewikkelder geworden, onder meer door strengere regels, hogere duurzaamheidsdoelen en de toenemende behoefte aan betaalbare woningen. Daarom is het belangrijk dat de gemeente duidelijk maakt wanneer zij de regie neemt, wanneer zij samenwerkt met marktpartijen en wanneer zij vooral een faciliterende rol heeft. Zo houden we grip op de kwaliteit van onze leefomgeving en zorgen we voor een eerlijke en zorgvuldige uitvoering van beleid.

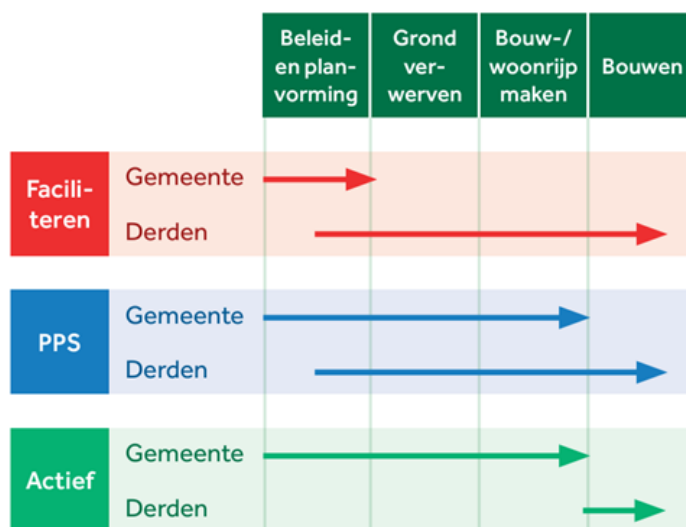
### 2.2 Proces en partijen in gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is het traject van idee tot realisatie van een nieuw woongebied, bedrijventerrein of voorziening. Soms gaat het om een groot en veelzijdig project, soms om een kleinere locatieontwikkeling.

#### Proces

Een gebiedsontwikkeling begint met een idee of initiatief van de gemeente, een ontwikkelaar of een andere partij en verloopt van plan tot realisatie. Eerst bepalen we of het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid en de Omgevingsvisie. Vervolgens verwerft de gemeente grond of maakt afspraken met eigenaren, wordt het terrein bouw- en woonrijp gemaakt met wegen, riolering en groen, en daarna worden de gebouwen gerealiseerd en de openbare ruimte ingericht.

Figuur hieronder laat zien hoe de rol van de gemeente per fase verschilt bij faciliterend, samenwerkend (PPS) en actief grondbeleid.



Figuur 1: het gebiedsontwikkelingsproces

### Actief, faciliterend en samenwerkend grondbeleid

De Omgevingswet biedt gemeenten de ruimte om per ontwikkeling te kiezen hoe zij hun rol invullen. Die keuze wordt bepaald door de ambitie, het belang van het project en de risico's die de gemeente wil dragen.

Faciliterend grondbeleid (hoofdstuk 13 Omgevingswet) betekent dat de gemeente plannen van initiatiefnemers mogelijk maakt. De grond blijft in private handen. De gemeente stelt de ruimtelijke kaders vast en verhaalt kosten via een anterieure overeenkomst of regels in het Omgevingsplan.

Actief grondbeleid (Aanvullingswet grondeigendom, hoofdstukken 9 t/m 12 Omgevingswet) houdt in dat de gemeente zelf initiatief neemt: grond verwerft, bouwrijp maakt en uitgeeft. Zo houdt zij regie op de inrichting en kwaliteit van de leefomgeving.

Samenwerkend grondbeleid (PPS) is een tussenvorm waarbij gemeente en marktpartijen samen ontwikkelen. Dit gebeurt via privaatrechtelijke afspraken binnen de kaders van de Omgevingswet, met een verdeling van risico's, kosten en opbrengsten.

### Partijen

De gemeente werkt samen met woningcorporaties, ontwikkelaars, ondernemers, maatschappelijke organisaties, agrariërs en inwoners. Iedere partij brengt eigen kennis, belangen en middelen in. De gemeente bewaakt de samenhang en zorgt dat plannen passen bij de doelen uit de Omgevingsvisie.

## 2.3 Kaders grondbeleid

Het grondbeleid vertaalt de koers naar de praktijk. Het geeft richting aan hoe de gemeente met grond omgaat om de doelen uit de Omgevingsvisie te realiseren. Daarbij gaat het niet alleen om het benutten van kansen, maar ook om het beschermen van waarden: de open polders, de leefbare kernen en een gezonde balans tussen wonen, werken, natuur en landbouw. Het voorontwerp Omgevingsvisie Steenbergen noemt een reeks hoofdpunten die sturend zijn voor het grondbeleid, zoals voldoende en betaalbare woningen, een sterke en duurzame economie, de overgang naar een duurzame energievoorziening, behoud van landschap en leefomgeving, en vitale kernen met goede voorzieningen. Vanuit deze opgaven zijn de volgende beleidskaders geformuleerd:

- Voor ieder initiatief wordt beoordeeld in welke mate het plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities.
- Elk besluit over verwerving, uitgifte of samenwerking wordt integraal afgewogen op zowel maatschappelijke als financiële effecten.
- Bij grondtransacties en uitgifte handelt de gemeente volgens de beginselen van openbaarheid, gelijke kansen en marktconformiteit, in lijn met het Didam-arrest (zie ook Bijlage 1). Besluiten over aankopen, grondexploitaties en bijdragen zijn transparant, onderbouwd met een businesscase en voldoen aan het BBV en de regels voor staatssteun. Indien openbaarmaking de economische

belangen van de gemeente kan schaden, geldt tijdelijke geheimhouding. Deze wordt periodiek heroverwogen.

- De gemeente verhaalt kosten van ruimtelijke ontwikkelingen op initiatiefnemers via anterieure overeenkomsten of regels in het Omgevingsplan, conform de Omgevingswet. Daarbij kunnen plankosten, bovenwijkse voorzieningen en bijdragen aan maatschappelijke doelen worden meegenomen, zodat kosten en baten evenwichtig worden verdeeld.
- Bij complexe opgaven zoekt Steenbergen actief samenwerking met marktpartijen, corporaties en maatschappelijke organisaties. De gemeente legt vooraf heldere afspraken vast over rollen, risico's en verantwoordelijkheden en zorgt dat besluiten aansluiten op de instrumenten van de Omgevingswet.

Binnen deze kaders wordt het grondbeleid uitgevoerd zoals vastgelegd in deze nota. Tabel 1 hieronder toont de belangrijkste verschillen tussen deze nieuwe richtinggevend Nota Grondbeleid en de Nota Grondbeleid uit 2021.

**Kern van het beleid:**

De gemeente voert richtinggevend grondbeleid.

Was	Wordt
<b>Situationeel grondbeleid</b>	<b>Richtinggevend grondbeleid</b>
Uitgangspunten en afweging aanwezig maar niet in samenhang vastgelegd.	Eén integraal afwegingskader met twee vaste stappen: beleidsmatige drempel (koers Omgevingsvisie) en planologische beoordeling (Omgevingsplan).
Keuze voor vorm van grondbeleid bepaald per eigendomssituatie.	Rol en strategie centraal bepaald door maatschappelijke urgentie en publiek belang. De gemeente weegt beschikbare capaciteit, kennis en middelen en de risicobereidheid (gekoppeld aan de inzet van instrumenten).
Afweging op ruimtelijke inpassing, maatschappelijk belang en financiële haalbaarheid.	Kostenverhaal via Omgevingswet (anterieur of regels in omgevingsplan). Nadruk op Didam-beginselen (openbaarheid, gelijke kansen,
Kostenverhaal via Wro: anterieure overeenkomst of exploitatieplan.	College-mandaat voor strategische aankopen tot €1 mln, met één onafhankelijke taxatie.
Mandaten/verantwoordelijkheden beschreven. Onder andere tweede taxatie verplicht vanaf €0,25 mln.	Proces & beslisboom maken koers en rolkeuze navolgbaar, invloed gemeente varieert per fase. Gronduitgifte op basis van markconformiteit. Focus op werkwijze in plaats van theorie.
Proces minder expliciet uitgewerkt, focus op theorie zoals instrument, samenwerkingsvormen en kostenverhaal. Grondprijnsbeleid gedetailleerd en jaarlijkse grondprijzenbrief expliciet.	

Tabel 1: kaders grondbeleid

## 2.4 Beleidsmatige drempel

Voordat de gemeente Steenbergen haar rol bepaalt bij een ruimtelijke ontwikkeling, toetst zij of het initiatief past binnen de koers die in het voorontwerp van de Omgevingsvisie is vastgelegd. Deze koers, uitgewerkt in vijf strategische doelen (zie Kader 1 hiernaast: 'hoofdthema's voorontwerp Omgevingsvisie'), vormt het beleidsmatige ijkpunt voor de gewenste ontwikkeling van Steenbergen.

De aanleiding voor een initiatief kan uit de markt of vanuit de gemeente zelf komen. In beide gevallen geldt dezelfde vraag: draagt het initiatief bij aan de beleidsdoelen, en is er noodzaak tot handelen? Deze beoordeling is zowel inhoudelijk als politiek: inhoudelijk omdat wordt gekeken naar de bijdrage aan het voorontwerp Omgevingsvisie en andere beleidskaders, politiek omdat de gemeenteraad uiteindelijk weegt of de maatschappelijke baten opwegen tegen de ruimtelijke, financiële en bestuurlijke inspanning die het initiatief vraagt.

De beoordeling richt zich op de samenhang met het beleid, de maatschappelijke meerwaarde en de praktische uitvoerbaarheid. De gemeente hanteert daarbij geen vaste lijst met voorwaarden, maar weegt per initiatief de ruimtelijke kwaliteit, het publieke belang en de verhouding tot bestaande plannen en middelen.

## 2.5 Planologische beoordeling

Als een initiatief op hoofdlijnen wenselijk wordt geacht, volgt de beoordeling of en hoe het planologisch kan worden gefaciliteerd. De belangrijkste juridische vertaling vindt plaats in het omgevingsplan. Hierin legt de gemeente vast welke functies (zoals wonen, werken of natuur) op welke plekken zijn toegestaan. Een initiatief dat binnen deze kaders past, kan relatief snel worden opgepakt.

Als een initiatief wel bijdraagt aan de koers, maar nog niet geheel aansluit op het beleid of de gewenste kwaliteit, kan de gemeente (in overleg met de initiatiefnemer) toewerken naar een aangepaste invulling. Daarbij worden afspraken gemaakt over uitgangspunten, planning, inzet en kosten. De gemeente bepaalt

dan primair wat ruimtelijk toelaatbaar is en stuurt waar nodig bij om maatschappelijke meerwaarde te realiseren.

**Kern van het beleid:**

Eén integraal afwegingskader met twee vaste stappen: beleidsmatige drempel en planologische beoordeling.

Met een voorbereidingsbesluit kan de gemeente tijdelijk ongewenste ontwikkelingen tegengaan zolang nieuw beleid of een herziening van het omgevingsplan in voorbereiding is. Zo wordt voorkomen dat locaties onbedoeld worden ontwikkeld op een manier die niet past bij de gewenste koers.

## 2.6 Volgende stap

Wanneer een initiatief niet aansluit bij de koers of niet uitvoerbaar wordt geacht, verleent de gemeente in beginsel geen medewerking. Sluit een initiatief wel aan bij het beleid, dan vormt dit het vertrekpunt voor de volgende stap: het bepalen van de rolkeuze, op basis van drie samenhangende overwegingen die de betrokkenheid van de gemeente bepalen.

**Hoofdthema's voorontwerp Omgevingsvisie**

De beleidsmatige drempel is gebaseerd op het voorontwerp van de Omgevingsvisie. Daarin werkt de gemeente Steenbergen in de fysieke leefomgeving aan het realiseren van vijf strategische doelen. Deze doelen vormen samen het ontwikkelperspectief voor 2040.

1. **Een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.**  
Iedereen moet in Steenbergen kunnen wonen, werken en recreëren in een veilige en toekomst-bestendige omgeving. Klimaat-adaptatie, energie-transitie en duurzaam ruimtegebruik dragen bij aan gezondheid, veiligheid en leefkwaliteit.
2. **Een leefomgeving met een eigen identiteit, waar mensen elkaar ontmoeten en verbonden zijn.**  
Steenbergen bestaat uit sterke kernen met een eigen karakter. We willen die identiteit behouden en versterken door ruimte te geven aan initiatieven en plekken waar mensen elkaar ontmoeten en samenleven.
3. **Een voldoende gedifferentieerd en kwalitatief goed woningaanbod.**  
De gemeente streeft naar een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen. We zetten in op kwaliteit, duurzaamheid en een aantrekkelijk woonklimaat in alle kernen.
4. **Een sterke en duurzame economie.**  
Steenbergen stimuleert ondernemerschap en innovatie. De agrarische sector is een belangrijk onderdeel van de lokale economie, aangevuld met recreatie, toerisme en bedrijvigheid die bijdragen aan werkgelegenheid en leefbaarheid.
5. **Goede en toegankelijke voorzieningen.**  
Een leefbare gemeente vraagt om voorzieningen die bereikbaar en van goede kwaliteit zijn. Steenbergen wil vitale centra en voorzieningen die passen bij de behoefte van inwoners.

*Kader 1: hoofdthema's voorontwerp Omgevingsvisie*

## 3 Grondbeleid steenbergen: rolkeuze

De gemeente Steenbergen kiest bij elke ruimtelijke ontwikkeling bewust haar rol: regisseur, motivator of facilitator. Een duidelijke rolkeuze voorkomt versnippering van middelen en zorgt dat de inzet van de gemeente aansluit op de maatschappelijke opgave. Richtinggevend grondbeleid betekent dat de gemeente niet alles zelf uitvoert, maar koers houdt: zij bepaalt wanneer zij de regie neemt, met wie zij samenwerkt en wanneer zij faciliteert. De gemeentelijke rol is geen vast gegeven, maar het resultaat van een afweging tussen de urgentie van een ontwikkeling en de betekenis die deze heeft voor gemeentelijke doelen. Door deze afweging systematisch te maken, kiest de gemeente steeds een rol die past bij het publieke belang, de noodzaak tot handelen en de fase van de ontwikkeling. Zo ontstaat een helder, voorspelbaar en doelgericht grondbeleid.

### 3.1 Urgentie

De mate van urgentie bepaalt in welke mate de gemeente sturing moet geven. Urgentie geeft aan hoe noodzakelijk het is dat de gemeente optreedt om maatschappelijke doelen te bereiken. De betekenis van een ontwikkeling, het publieke of beleidsmatige belang, volgt direct uit deze urgentie: hoe groter de urgentie, hoe groter doorgaans ook het belang. Een praktische indicatie voor urgentie is de tijdsperiode waarbinnen de gemeente realisatie wenselijk acht:

- Binnen 5 jaar: hoge urgentie (grote maatschappelijke betekenis).
- Binnen 10 jaar: gemiddelde urgentie (gedeeld belang).
- Lange termijn of geen tijdsdruk: lage urgentie (beperkt belang).

De combinatie van urgentie en betekenis bepaalt welke rol de gemeente aanneemt:

- Hoge urgentie → regisseur.

- Gemiddelde urgentie → motivator.
- Lage urgentie → facilitator.

Deze rolkeuze vormt het fundament voor de manier waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert. In het volgende hoofdstuk wordt toegelicht hoe deze rollen zich vertalen in concrete strategieën.

### 3.2 Rollen van de gemeente

De keuze voor een rol is het antwoord op de vraag: 'Moeten we hier optreden en hoe nadrukkelijk?'. Afhankelijk van de urgentie en het maatschappelijk belang kiest de gemeente Steenbergen voor één van drie rollen: regisseur, motivator of facilitator.

#### De gemeente als regisseur

De gemeente neemt de regisseursrol bij opgaven met hoge urgentie en groot maatschappelijk belang. In deze situaties moet de gemeente optreden om publieke belangen veilig te stellen, omdat het behalen van beleidsdoelen anders in gevaar komt of omdat samenhang, tempo en kwaliteit alleen met gemeentelijke sturing kunnen worden geborgd. De regisseursrol is passend wanneer de opgave direct raakt aan gemeentelijke prioriteiten uit het voorontwerp Omgevingsvisie.



De gemeente neemt de regie bij de herontwikkeling van een verouderd centrumgebied waar leegstand toeneemt en de leefbaarheid onder druk staat. De opgave is complex en financieel onaantrekkelijk voor de markt, terwijl de maatschappelijke urgentie groot is. Gemeentelijke sturing is dan nodig om samenhang te bewaken, functies te herstructureren en de publieke kwaliteit te herstellen.

*Kader 2: voorbeeld regisserende rol*

#### De gemeente als motivator

De gemeente neemt de motivatorsrol bij opgaven met gemiddelde urgentie of gedeeld maatschappelijk belang. In deze situaties moet de gemeente optreden om beweging te creëren, omdat gewenste ontwikkelingen anders te langzaam verlopen of onvoldoende bijdragen aan publieke doelen. De motivatorsrol is passend wanneer de markt of samenwerkingspartners wel bereid zijn te investeren, maar sturing en afstemming nodig zijn om richting te geven aan kwaliteit, fasering of maatschappelijke meerwaarde.



In deze rol zorgt de gemeente dat publieke en private belangen met elkaar in balans komen. De nadruk ligt op stimuleren, verbinden en het creëren van voortgang. De gemeente bewaakt dat initiatieven aansluiten bij beleidsdoelen en stimuleert samenwerking tussen partijen zonder zelf de regie volledig over te nemen. Zo houdt zij grip op de publieke doelen, maar laat de uitvoering waar mogelijk bij de markt.

De gemeente neemt een motiverende rol wanneer projecten stilvallen doordat de businesscase onder druk staat. Marktpartijen en corporaties willen wel investeren, maar krijgen de plannen financieel of ruimtelijk niet rond. Gemeentelijke betrokkenheid is dan nodig om partijen te verbinden, kaders te bieden en de haalbaarheid van de ontwikkeling te versterken.

*Kader 3: voorbeeld motiverende rol*

#### De gemeente als facilitator

De faciliterende rol wordt toegepast bij initiatieven die grotendeels door derden worden gerealiseerd, waarbij de gemeente toeziet op een goede ruimtelijke inpassing en naleving van beleids- en juridische kaders. De urgentie is laag en het directe gemeentelijke belang beperkt, maar de gemeente moet wel publieke waarden en ruimtelijke kwaliteit bewaken. De nadruk ligt op procesbegeleiding, toetsing en transparantie. De gemeente waarborgt dat initiatieven passen binnen de beleidsmatige koers en dat kosten en baten evenwichtig worden verdeeld.



Bij een particulier bouwinitiatief dat past binnen het Omgevingsplan begeleidt de gemeente de vergunningprocedure, toetst aan beleidsdoelen en sluit een anterieure overeenkomst om kostenverhaal en kwaliteit te waarborgen.

*Kader 4: voorbeeld faciliterende rol*

### 3.3 Toepassing in de praktijk

De rolkeuze van de gemeente is geen vaststaand besluit, maar een werkend principe voor transparante en bewuste besluitvorming. Per ontwikkeling bepaalt de gemeente, aan de hand van urgentie en maatschappelijk belang welke rol het beste aansluit bij de aard en de fase van de opgave. De drie rollen, regisseren, samenwerken en faciliteren, zijn geen losse categorieën, maar vormen een spectrum waarin de intensiteit van de gemeentelijke betrokkenheid kan verschuiven.

In de beginfase van een ontwikkeling kan een regisserende rol nodig zijn om richting te geven of partijen te verbinden. Naarmate kaders, afspraken en verantwoordelijkheden duidelijker worden, kan de gemeente overstappen naar een samenwerkende of faciliterende houding. Zo blijft het grondbeleid flexibel in uitvoering, maar voorspelbaar in principe: de gemeente neemt verantwoordelijkheid waar dat nodig is, en laat los waar dat kan. De rolkeuze vormt daarmee de brug tussen beleid en uitvoering. Zij zorgt ervoor dat de inzet van middelen, capaciteit en instrumenten in verhouding staat tot de maatschappelijke opgave.

### 3.4 Beslisboom

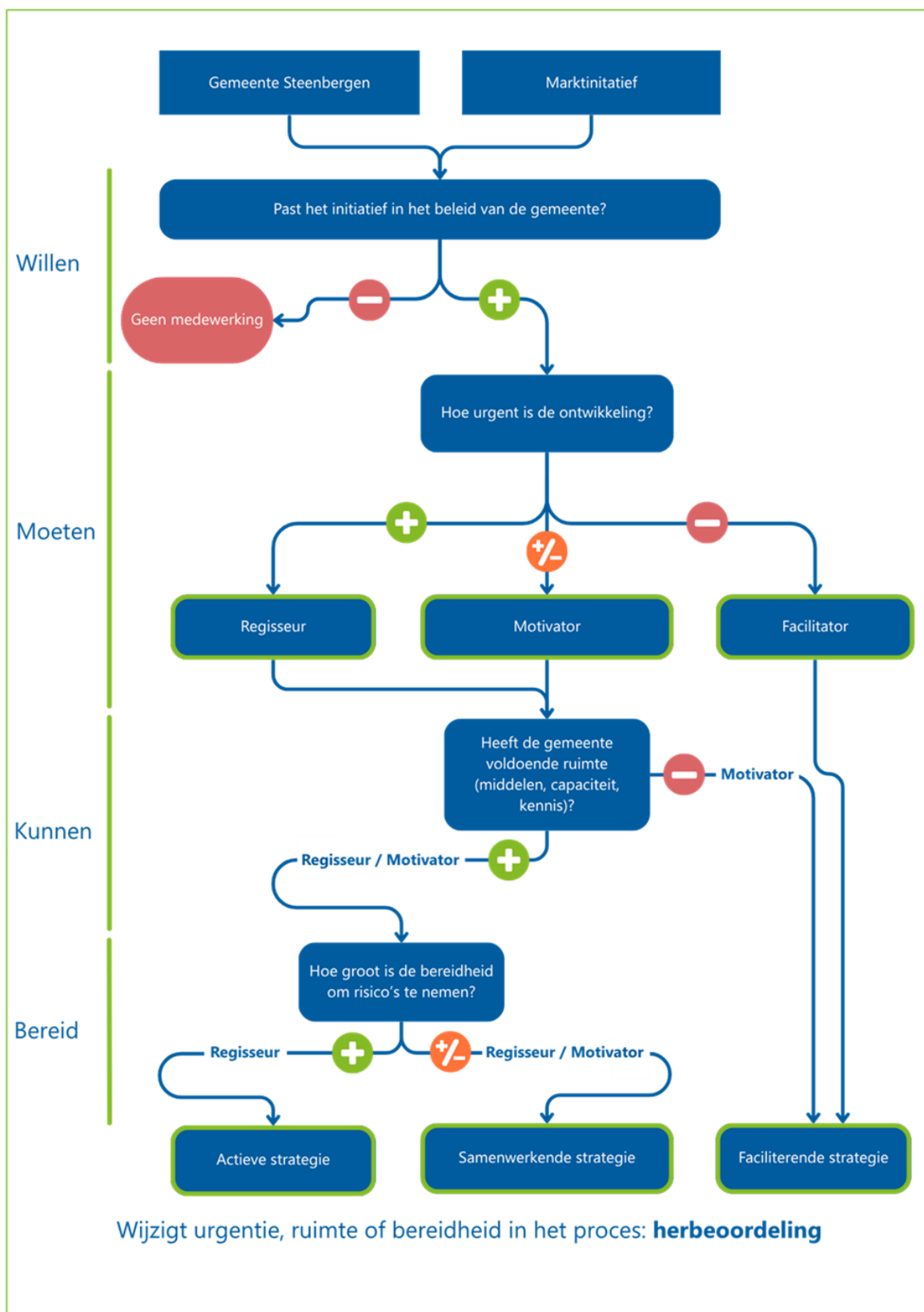
In de praktijk betekent richtinggevend grondbeleid dat er op basis van maatschappelijke opgaven een heldere lijn is die richting geeft aan ruimtelijke ontwikkelingen. Als kapstok voor het maken van die keuze wordt de beslisboom in Figuur op de volgende pagina gebruikt. Dit is een hulpmiddel bij de afweging, andere criteria kunnen een rol spelen.

Bij het doorlopen van de beslisboom worden de volgende vragen gesteld:

1. Is er een maatschappelijke of beleidsmatige noodzaak voor gemeentelijke actie (draagt het initiatief bij aan onze doelen)?
2. Is er noodzaak om te handelen?
3. Is de ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar voor de gemeente?
4. Is er bestuurlijke wil om actief te sturen en risico's te dragen?

#### **Kern van het beleid:**

De gemeente bepaalt haar rol op basis van urgentie en maatschappelijk belang van de opgave. Afhankelijk van de noodzaak tot sturing kiest zij bewust voor een regisserende, samenwerkende of faciliterende houding, zodat inzet van middelen en



Figuur 2: beslisboom grondbeleid

#### 4 Grondbeleid Steenbergen: Strategie

De strategie geeft richting aan de wijze waarop de gemeente haar invloed uitoefent en beschrijft hoe zij beschikbare middelen, kennis en instrumenten inzet om maatschappelijke opgaven te realiseren. De gekozen rol bepaalt de strategie waarmee de gemeente Steenbergen haar doelen realiseert. De strategiekeuze vormt de schakel tussen de rolkeuze en de praktische uitvoering van het grondbeleid. Waar de rolkeuze antwoord geeft op de vraag of de gemeente moet optreden, richt de strategiekeuze zich op de vraag hoe dat gebeurt. Daarbij weegt de gemeente af wat zij kan doen, in termen van beschikbare capaciteit, kennis en middelen, en wat zij bereid is te doen, in de mate waarin zij risico's en verantwoordelijkheden wil nemen of juist delen. Door per ontwikkeling bewust te kiezen voor een actieve, samenwerkende of faciliterende strategie blijft de inzet van de gemeente proportioneel, doelgericht en in balans met haar mogelijkheden.

#### **4.1 Drie strategieën**

De strategie vertaalt de gekozen rol naar concrete uitvoering. Zij bepaalt hoe intensief de gemeente betrokken is, welke risico's zij accepteert en welke instrumenten zij inzet. Zo wordt het 'moeten' uit de opgave vertaald naar wat de gemeente daadwerkelijk kan en bereid is te doen. Afhankelijk van de beschikbare middelen, kennis en risicobereidheid kiest de gemeente per ontwikkeling voor een actieve, samenwerkende of faciliterende strategie. Deze drie strategieën vormen een oplopende schaal van gemeentelijke betrokkenheid: van uitvoerend en richtinggevend, via gedeelde verantwoordelijkheid, tot toetsend en ondersteunend.

##### **Actieve strategie**

Bij een actieve strategie voert de gemeente de regie en neemt zij ook een uitvoerende rol. Zij koopt gronden aan, stelt het programma vast en organiseert planvorming, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte. De gemeente bepaalt het totaalbeeld, stuurt op kwaliteit, tempo en fasering en bewaakt de financiële uitvoerbaarheid.

Deze strategie past bij situaties waarin de gemeente kan én bereid is: er is voldoende capaciteit, kennis en middelen, en er bestaat bestuurlijke bereidheid om risico's te dragen. Actief handelen is nodig wanneer de maatschappelijke urgentie groot is en alleen door gemeentelijke regie samenhang en voortgang geborgd kunnen worden. Denk aan herstructureringen, urgente woningbouwopgaven of strategische locaties waar publieke doelen zonder actieve inzet niet worden gehaald.

##### **Samenwerkende strategie**

Bij een samenwerkende strategie deelt de gemeente de verantwoordelijkheid met marktpartijen, corporaties of publieke partners. Er is voldoende kennis en capaciteit om richting te geven, maar de gemeente kiest ervoor risico's en investeringen te delen. Deze strategie past bij situaties waarin de gemeente kan, maar slechts beperkt bereid is om de volledige verantwoordelijkheid te dragen.

De samenwerkende strategie kent verschillende vormen. Wanneer de gemeente als regisseur optreedt, ligt samenwerking voor de hand via een bouwclaim of lichte joint venture, waarbij de gemeente de koers bepaalt en de markt uitvoeringskracht inbrengt. Als motivator kiest de gemeente voor gedeelde sturing, bijvoorbeeld via een publiek-private samenwerking, waarin risico's evenwichtig verdeeld zijn. Wanneer de gemeente vooral faciliterend optreedt binnen deze strategie, ligt de nadruk op samenwerking met beperkte inzet: een concessie- of exploitatieovereenkomst past dan het best.

De samenwerkende strategie vormt zo de middenweg tussen regie en markt: de gemeente behoudt invloed, maar deelt verantwoordelijkheid en risico's op basis van haar mogelijkheden en de maatschappelijke opgave.

##### **Faciliterende strategie**

Bij een faciliterende strategie ligt het initiatief en de uitvoering grotendeels bij derden. De gemeente stelt duidelijke beleids- en ruimtelijke kaders vast en bewaakt de kwaliteit via toetsing aan deze kaders. Denk aan minimeisen voor woninggrootte, stedenbouwkundige opzet, duurzaamheid of verkeersontsluiting.

Deze strategie wordt toegepast wanneer de maatschappelijke urgentie beperkt is of de ontwikkeling pas op middellange termijn relevant wordt. De gemeente ziet de meerwaarde van de opgave, maar de noodzaak om extra capaciteit of middelen vrij te maken is gering. De uitvoering wordt daarom aan de markt overgelaten, zolang de ontwikkeling past binnen het beleid en publieke waarden gewaarborgd blijven.

Binnen de faciliterende strategie kan de houding van de gemeente verschillen. Wanneer zij optreedt als motivator, stimuleert zij partijen om initiatief te nemen, helpt zij belemmeringen weg te nemen en zorgt zij voor afstemming binnen bestaande beleidskaders. Wanneer zij volledig als facilitator handelt,

beperkt zij zich tot het procesmatig mogelijk maken van initiatieven, het borgen van kwaliteit via vergunningverlening en het regelen van transparant kostenverhaal. Een richtinggevende of regisserende houding past niet bij deze strategie. De urgentie is te beperkt om extra middelen of inzet te rechtvaardigen; de nadruk ligt op het begeleiden van initiatieven die grotendeels zelfstandig door de markt worden gerealiseerd.

De faciliterende strategie past dus bij situaties waarin maatschappelijke opgaven aanwezig zijn, maar de gemeente kan volstaan met het stellen van kaders, het bewaken van kwaliteit en het faciliteren van initiatief.

## 4.2 Instrumentarium

Voor gebiedsontwikkelingen is een divers instrumentarium beschikbaar voor de uitvoering van het grondbeleid.





















De meest voorkomende instrumenten die de gemeentekant toepassen, zijn opgenomen in onderstaande figuur. Een nadere toelichting van deze instrumenten is opgenomen in Bijlage 2: instrumenten grondbeleid.

De inzet van instrumenten volgt de gekozen strategie en vindt plaats binnen de juridische kaders van de Omgevingswet. Onderstaande tabel laat zien welke instrumenten het best passen bij de rollen regisseur, motivator en facilitator.

De strategie bepaalt de mate van betrokkenheid, het risicoprofiel en het instrumentarium. Het volgende hoofdstuk laat zien hoe de tot dusver gemaakte keuzes samenkomen in het proces van gebiedsontwikkeling.

### Kern van het beleid:

Per ontwikkeling kiest de gemeente een passende strategie: actief (regie, eigendom en uitvoering bij urgente of strategische opgaven), samenwerkend (gedeelde risico's en verantwoordelijkheden) of faciliterend (marktinitiatief binnen heldere kaders). De inzet van instrumenten volgt uit de gekozen strategie en vindt plaats binnen de juridische kaders van de Omgevingswet, zodat de inzet van middelen proportioneel, doelgericht en financieel beheersbaar blijft.

Instrumenten	Regisseur	Motivator	Facilitator
Zelfrealisatie			
Kostenverhaal			
Kavelruil			
Gronduitgifte			
Zakelijke rechten			
Strategische verwerving			
Minnelijk verwerving			
Voorkeursrecht			
Onteigening			

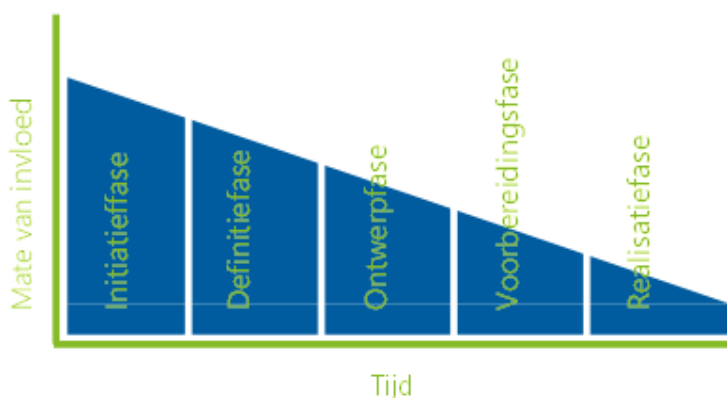
Tabel 2: instrumenten grondbeleid

## 5 Gebiedsontwikkelingsproces

In de vorige hoofdstukken zijn we ingegaan op de beleidskaders, rollen en strategieën van het grondbeleid. Dit hoofdstuk beschrijft hoe deze elementen samenkomen in het proces van gebiedsontwikkeling. Een ontwikkeling verloopt in stappen, waarin een idee wordt onderzocht, uitgewerkt en uitgevoerd. De gemeente werkt van verkenning naar realisatie en past haar rol en strategie aan de fase en context aan. Zo blijft de koers richtinggevend en is er ruimte voor maatwerk in de uitvoering.

### 5.1 Het proces

Het gebiedsontwikkelingsproces bestaat uit vijf fasen die elkaar logisch opvolgen. Elke fase heeft een eigen betekenis in de weg van idee naar uitvoering. Het proces helpt de gemeente om op belangrijke momenten keuzes te maken over haar rol, strategie en inzet van instrumenten. De mate van invloed van de gemeente verschilt per fase en verandert naarmate een ontwikkeling vordert.



Figuur 3 invloed tijdens gebiedsontwikkelingen

Dit is schematisch weergegeven in *Figuur* hierboven, waarin de vijf fasen overzichtelijk zijn weergegeven.

#### Verkennen en richting bepalen

De initiatiefase vormt het startpunt van het proces. De rol en strategie die we initieel kiezen, kan veranderen tijdens het proces omdat het project hierom vraagt of omdat de bestuurlijke urgentie verandert.

De initiatiefase begint met een idee of een plan, vanuit de markt, inwoners of de gemeente zelf. De gemeente onderzoekt of het initiatief past binnen de koers van de Omgevingsvisie en bijdraagt aan de ambities van Steenbergen. Belangrijk in deze fase is het herkennen van maatschappelijke waarde en haalbaarheid. Er wordt gekeken of het idee kansrijk is en welke voorwaarden nodig zijn om het verder te onderzoeken.

#### Van kans naar kader

In de definitiefase bepaalt de gemeente haar positie bij de ontwikkeling. Aan de hand van de integrale afweging van ruimte, urgentie en bereidheid wordt beoordeeld of het plan wenselijk en uitvoerbaar is binnen de koers van het gemeentelijk beleid. De gemeente kijkt daarbij naar:

- De bijdrage aan de doelen uit het voorontwerp van de Omgevingsvisie.
- De beschikbare ruimte: capaciteit, middelen en beleidsmatige samenhang.
- De maatschappelijke urgentie: de noodzaak en het publieke belang van de ontwikkeling.
- De bestuurlijke bereidheid: de wens en het vertrouwen om verantwoordelijkheid en risico te nemen.

De uitkomst van deze afweging is een duidelijke rol- en strategiekeuze: de gemeente besluit of zij een actieve, samenwerkende of faciliterende rol vervult bij de verdere uitwerking van het plan.

#### Van kader naar plan

In de ontwerpfase wordt de gekozen strategie uitgewerkt tot een concreet plan. De gemeente vertaalt de uitkomsten van de definitiefase naar ruimtelijke, financiële en juridische afspraken. Dit is afhankelijk van de strategie:

- Bij een actieve strategie werkt de gemeente zelf de plannen uit, bereidt de grondexploitatie voor en regelt eventueel de uitgifte van grond.
- Bij een samenwerkende strategie maakt de gemeente samen met ontwikkelaars of corporaties plannen. De afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
- Bij een faciliterende strategie begeleidt de gemeente de initiatiefnemer en ziet toe op kwaliteit en kostenverhaal via een anterieure overeenkomst.

#### **Besluitvorming en borging**

In de voorbereidingsfase legt de gemeente de plannen bestuurlijk en juridisch vast. De gemeenteraad stelt waar nodig ruimtelijke besluiten, financiële kaders en middelen vast. Het college voert deze besluiten uit. In deze fase zorgt de gemeente ervoor dat de juridische, financiële en ruimtelijke onderdelen goed op elkaar aansluiten. Dit gebeurt bijvoorbeeld via:

- Het vaststellen of wijzigen van het omgevingsplan.
- Samenwerkingsovereenkomsten en kostenverhaalsafspraken.
- En, bij actief grondbeleid, de vaststelling van een grondexploitatie.

De voorbereidingsfase sluit af met bestuurlijke besluitvorming en vormt de overgang naar de uitvoering.

#### **Uitvoering en verantwoording**

In de realisatiefase wordt het plan uitgevoerd. De gemeente bewaakt de voortgang, kwaliteit en kosten. Afhankelijk van de rol die is gekozen, is de gemeente uitvoerend (actief beleid), coördinerend (samenwerking) of toetsend (faciliterend). De resultaten van projecten worden gevolgd en verantwoord via de planning- en controlcyclus. Na afloop wordt het project geëvalueerd, de leerpunten hieruit gebruiken we voor nieuwe ontwikkelingen.

### **5.2 Kleine initiatieven**

De procesaanpak uit paragraaf 4.1 geldt vooral voor gebiedsontwikkelingen met een grote maatschappelijke betekenis. Bij kleine of particuliere initiatieven past een minder intensieve werkwijze, zolang ze aansluiten bij de gemeentelijke ambities. De gemeente kiest hierbij voor een faciliterende rol en strategie. De toetsing blijft hetzelfde, maar het proces is eenvoudiger en de besluitvorming afgestemd op de schaal van het initiatief. Afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Zo blijft de inzet van de gemeente proportioneel en kan snel en zorgvuldig worden gehandeld binnen de kaders van het grondbeleid.

### **5.3 Van proces naar sturing**

Het gebiedsontwikkelingsproces helpt de gemeente om initiatieven van idee tot uitvoering te brengen. De fasering maakt het mogelijk om gericht te sturen op inhoud, proces en middelen. In het volgende hoofdstuk worden de taken, rollen en verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en het college toegelicht.

## **6 Bevoegdheden en verantwoordelijkheden**

In dit hoofdstuk staan de taken, rollen en verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en het college. Het vormt de bestuurlijke vertaling van de Omgevingswet en de Wet dualisering gemeentebestuur. Doel is om helderheid te bieden: wie besluit waarover, wie informeert wanneer en hoe is de raad betrokken bij het grondbeleid.

### **6.1 Taken en rollen**

De gemeenteraad stuurt op hoofdlijnen en stelt de beleids- en financiële kaders vast. Het college voert het beleid uit binnen de gestelde kaders en legt daarover verantwoording af. In de onderstaande Tabel 3 is de taak- en verantwoordelijkheidsverdeling voor wat betreft het grondbeleid weergegeven.

	Gemeenteraad	College
<b>Grondbeleid</b>	Vaststellen Omgevingsvisie en Nota Grondbeleid.	Uitvoeren grondbeleid.
<b>Actief grondbeleid: grondexploitaties</b>	Stelt nieuwe en herziene grondexploitaties en bijbehorende kredieten vast. Beslist over grote investeringen en majeure afwijkingen.	Voert de vastgestelde exploitaties uit, beheert de budgetten en risico's, rapporteert jaarlijks over voortgang en resultaat.
<b>Faciliterend grondbeleid: kostenverhaal</b>	Stelt de kaders voor kostenverhaal vast en autoriseert kredieten bij grote projecten. Beslist over toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal via het omgevingsplan.	Sluit anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers, stelt intentieovereenkomsten vast en voert publiekrechtelijk kostenverhaal uit.
<b>Grondverwerving</b>	Stelt kaders en budgetten vast voor verwerving. Besluit tot onteigening of het vestigen van voorkeursrecht.	Voert planmatige en strategische verwervingen uit binnen budgetten. Besluit tot aankoop of toepassing van het voorkeursrecht.
<b>Gronduitgifte en uitgifteprijsen</b>	Stelt de kaders voor gronduitgifte en marktconformiteit vast.	Transacties en contracten binnen kaders, marktconform onderbouwd. Voert de verkoop, verhuur en erfpacht uit en borgt transparantie en gelijkheidsbeginsel, conform het Didam-arrest.
<b>Samenwerking</b>	Besluit tot deelname in publiek-private samenwerking of gebiedsalliantie.	Sluit samenwerkingsovereenkomsten en bewaakt de uitvoering, planning en risicoverdeling.
<b>Reserves, voorzieningen en risico's</b>	Stelt de financiële kaders en norm voor weerstandscapaciteit vast.	Beheert reserves, voorzieningen en risico's en rapporteert hierover via de paragraaf grondbeleid bij de begroting en jaarrekening.
<b>Verantwoording en controle</b>	Controleert de uitvoering via begroting en jaarrekening. Toetst of het beleid bijdraagt aan de maatschappelijke doelen.	Legt jaarlijks verantwoording af via de paragraaf grondbeleid bij de begroting en jaarrekening en informeert de raad bij substantiële afwijkingen of risico's.

Tabel 3: taak- en verantwoordelijkheidsverdeling

## 6.2 Planning- en controlcyclus

De uitvoering van het grondbeleid wordt jaarlijks ingebed in de gemeentelijke planning- en controlcyclus, volgens de regels van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), zie ook Bijlage 3. De raad stelt de kaders vast bij de begroting en controleert de uitvoering via de jaarrekening (en tussenrapportages).

Het college voert uit binnen deze kaders en rapporteert ten minste jaarlijks over:

- De stand en voortgang van grondexploitaties.
- De prognose van het resultaat en kasstromen.
- Resultaten van verwerving, uitgifte en samenwerking.
- De omvang van reserves, voorzieningen en risico's.
- De weerstandsratio en benodigde weerstandscapaciteit.

Bij substantiële afwijkingen of kaderwijzigingen informeert het college de raad tussentijds met een raadsmededeling of begrotingswijziging. De raad besluit over aanvullende kredieten en majeure scopewijzigingen.

## 6.3 Verwerven van gronden

De gemeente kent, in het kader van grondbeleid, twee hoofdvormen van verwerving: planmatige verwerving en strategische verwerving. Deze vormen worden toegelicht, omdat zij direct samenhangen met de regierol van de gemeente, de benodigde slagkracht en het bestuurlijke mandaat bij aankoopbe-

sluiten. Een overzicht en toelichting op andere, ondersteunende instrumenten (zoals ruiling, het voorkeursrecht of onteigening) is opgenomen in Bijlage 4.

### **Planmatige verwervingen**

Planmatige verwerving betreft de aankoop van onroerende zaken die rechtstreeks voortvloeien uit door de raad vastgestelde plannen, grondexploitaties of kaders. Deze verwervingen vinden dus plaats binnen een vastgesteld planmatig kader, met bijbehorende dekking in de begroting of de grondexploitatie. De verantwoording vindt plaats binnen de reguliere P&C-cyclus en de grondexploitatie-systematiek. Voor elke verwerving is één onafhankelijke taxatie verplicht.

### **Strategische verwerving**

Kenmerkend voor strategische verwervingen is dat deze plaatsvinden in gebieden waaraan nog geen vastgestelde grondexploitatie met uitvoeringskrediet ten grondslag ligt of zelfs nog geen enkel planologisch kader of tastbare visie voor handen is.

Bij actief grondbeleid is het essentieel, ten behoeve van haar doelstellingen en ambities, dat de gemeente in een vroegtijdig stadium te ontwikkelen gronden in eigendom krijgt. Dan kan zij initiatieven sturen, kansen benutten, risico's beperken en speculatie voorkomen. Strategische aankopen maken het bovendien mogelijk om gronden in te zetten als ruilobject, toekomstige ontwikkelingen te beïnvloeden en financiële balans te creëren binnen het grondbeleid. Dit betekent dat een slagvaardig strategisch verwervingsbeleid noodzakelijk is.

### **Bevoegdheden strategische verwerving**

Om strategische aankopen ook buiten een vastgestelde grondexploitatie snel te kunnen realiseren, stelt de gemeenteraad een budget beschikbaar aan het college. Binnen dit budget mag het college zelfstandig besluiten nemen over afzonderlijke aankopen van gronden of opstallen.

Het college is bevoegd om strategische aankopen te doen, met inachtneming van de toetsingscriteria (zie Kader 5), binnen een budget van €1 miljoen.

#### **Toetsingscriteria bij strategische verwervingen:**

Bij de afweging of een strategische aankoop wordt verricht, wordt onder meer rekening gehouden met de volgende punten:

- Beleidsmatig en maatschappelijk belang: de verwerving draagt aantoonbaar bij aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen of maatschappelijke ambities.
- Termijn: er is zicht op het beoogde gebruik en ontwikkeling binnen een realistische termijn. De verwerving ondersteunt toekomstige planvorming of maakt uitvoering van beleidsdoelen mogelijk.
- Risicobeheersing: de ruimtelijke, juridische en financiële risico's zijn geïdentificeerd en afgewogen.
- Juridische toets: voor aankoop wordt een juridische toets uitgevoerd, de uitkomsten worden in de koopakte geborgd.
- Marktconformiteit: elke aankoop wordt getoetst aan marktconforme voorwaarden, onderbouwd met één onafhankelijke taxatie en een financiële haalbaarheidsanalyse.

#### *Kader 5: toetsingscriteria bij strategische verwervingen*

Als een aankoop het beschikbare budget overschrijdt, vraagt het college eerst om aanvullend krediet en legt het de beslissing afzonderlijk ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.

Indien voor de onroerende zaken door de raad een vastgesteld krediet is gevoteerd of indien objecten worden verkocht, dan valt het gebruikte deel van het bedrag weer vrij.

### **Verantwoording strategische verwerving**

Bij strategisch aankopen tot €1 miljoen heeft het college naar de gemeenteraad een verantwoordingsplicht achteraf. Deze verantwoording vindt zo spoedig mogelijk na de verwerving plaats, conform de toetsingscriteria, via een (vertrouwelijke) raadsmededeling. Dit onder oplegging van geheimhouding, zolang openbaarmaking de economische belangen van de gemeente kan schaden (de geheimhouding wordt periodiek heroverwogen en opgeheven zodra dit belang is vervallen). Ook wordt jaarlijks in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening aangegeven of strategische aankopen hebben plaatsgevonden.

## **6.4 Samenwerkingsovereenkomsten**

De gemeente Steenbergen kiest voor maatwerk bij de inrichting van samenwerkingen in het grondbeleid. Samenwerking wordt gezien als een mogelijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Samenwerkingsvormen worden zo eenvoudig mogelijk gehouden en zorgvuldig vastgelegd. Het college stemt alleen in met samenwerkingsovereenkomsten als risicoverdeling, zekerheden en heldere randvoorwaarden expliciet zijn vastgelegd.

**Kern van het beleid:**

- Elke aankoop wordt getoetst aan marktconforme voorwaarden en onderbouwd met een taxatie (één onafhankelijke taxatie is verplicht bij elke verwerving) en een financiële haalbaarheidsanalyse.
- Het college is bevoegd om strategische aankopen te doen binnen een budget van €1 miljoen.
- Strategische aankopen worden zo spoedig mogelijk na de verwerving verantwoord op basis van de toetsingscriteria (zie kader 5), via een (vertrouwelijke) raadsmededeling.
- Als een aankoop het beschikbare budget overschrijdt, vraagt het college eerst om aanvullend krediet en legt het de beslissing afzonderlijk ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.
- In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening wordt aangegeven of strategische aankopen hebben plaatsgevonden.

## 7 Bijlagen

## Bijlage 1: gronduitgifte en grondprijsbeleid

We sturen actief op de manier waarop gemeentelijke gronden worden uitgegeven, beheerd en verantwoord. Gronduitgifte is voor ons geen financiële activiteit, maar een instrument om maatschappelijke doelen te realiseren: voldoende en betaalbare woningen, ruimte voor ondernemerschap en een aantrekkelijke leefomgeving. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente gronden uitgeeft, waardeert en verhuurt, maar ook hoe zij integriteit borgt en haar bevoegdheden toepast bij uitvoering en toezicht. De wijze van uitgifte hangt samen met de gemeentelijke rol in een ontwikkeling: als regisseur ligt de nadruk op verkoop en erfpacht binnen grondexploitaties; in een faciliterende rol op transparantie, marktconformiteit en gelijke kansen, in lijn met het Didam-arrest.

De onderwerpen in dit hoofdstuk zijn:

- a. Gronduitgifte door verkoop.
- b. Gronduitgifte door erfpacht.
- c. Tijdelijke verhuur van gronden.
- d. Grondprijsbeleid en waarderingsmethodiek.
- e. Marktconformiteit en staatssteun
- f. Bibob-toets en integriteit.
- g. Bevoegdheden en verantwoording.

### a. Gronduitgifte door verkoop

Bij actief grondbeleid verkoopt de gemeente bouwrijpe gronden nadat de openbare ruimte is aangelegd. De voorwaarden en prijs worden vastgelegd in een koopovereenkomst. De prijs van bouwgrond wordt bepaald op basis van een marktconforme waardering.

Voor de bepaling van de grondprijs gebruikt de gemeente verschillende methoden, afhankelijk van functie, locatie en marktsituatie. De residuele methode is leidend bij projectmatige woningbouw, de comparatieve methode bij particuliere kavels, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Zo sluiten onze grondprijzen aan op de marktwaarde zonder afbreuk te doen aan publieke doelen.

Bij meerdere gegadigden past de gemeente een openbare of meervoudig-uitnodigende selectie toe met vooraf vastgestelde criteria. Alleen in objectief te rechtvaardigen één-op-één-situaties kan rechtstreeks worden verkocht.

### b. Gronduitgifte in erfpacht

Erfpacht wordt toegepast wanneer langdurige regie op het gebruik van grond wenselijk is of wanneer betaalbaarheid moet worden bevorderd. De gemeente blijft eigenaar van de grond en geeft het gebruiksrecht voor een langere periode uit tegen een jaarlijkse canon.

Uitgifte in erfpacht komt bijvoorbeeld voor bij situaties waarin behoud van eigendom bijdraagt aan maatschappelijke doelen. De canon wordt marktconform vastgesteld op basis van de grondwaarde en een rekenrente die jaarlijks wordt herijkt. Door erfpacht kan de gemeente sturen op gebruiksvoorwaarden en invloed behouden op toekomstige ontwikkelingen.

### c. Tijdelijke verhuur van gronden

De gemeente verhuurt gronden tijdelijk wanneer verkoop niet gewenst of nog niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij snippergroen, reststroken of gronden in afwachting van ontwikkeling. De huurprijs is afhankelijk van het gebruik en wordt vastgesteld op basis van een marktvergelijking.

Verhuur wordt ingezet om versnippering te voorkomen en om flexibiliteit te behouden voor toekomstige planvorming. Wanneer verkoop van reststroken of snippergroen wel passend is, gelden vaste beleidsregels voor waardering, grenzen en transactiekosten.

### d. Grondprijsbeleid en waarderingsmethodiek

De gemeente Steenbergen hanteert een uniforme en transparante werkwijze voor het vaststellen van uitgifteprijs voor gronden. De waarde wordt bepaald op basis van marktgegevens en functiespecifieke uitgangspunten. Afhankelijk van het type ontwikkeling wordt een passende waarderingsmethode toegepast.

Toegepaste methoden:

- Residuele methode: de uitgifteprijs wordt bepaald als het verschil tussen de marktwaarde van het eindproduct (gebouw en grond) en de totale bouw- en bijkomende kosten. Deze methode is leidend bij woningbouw en commerciële functies.

- **Comparatieve methode:** de uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van referentieprijzen van vergelijkbare locaties en functies. Deze methode wordt vooral gebruikt bij maatschappelijke voorzieningen, bedrijventerreinen en particuliere kavels.

Het uitgangspunt is dat de waarde van uitgeefbare gronden wordt bepaald op basis van een taxatie, uitgevoerd conform de systematiek in onderstaande Tabel 4. Omdat taxaties rekening houden met locatiespecifieke factoren (zoals ligging, kwaliteit, marktvrage en ontwikkelpotentie), kunnen uitgifteprijsen binnen één functiecategorie variëren. Prijzen zijn dus niet één-op-één vergelijkbaar tussen verschillende locaties of projecten.

Uitgifteprijsen worden jaarlijks geïndexeerd. Wanneer de marktomstandigheden tussentijds significant wijzigen, kan de gemeente eerder tot hertaxatie overgaan om scheefgroei in waarden of prijzen te voorkomen. Afwijkingen van de vastgestelde methoden zijn alleen toegestaan wanneer specifieke locatie- of beleidsomstandigheden dat rechtvaardigen. Deze afwijkingen worden gemotiveerd en transparant vastgelegd in besluitvorming.

Funcctie	Methode	Eenheid
1. Woningbouw, sociaal	Comparatief	Prijs/m <sup>2</sup> kavel
2. Woningbouw, projectmatig	Residueel/ Comparatief	Kavelprijs
3. Woningbouw, particulier	Comparatief/ Residueel	Prijs/m <sup>2</sup> kavel
4. Kantoren	Comparatief/ Residueel	Prijs/m <sup>2</sup> BVO
5. Bedrijventerrein	Comparatief/ Residueel	Prijs/m <sup>2</sup> uitgeefbare grond
6. Detailhandel en horeca	Residueel	Prijs/m <sup>2</sup> BVO
7. Maatschappelijke voorzieningen	Comparatief	Prijs/m <sup>2</sup> BVO
8. Openbaar groen incl. snippergroen	Comparatief	Prijs/m <sup>2</sup> grond in staffel

Tabel 4: waarderingsmethodieken

De gemeente streeft naar marktconforme en uitlegbare uitgifteprijsen die zowel recht doen aan de economische waarde van de grond als aan de beleidsdoelen binnen de gebiedsontwikkeling.

#### e. Marktconformiteit en staatssteun

De gemeente Steenbergen handelt bij gronduitgifte in overeenstemming met de Europese en nationale regels over staatssteun. Dat betekent dat verkoop, erfpacht en verhuur van gronden uitsluitend plaatsvinden tegen marktconforme voorwaarden, in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU).

De marktwaarde wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie of vergelijkbare marktgegevens. Wanneer de gemeente gemotiveerd afwijkt van de marktwaarde, bijvoorbeeld voor sociale woningbouw of maatschappelijke voorzieningen, wordt dit onderbouwd met toepassing van de relevante Europese vrijstellingskaders (zoals de de-minimisverordening of de DAEB-regeling) en vastgelegd in het collegebesluit. Zo voorkomt de gemeente ongeoorloofde staatssteun en waarborgt zij gelijke kansen voor marktpartijen.

#### f. Bibob-toets en integriteit

De gemeente Steenbergen heeft de mogelijkheid om bij uitgifte- en verhuurtransacties te toetsen of er sprake is van risico's op misbruik of ondermijning. Op grond van de Wet Bibob kan tijdens de onderhandelingen een integriteitsonderzoek worden uitgevoerd.

We informeren partijen daar vooraf over en passen de toets toe wanneer signalen of omstandigheden daar aanleiding toe geven. De uitkomst van een Bibob-toets kan leiden tot aanvullende voorwaarden of weigering van de transactie. Zo waarborgen we dat gemeentelijke gronden uitsluitend worden gebruikt voor rechtmatige en integere doeleinden.

#### g. Bevoegdheden en verantwoording

De gemeenteraad stelt de kaders voor gronduitgifte en grondprijzen vast. Het college is bevoegd om gronden te verkopen, uit te geven of te verhuren binnen deze kaders. Bij iedere transactie gelden de uitgangspunten van marktconformiteit, transparantie en gelijke kansen.

De begroting en de paragraaf grondbeleid vormen samen de bestuurlijke verantwoordingslijn. Door deze systematiek blijft de raad kaderstellend, terwijl het college slagvaardig kan handelen binnen de gestelde financiële en beleidsmatige grenzen.

## Bijlage 2: instrumenten grondbeleid

Per ontwikkeling bepalen we bewust welke rol we innemen en welke instrumenten daarbij horen. Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke ambities te verwezenlijken. Met ons instrumentarium sturen we op betaalbaar wonen, een gezonde leefomgeving, een vitale economie en zorgvuldig gebruik van ruimte. De instrumenten die we toepassen komen voort uit de Omgevingswet. Deze wet biedt gemeenten een samenhangende set van juridische en financiële mogelijkheden om de fysieke leefomgeving te beschermen, beheren en ontwikkelen. Binnen dit kader zetten we onze instrumenten bewust in: per gebied of project maken we een afweging op basis van belang, urgentie en uitvoerbaarheid. Zo houden we richting, maar ook ruimte voor maatwerk.

De belangrijkste instrumenten die we hanteren zijn:

- a. Zelfrealisatie
- b. Kostenverhaal
- c. Kavelruil
- d. Gronduitgifte
- e. Zakelijke rechten
- f. Strategische verwerving
- g. Minnelijke verwerving
- h. Voorkeursrecht
- i. Onteigening

Hieronder worden deze instrumenten kort toegelicht.

### a. Zelfrealisatie

Bij zelfrealisatie ontwikkelt de eigenaar zijn eigen grond binnen de kaders van het omgevingsplan of een anterieure overeenkomst. Dit instrument past bij onze faciliterende rol, waarbij het initiatief en de risico's bij de markt liggen. We respecteren het recht op zelfrealisatie zolang publieke belangen, zoals bijvoorbeeld kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid, voldoende zijn geborgd. Wanneer dat niet het geval is, kiezen we voor samenwerking of een actievere rol om te waarborgen dat de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke doelen.

### b. Kostenverhaal

Kostenverhaal houdt in dat de gemeente kosten die zij maakt voor planvorming en openbare voorzieningen verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betreft bijvoorbeeld kosten voor infrastructuur, groen en water. Het instrument is onlosmakelijk verbonden met de rol die de gemeente inneemt bij gebiedsontwikkeling. Bij actief grondbeleid maakt het kostenverhaal onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Bij faciliterend grondbeleid wordt het vastgelegd in overeenkomsten met derden en, wanneer dat niet mogelijk is, geregeld via het omgevingsplan. Door kostenverhaal, financiële bijdragen en risicobeheersing in samenhang toe te passen, blijft het grondbeleid van Steenbergen toekomstbestendig, uitvoerbaar en in lijn met de Omgevingswet.

### c. Kavelruil

Kavelruil is het vrijwillig ruilen van gronden tussen eigenaren om de verkaveling of inrichting te verbeteren. Het instrument bevordert samenwerking en biedt ruimte voor maatwerk, vooral in situaties met versnipperd eigendom of complexe eigendomsverhoudingen. We stimuleren kavelruil bij herstructurering, transformatie en de overgang tussen landbouw, natuur en bebouwing. De gemeente vervult hierin een faciliterende of motiverende rol en ondersteunt het proces door belangen te verbinden en kaders te bieden.

### d. Gronduitgifte

Gronduitgifte houdt in dat de gemeente grond verkoopt of in gebruik geeft voor woningbouw, bedrijvigheid of maatschappelijke functies. Dit instrument wordt toegepast bij actief grondbeleid of bij herontwikkeling van bestaande locaties. Gronduitgifte maakt het mogelijk om beleid daadwerkelijk uit te voeren en de gemaakte kosten terug te verdienen.

### e. Zakelijke rechten

Zakelijke rechten, zoals opstalrecht, erfpacht, huur of pacht, maken het tijdelijk of gedeeltelijk gebruik van gemeentelijke grond mogelijk. We passen deze rechten toe bij voorzieningen zoals bijvoorbeeld nutsleidingen, zendmasten, trafo's of horeca-uitbouwen. Hiermee wordt het gebruik van de openbare ruimte ordelijk geregeld en ontvangt de gemeente een marktconforme vergoeding. De voorwaarden worden vastgelegd in standaardovereenkomsten, wat zorgt voor consistentie en transparantie.

### f. Strategische verwerving

Strategische verwerving is het tijdig aankopen van gronden of gebouwen die van belang zijn voor toekomstige gemeentelijke opgaven. Dit instrument gebruiken we wanneer de locatie essentieel is voor woningbouw, maatschappelijke functies of ruimtelijke kwaliteit. Door strategisch te verwerven kunnen we tijdig sturen op kwaliteit, voorkomen we speculatie en behouden we de regie over onze ruimtelijke ontwikkeling. Aankopen vinden plaats binnen het kader van het Strategisch Verwervingsfonds, met mandaat en verantwoording richting de gemeenteraad.

#### **g. Minnelijke verwerving**

Minnelijke verwerving houdt in dat we in overleg en tegen marktconforme waarde grond aankopen. Deze route heeft onze voorkeur bij actief grondbeleid. Vrijwillige overeenstemming leidt tot snellere uitvoering, minder juridische risico's en een betere verstandhouding met eigenaren. Wanneer onderhandelingen niet leiden tot overeenstemming, kunnen we parallel het voorkeursrecht of als uiterste middel onteigening voorbereiden.

#### **h. Voorkeursrecht**

Het voorkeursrecht verplicht eigenaren hun grond eerst aan de gemeente aan te bieden bij verkoop. We zetten dit instrument in wanneer we de regie willen behouden op een gebied waar toekomstige ontwikkelingen voorzien zijn of waar risico bestaat op speculatie. Door het voorkeursrecht te vestigen kunnen we onze strategische positie veiligstellen, prijsopdrijving voorkomen en tijdig bepalen hoe de ontwikkeling zich moet ontfouwen. De vestiging wordt zorgvuldig onderbouwd en vastgesteld door de raad, voorafgaand aan planvorming.

#### **i. Onteigening**

Onteigening is een ultimatum remedium: het laatste redmiddel om publieke belangen te beschermen. Dit instrument maakt het mogelijk om eigendom gedwongen over te dragen tegen volledige schade-loosstelling, wanneer vrijwillige verkoop niet lukt en publieke doelen anders niet kunnen worden gerealiseerd. Onteigening wordt uitsluitend toegepast bij zwaarwegende maatschappelijke belangen, zoals woningbouw, infrastructuur of natuurontwikkeling, en alleen na aantoonbare pogingen tot minnelijke verwerving.

### Bijlage 3: financiële spelregels

We zien onze financiële kaders niet als een technisch sluitstuk, maar als instrument om maatschappelijk verantwoorde en financieel gezonde keuzes te maken. Grondexploitaties zijn de financiële vertaling van ruimtelijke plannen: zij verbinden ruimtelijke doelen met de inzet van middelen, risico's en opbrengsten. Het financieel kader voor het grondbeleid is gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de Financiële verordening ex artikel 212 Gemeentewet en de gemeentelijke kaders voor reserves en voorzieningen zoals vastgelegd in de jaarstukken van de gemeente Steenbergen. In deze bijlage is vastgelegd hoe de gemeente Steenbergen binnen deze kaders omgaat met grondexploitaties, winst- en verliesneming, reserves, weerstandsvermogen en risico's.

Financiële spelregels voor grondexploitaties:

- a. Grondexploitaties
- b. Kosten vóór vaststelling van de grondexploitatie
- c. Kosten na vaststelling van de grondexploitatie
- d. Herziening en afsluiting
- e. Winst- en verliesneming
- f. Reserves en weerstandsvermogen
- g. Risicomanagement
- h. Paragraaf grondbeleid

#### a. Grondexploitaties

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijk plan. De gemeenteraad stelt de grondexploitatie vast met begroting, kaart en toelichting. Binnen het BBV worden grondexploitaties verantwoord als vlottend actief onder de voorraden (onderhanden werk). Alleen kosten die rechtstreeks verband houden met het bouw- en woonrijp maken of met publieke voorzieningen worden geactiveerd. Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en jaarrekening. Daarin worden de resultaten, risico's en prognoses van alle lopende exploitaties toegelicht.

Een positief saldo draagt bij aan de financiële weerbaarheid. Een negatief resultaat kan worden geaccepteerd wanneer dit bijdraagt aan zwaarwegende maatschappelijke doelen, zoals betaalbare woningbouw, herstructurering of transitie van bestaand gebied.

#### b. Kosten vóór vaststelling van de grondexploitatie

Voordat een grondexploitatie is vastgesteld, worden kosten gemaakt voor onderzoek, planvorming en interne uren. Deze worden pas geactiveerd nadat bestuurlijk is besloten dat er een reëel voornemen tot ontwikkeling bestaat. De raad stelt hiervoor een voorbereidingskrediet vast.

De kosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa, mits er een concreet bestuurlijk vastgesteld plan ligt. De activering geldt maximaal vijf jaar. Wanneer binnen die termijn geen ontwikkeling start, worden de kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Zodra de ontwikkeling doorgaat, worden de voorbereidingskosten toegevoegd aan de grondexploitatie.

#### c. Kosten na vaststelling van de grondexploitatie

Na vaststelling van een grondexploitatie worden alleen kosten geactiveerd die direct samenhangen met de uitvoering. Dit zijn kosten voor bouw- en woonrijp maken, infrastructuur, nutsvoorzieningen en openbare ruimte. De kostentoerekening volgt de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit.

De gemeente rekent interne rente, apparaatskosten en plankosten door conform de BBV-richtlijnen. De renteomslag wordt berekend volgens de Notitie Rente van de commissie BBV. De plankosten worden geactiveerd bij bestuurlijk vastgestelde plannen en maken deel uit van de geprognosticeerde exploitatie

#### d. Herziening en afsluiting

Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening. Bij aanzienlijke afwijkingen wordt een herziening opgesteld en aan de raad voorgelegd. college informeert de gemeenteraad jaarlijks via de paragraaf grondbeleid over de stand van lopende exploitaties, winst- en verliesposities en eventuele te sluiten projecten.

#### e. Winst- en verliesneming

Steenbergen past het voorzichtigheidsbeginsel toe. Winst wordt pas genomen wanneer deze gerealiseerd en betrouwbaar is, terwijl verliezen direct worden verwerkt zodra zij voorzienbaar zijn.

Bij winstgevendende exploitaties wordt de percentage-of-completion (POC)-methode toegepast, mits:

1. Het resultaat betrouwbaar kan worden vastgesteld,
2. (Een deel van) de gronden is verkocht, en
3. De kosten zijn gerealiseerd.

Voor verlieslatende exploitaties wordt direct een voorziening verlieslatende grondexploitaties getroffen ter hoogte van het verwachte tekort op contante waarde. De voorziening wordt jaarlijks geactualiseerd en vermeerderd met rente conform het BBV. Deze voorziening en de resultaten worden jaarlijks toegelicht in de paragraaf grondbeleid.

#### **f. Reserves en weerstandsvermogen**

De gemeente Steenbergen hanteert een samenhangend stelsel van reserves en weerstandsvermogen, gericht op stabiliteit en risicobeheersing. De beschikbare weerstandscapaciteit bestaat uit de algemene reserve, bestemmingsreserves, risicoreserves en vrij aanwendbare middelen.

Er zijn specifieke reserves aanwezig voor lopende exploitaties, strategische verwerving, planontwikkeling en verlieslatende projecten. De algemene reserve fungeert als buffer voor incidentele verwervingen.

De weerstandsratio, de verhouding tussen beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit, wordt jaarlijks bepaald in de paragraaf grondbeleid. Wanneer de ratio structureel onder de norm daalt, worden maatregelen genomen om de weerstandscapaciteit aan te vullen.

Het weerstandsvermogen geeft aan in welke mate de gemeente in staat is financiële tegenvallers op te vangen. De verhouding tussen beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit wordt jaarlijks getoetst en vertaald in een weerstandsratio. Steenbergen streeft naar een ratio die past binnen de kwalificatie minimaal voldoende. Wanneer de ratio structureel onder de interne norm daalt, worden maatregelen voorgesteld om de weerstandscapaciteit aan te vullen.

#### **g. Risicomanagement**

De gemeente Steenbergen werkt met een integraal systeem voor risicomanagement. Risico's worden jaarlijks geïdentificeerd, beoordeeld en vertaald naar benodigde weerstandscapaciteit. De belangrijkste risico's zijn marktontwikkelingen, prijs- en rentestijgingen, vertraging in planvorming en planwijzigingen.

De risico's en de financiële impact worden jaarlijks geactualiseerd en toegelicht in de paragraaf grondbeleid. Daarmee vormt de paragraaf de koppeling tussen de financiële en ruimtelijke prestaties van het grondbeleid.

#### **h. Paragraaf grondbeleid**

De paragraaf grondbeleid in de programmabegroting en jaarrekening biedt inzicht in de financiële positie.

Deze paragraaf bevat:

- De actuele resultaten van lopende grondexploitaties.
- De verwachte eindresultaten en risico's.
- De stand van de voorzieningen en reserves.
- De koppeling met het weerstandsvermogen van de gemeente.

De paragraaf grondbeleid vormt het integrale toetsmoment in de P&C-cyclus. De gemeenteraad ontvangt via deze paragraaf jaarlijks een volledig overzicht van de financiële voortgang, risico's en resultaten van het grondbeleid.

## Bijlage 4: grondverwerving

We verwerven gronden wanneer dat nodig is om maatschappelijke en ruimtelijke doelen te kunnen realiseren. Verwerving is geen doel op zich, maar een middel om regie te voeren, publieke belangen veilig te stellen en ontwikkelingen mogelijk te maken die bijdragen aan de leefbaarheid van onze kernen en de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving. Bij iedere verwerving maken we een zorgvuldige afweging op basis van maatschappelijk belang, ruimtelijke urgentie, financiële haalbaarheid en risico's.

De belangrijkste vormen van verwerving zijn:

- a. Planmatige verwerving
- b. Strategische verwerving
- c. Minnelijke verwerving
- d. Verwerving via voorkeursrecht
- e. Verwerving via onteigening
- f. Grondruil of kavelruil
- g. Verwerving in samenwerking

### a. Planmatige verwerving

Planmatige verwerving vindt plaats wanneer een ontwikkeling is opgenomen in een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie of uitvoeringskrediet. Het verwervingsproces is in dat geval onderdeel van de uitvoering van een vastgesteld plan. Voor elk project wordt een verwervingsplan opgesteld waarin het verwervingsgebied, de eigendomsverhoudingen, het verwervingsbudget en de strategie zijn opgenomen. Dit plan wordt gebruikt als toetsingskader bij aankopen en bij de verantwoording aan de gemeenteraad.

Bij planmatige verwerving ligt het accent op uitvoering binnen de financiële en ruimtelijke kaders van de vastgestelde grondexploitatie. De verwerving moet passen binnen de begroting en dient aan te sluiten op de projectplanning en de uitvoeringsvolgorde van het gebied.

### b. Strategische verwerving

Strategische verwerving betekent het tijdig aankopen van gronden of opstallen met het oog op toekomstige ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen. We doen dit om onze sturingsmogelijkheden te vergroten en om te voorkomen dat derden posities innemen die gemeentelijke ambities kunnen belemmeren.

Redenen om strategisch te verwerven zijn bijvoorbeeld het veiligstellen van toekomstige woningbouwlocaties, het kunnen ruilen van gronden, het beperken van ongewenste ontwikkelingen of het creëren van ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

Bij elke strategische aankoop maken we een integrale afweging. Daarbij kijken we naar:

- Het maatschappelijk en ruimtelijk belang van de verwerving.
- De termijn waarop de ontwikkeling realiseerbaar is.
- De ontwikkelrisico's en de kans dat plannen vertragen of wijzigen.
- De financiële risico's en dekking van kosten en rente.

Voor strategische verwervingen is een budget beschikbaar waarbinnen het college slagvaardig kan handelen. Aankopen boven dat bedrag worden afzonderlijk aan de gemeenteraad voorgelegd. Het college verantwoordt alle strategische aankopen achteraf en rapporteert hierover in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

### c. Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving is de voorkeursroute bij grondverwerving. Hierbij komen we met de eigenaar op vrijwillige basis tot overeenstemming over de aankoop prijs en voorwaarden. Deze prijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie, zodat marktconformiteit is gewaarborgd.

Het doel van minnelijke verwerving is om met wederzijds vertrouwen tot een snelle en zorgvuldige overdracht te komen. Deze aanpak voorkomt juridische procedures, verkort de doorlooptijd en draagt bij aan een positieve relatie tussen de gemeente en de grondeigenaar.

Wanneer minnelijke verwerving niet slaagt, kan de gemeente besluiten aanvullende instrumenten in te zetten, zoals het vestigen van een voorkeursrecht of, indien noodzakelijk, onteigening.

### d. Verwerving via voorkeursrecht

Het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een eerste recht van koop te vestigen op gronden die van strategisch belang zijn. Eigenaren zijn verplicht hun grond eerst aan de gemeente aan te bieden wanneer zij tot verkoop willen overgaan.

Het instrument wordt toegepast in situaties waarin de gemeente de regie op toekomstige ontwikkelingen wil behouden of speculatie op de grondmarkt wil voorkomen. Door het voorkeursrecht tijdig te vestigen, kan de gemeente op het juiste moment haar grondpositie versterken. Het voorkeursrecht wordt uitsluitend ingezet wanneer er voldoende financiële middelen zijn om van dit recht gebruik te maken.

#### **e. Verwerving via onteigening**

Onteigening is een uiterste middel om publieke belangen veilig te stellen wanneer vrijwillige verkoop niet mogelijk is. Het instrument maakt het mogelijk om eigendom gedwongen over te dragen tegen volledige schadeloosstelling.

Onteigening wordt alleen ingezet als het noodzakelijk is voor het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke doelen, zoals woningbouw, infrastructuur of voorzieningen, en wanneer er geen redelijk alternatief beschikbaar is. De procedure verloopt volgens de regels van de wet en wordt zorgvuldig voorbereid, inclusief taxatie, motivering en besluitvorming door de raad.

Door de combinatie van zorgvuldige onderbouwing, evenredige schadeloosstelling en transparante besluitvorming blijft onteigening een rechtmatig maar zorgvuldig gehanteerd instrument.

#### **f. Grondruil of kavelruil**

Kavelruil maakt het mogelijk om eigendomsverhoudingen te herschikken zonder dat financiële transacties plaatsvinden. Door ruil kunnen ruimtelijke ontwikkelingen sneller worden gerealiseerd en kan de inrichting van een gebied worden verbeterd.

We zetten kavelruil in wanneer grondeigenaren gezamenlijk belang hebben bij een betere inrichting of ontsluiting van hun percelen, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie. De gemeente speelt hierbij een actieve faciliterende rol door belangen te verbinden, juridische begeleiding te bieden en de kwaliteit van het eindresultaat te bewaken.

#### **g. Verwerving in samenwerking**

Bij complexe gebiedsontwikkelingen kan de gemeente ervoor kiezen om samen met andere partijen gronden te verwerven. Dit kan in samenwerking met marktontwikkelaars, woningcorporaties of andere overheden.

Deze vorm van verwerving wordt toegepast wanneer publieke en private belangen samenkomen en gedeelde financiering of risicoverdeling wenselijk is. De afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en financiële bijdragen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De gemeenteraad stelt het kader vast, het college voert uit en legt daarover verantwoording af.

## Bijlage 5 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt de aanleg van publieke voorzieningen een belangrijke rol. De aanleg van deze voorzieningen in de openbare ruimte is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. Private initiatiefnemers kunnen de gemeente verzoeken dergelijke voorzieningen te realiseren.

Daarnaast maakt de gemeente kosten om ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken, zoals onderzoek en planvorming. Op grond van de Omgevingswet, met name de bepalingen over kostenverhaal in afdeling 13.7, is de gemeente verplicht de kosten die samenhangen met publieke voorzieningen en planvoorbereiding te verhalen op de initiatiefnemers die daarvan profiteren.

Kostenverhaal voorkomt dat de gemeenschap opdraait voor private baten en biedt tegelijkertijd ontwikkelaars duidelijkheid over de financiële kaders en spelregels waarbinnen zij hun plannen kunnen realiseren.

### a. Sporen van kostenverhaal

De gemeente Steenbergen past drie sporen van kostenverhaal toe:

1. Kostenverhaal via overeenkomsten (privaatrechtelijk spoor)
2. Kostenverhaal via het omgevingsplan (publiekrechtelijk spoor)

#### a1. Privaatrechtelijk spoor

De voorkeursroute is het privaatrechtelijk spoor, waarbij de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten voordat het omgevingsplan of de omgevingsvergunning wordt vastgesteld. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over:

- de verdeling van kosten en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen;
- plankosten, fasering en kwaliteitsambities;
- overdracht van gronden en zekerheidsstelling.

De anterieure overeenkomst biedt ruimte voor maatwerk en kan onderwerpen bevatten die verder gaan dan de wettelijke minimumeisen, bijvoorbeeld duurzaamheid of sociale woningbouw. De gemeenteraad stelt de beleidsmatige en financiële kaders vast; het college voert deze kaders uit bij het sluiten van overeenkomsten.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, kan de gemeente het kostenverhaal afdwingen via het omgevingsplan. Na vaststelling van een plan kan tevens een posterieure overeenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen of uitvoering.

Indien geen overeenkomst tot stand komt, verzekert de gemeente het kostenverhaal via het omgevingsplan. In het plan worden dan regels opgenomen over de kostenverhaalsystematiek, toerekening van kosten en financiële bijdragen. Hiermee wordt het kostenverhaal juridisch geborgd en blijft de gemeente in staat kosten evenredig te verhalen.

#### a2. Kostenverhaal via het omgevingsplan (publiekrechtelijk spoor)

Als het privaatrechtelijk spoor niet tot een overeenkomst leidt, wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd via het omgevingsplan.

In het plan kunnen kostenverhaalsregels worden opgenomen die bepalen:

- welke kosten in rekening worden gebracht,
- hoe deze worden toegerekend, en
- op welk moment betaling plaatsvindt.

Dit vangnet garandeert dat de gemeente kosten altijd kan verhalen en dat initiatieven gelijk worden behandeld.

### b. Toetsingscriteria

De gemeente past drie kerncriteria toe bij de toerekening van kosten:

- Profijt: de ontwikkeling moet aantoonbaar nut ondervinden van de getroffen voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de ontwikkeling en de kosten;
- Proportionaliteit: wanneer meerdere gebieden profiteren, worden kosten evenredig verdeeld.

Deze criteria waarborgen dat de kostenverdeling transparant, evenwichtig en juridisch houdbaar is. Ze zijn leidend bij zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk kostenverhaal.

### c. Categorieën voorzieningen en toerekening

De gemeente Steenbergen maakt bij het bepalen van de toerekening van kosten onderscheid tussen vijf categorieën voorzieningen. Dit onderscheid bepaalt op welke wijze de kosten worden toegerekend:

- Categorie 1: voorzieningen binnen een exploitatiegebied die uitsluitend ten dienste staan van dat gebied; de kosten zijn volledig toerekenbaar aan dat exploitatiegebied.
- Categorie 2: voorzieningen buiten een exploitatiegebied maar alleen ten dienste van dat gebied; ook deze kosten zijn volledig toerekenbaar aan het exploitatiegebied.
- Categorie 3: voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die tevens dienen voor andere gebieden of bestaand stedelijk gebied; dit zijn de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen, waarvan de kosten worden toegerekend op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.
- Categorie 4: bovenplanse kosten of vereveningsbijdragen die niet direct betrekking hebben op voorzieningen, maar voortkomen uit beleidsdoelen in de Omgevingsvisie (zoals kwaliteit, duurzaamheid of leefomgeving); toerekening vindt eveneens plaats op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.
- Categorie 5: voorzieningen buiten een exploitatiegebied waarvan de kosten uitsluitend via een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden verkregen; deze bijdrage wordt overeengekomen in de anterieure fase en toegevoegd aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.

Voor categorie 5 kan de gemeente bijdragen vragen bij onder meer woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling (per m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied), windenergieprojecten (kwaliteitsverbetering van het landschap, per MW opgesteld vermogen) en zonneparken (eenmalige bijdrage per MW opgesteld vermogen).

De systematiek en tarieven worden periodiek geactualiseerd op basis van de gemeentelijke programma's en financiële kaders.

### d. Plankosten

Naast de kosten van fysieke voorzieningen verhaalt de gemeente ook de plankosten. Dit zijn de kosten voor planvoorbereiding, onderzoeken, participatie en planologische procedures. De hoogte van de verhaalbare plankosten wordt bepaald volgens de Regeling plankosten Omgevingswet (Omgevingsregeling, hoofdstuk 13) en berekend met de landelijke plankosten-scan. Deze scan geeft het minimale bedrag dat de gemeente in rekening moet brengen om de eigen inzet te dekken. Bij anterieur kostenverhaal wordt dit bedrag vastgelegd in de overeenkomst; bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het normatief toegepast via het omgevingsplan.

### e. Betaling, zekerheidstelling en indexatie

Kostenverhaal is pas geborgd wanneer betaling of zekerheid daarover is vastgelegd. De wijze van betaling wordt afgestemd op de aard en omvang van de ontwikkeling. In de regel vindt betaling plaats bij:

- het verlenen van de omgevingsvergunning,
- de levering van grond, of
- een ander logisch moment binnen de ontwikkeling.

De gemeente kan een zekerheidsstelling vragen, bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie, waarborgsom of concerngarantie.

De hoogte en vorm zijn proportioneel aan het financiële belang van de gemeente en worden vastgelegd in de overeenkomst. Alle bijdragen worden geïndexeerd op basis van de prijsontwikkeling van relevante kostencomponenten (GWW, bouwkosten, CPI). Voor bovenwijkse bijdragen geldt een jaarlijkse herijking om marktconformiteit en juridische houdbaarheid te waarborgen.

### f. Transparantie en verantwoording

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het kostenverhaal en legt hierover jaarlijks verantwoording af in de paragraaf grondbeleid.

Daarin worden opgenomen:

- het aantal gesloten overeenkomsten;
- de ontvangen en nog te ontvangen bijdragen;
- de besteding van middelen aan bovenwijkse voorzieningen.

De gemeenteraad stelt de kaders via de begroting, de Nota Grondbeleid en de jaarlijkse actualisatie van financiële spelregels.

Alle overeenkomsten worden gesloten volgens de beginselen van openbaarheid, gelijke kansen en marktconformiteit, conform het Didam-arrest.

**g. Samenhang met grondbeleid**

Kostenverhaal is onlosmakelijk verbonden met de rol die de gemeente inneemt bij gebiedsontwikkeling:

- Bij actief grondbeleid maakt het kostenverhaal onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie;
- Bij faciliterend grondbeleid wordt het vastgelegd in overeenkomsten met derden.

Door kostenverhaal, financiële bijdragen en risicobeheersing in samenhang toe te passen, blijft het grondbeleid van Steenbergen toekomstbestendig, uitvoerbaar en in lijn met de Omgevingswet.

## Bijlage 6: Financiële bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Steenbergen voert richtinggevend grond-beleid. Dat betekent dat wij bij ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen kijken naar het directe plangebied, maar ook naar de bredere samenhang van voorzieningen, infrastructuur en kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen dragen bij aan maatschappelijke doelen en hebben tegelijk invloed op de druk op bovenwijkse voorzieningen.

Financiële bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen zorgen voor een evenwichtige verdeling van kosten tussen gemeente en initiatiefnemers. Deze bijdragen worden toegepast wanneer een ontwikkeling profijt heeft van voorzieningen die buiten het eigen plangebied liggen, zoals hoofdwegen, waterberging, groenstructuren of maatschappelijke voorzieningen.

### a. Beleidsuitgangspunt

Het uitgangspunt is dat initiatiefnemers bijdragen naar rato van het profijt, gebruik en belang van de voorziening. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van evenredigheid en transparantie uit de Omgevingswet. De bijdragen zijn niet bedoeld om winst te genereren, maar om kosten eerlijk te verdelen tussen alle ontwikkelingen die gebruikmaken van dezelfde voorzieningen.

Financiële bijdragen kunnen zowel via overeenkomsten worden vastgelegd als via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. In alle gevallen geldt dat er een ruimtelijkfunctioneel verband moet bestaan tussen de ontwikkeling en de bovenwijkse voorziening.

### b. Toepassingskaders

De gemeente bepaalt bij iedere ontwikkeling of en in welke mate een financiële bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen passend is. Daarbij worden drie vragen gehanteerd:

1. Is er een ruimtelijk verband tussen de ontwikkeling en de voorziening?
2. Is er aantoonbaar profijt of gebruik van de voorziening?
3. Is de bijdrage proportioneel ten opzichte van de omvang van de ontwikkeling?

Wanneer op alle drie vragen positief wordt geantwoord, kan de bijdrage worden opgenomen in de anterieure overeenkomst of als onderdeel van het kostenverhaal via het omgevingsplan.

### c. Verdeelsystematiek

De gemeente hanteert een verdeelsystematiek die is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Kosten worden toegerekend aan alle gebieden die profijt hebben van de voorziening.
- Dubbeltellingen worden voorkomen.
- De toerekening gebeurt op basis van een meetbare eenheid (zoals bruto vloeroppervlak, woningen of hectares).

De verdeelsleutel wordt periodiek geactualiseerd op basis van nieuwe gegevens over programma, kosten en gebruik. Zo blijft de systematiek actueel en juridisch houdbaar.

De berekeningen worden vastgelegd in een bovenwijkse voorzieningenlijst die onderdeel vormt van de paragraaf grondbeleid. Daarin wordt ook aangegeven welke bijdragen zijn ontvangen, besteed of nog openstaan.

### d. Bepaling van kosten

Bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage worden uitsluitend kosten meegenomen die in redelijke mate samenhangen met de ontwikkeling. Het gaat om kosten voor:

- Aanleg van hoofdwegen en fietsverbindingen.
- Waterberging en klimaatadaptieve maatregelen.
- Groen- en recreatiestructuren.
- Maatschappelijke voorzieningen en nutsinfrastructuur.
- Plan- en apparaatskosten die rechtstreeks verband houden met de voorziening.

Kosten voor beheer, onderhoud en exploitatie vallen buiten de grondexploitatie en worden niet verhaald.

### e. Indexatie en actualisatie

Financiële bijdragen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de kostencategorie waartoe zij behoren, zoals GWW-index of bouwkostenindex. De tarieven worden geactualiseerd bij de vaststelling van de begroting en opgenomen in de grondprijzenbrief. Hiermee blijft het kostenverhaal transparant en voorspelbaar voor initiatiefnemers.

### f. Rapportage en verantwoording

Het college legt jaarlijks in de paragraaf grondbeleid verantwoording af over de ontvangsten, bestedingen en openstaande verplichtingen ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen. De gemeenteraad houdt toezicht via de begroting en de jaarrekening.

Door deze werkwijze blijft inzichtelijk welke investeringen zijn gedaan, hoe deze zijn gefinancierd en hoe de verdeling tussen publieke en private bijdragen is toege-past.

**g. Beleidsmatige samenhang**

Financiële bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen staan niet op zichzelf. Ze dragen bij aan de realisatie van de ambities uit de Omgevingsvisie en de programmatische doelen van de gemeente. Door deze bijdragen te koppelen aan ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke opgaven, blijft het grondbeleid van Steenbergen toekomstgericht, uitlegbaar en in balans tussen publieke en private belangen.