

Actualisatie Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Overbetuwe 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op artikel 6.2 van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

b e s l u i t e n:

Artikel 1

In te trekken het collegebesluit van 16 december 2025: Actualisatie Programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Artikel 2

Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen zoals vastgesteld op 12 september 2023 als volgt te wijzigen:

- A. Bijlage II Specificatie investeringsopgave wordt vervangen door de volgende geactualiseerde Bijlage II Specificatie investeringsopgave:

Categorie investeringen	Tijdspanne	Status	
Infrastructuur			Netto investering
Investerings hard		Hard	€ 12.358.100
Knoop 38 (afslag 38/A15)	2026-2030	hard	€ 5.000.000
Spoorkruising Rijksweg Noord	t/m 2026	hard	€ 1.250.000
Viaduct A325/Bemmelseweg	vanaf 2026	hard	€ 1.875.000
Stationsomgeving Zetten-Andelst	vanaf 2026	hard	€ 500.000
Algemene parkeervoorziening Land van Tap	vanaf 2026	hard	€ 3.000.000
Infra Zetten	vanaf 2026	hard	€ 733.100
Investerings zacht		Zacht	€ 17.300.000
Optimalisatie fietsnetwerk Overbetuwe (projecten fietsagenda)		zacht	€ 6.500.000
Westflankroute (snelfietsroute)	vanaf 2026	zacht	€ 3.100.000
Reconstructie kruispunten Nieuwe Aamsestraat – Ceintuurbaan	vanaf 2026	zacht	€ 2.200.000
Reconstructie kruispunt Rijksweg Zuid-Olympiasingel en omliggende infra	vanaf 2026	zacht	€ 5.500.000
			€ 29.658.100
Natuur & Landschap			
Investerings hard		Hard	€ 10.930.000
Landschapsvisie de Danenberg	2026-2032	hard	€ 1.530.000
Ambitie Boven-Linge (incl. fietspad)	2026-2032	hard	€ 8.500.000
Landschapsvisie Knoop 38	2026-2032	hard	€ 900.000
Investerings zacht		Zacht	€ 1.575.000
Ontwikkeling GNN Driel Oost	vanaf 2026	zacht	€ 300.000
Park Lingezegen Vervolgfase	vanaf 2026	zacht	€ 300.000
Meekoppelkansen dijkversterking Nelderrijndijk	vanaf 2026	zacht	€ 125.000



Landschapontwikkelingsplan (realisatie)	vanaf 2026	zacht	€ 100.000
Wandelnetwerk (recreatienetwerken)	vanaf 2026	zacht	€ 750.000
			€ 12.505.000
Totaal			€ 42.163.100

- B. Bijlage III Overzicht ruimtelijke ontwikkelingen wordt vervangen door de volgende geactualiseerde Bijlage III Overzicht ruimtelijke ontwikkelingen:

Ruimtelijke Ontwikkelingen	Project	Kern	Woningbouw aantal woningen						
			Sociale huur	Mid-deldure huur €752 tot €1.000	Dure huur > €1.000	Koop tot 287.000	Koop 287.000 tot 405.000 (NHG)	Koop > 405.000 (NHG)	Totaal
NIOO-terrein	Heteren	Noord	4			4		14	22
Virehof	Driel	Noord						5	5
De Biezenkamp	Driel	Noord	50				50	50	150
			54	0	0	4	50	69	177
Rijzenburg fase 1	Elst	Oost					8		8
Rijzenburg fase 2	Elst	Oost				11		3	14
De Pas -Zuid	Elst	Oost	91				39	135	265
De Pas - Noord (Ten Brinke)	Elst	Oost	36				24	60	120
Land van Tap	Elst	Oost	15			9		24	48
Het Klooster	Elst	Oost	17			10	11	18	56
Lingezicht	Elst	Oost	119	10		27	71	168	395
Danenberg	Slijk-Ewijk	Oost				4	4	18	26
Hart van Oosterhout	Oosterhout	Oost	29	3			28	29	89
Oude Groenestraat	Oosterhout	Oost					18	13	31
Nieuwe Aamsestraat	Elst	Oost					32	5	37
Rijksweg Noord 16	Elst	Oost					3	5	8
Vriezenenck	Elst	Oost	55					2	57
Platenmakersstraat	Elst	Oost	4						4
Dorpsstraat 37	Elst	Oost	4						4
			370	13	0	61	238	480	1162
Sint Willibrordstraat	Herveld	West				11	13	10	34
Grintpad	Herveld	West	9				7	1	17
Tuinderbuurt	Andelst	West	16	2		12	7	18	55
Veldzicht	Zetten	West	24				23	2	49



Zetten Zuid fase II	Zetten	West	20		8		12	40	80
Kerkstraat	Randwijk	West	18				8	5	31
			87	2	8	23	70	76	266
			511	15	8	88	358	625	1605

- C. De tekst van paragrafen 4.1 en 4.2 van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen wordt vervangen door nieuwe paragrafen 4.1 en 4.2, luidende als volgt:

4.1 Samenvatting financiële bijdragen woningbouw

De financiële bijdragen in de gemeente Overbetuwe zijn samengevat in onderstaande tabel opgenomen. Deze bedragen zijn de uitkomst van het doorlopen van een aantal stappen. Aan de hand van de investeringen in de verbetering van de leefomgeving wordt vastgesteld welk deel van deze investeringen aan de nieuwe ontwikkelingen kunnen worden toegerekend. Dit wordt vervolgens gekoppeld aan de woningbouwopgave per gebied. Dit leidt tot een bedrag per nieuw te bouwen woning.

Financiële bijdragen	Noord (Randwijk, Heteren, Driel)	Vrije sector	€ 4.084 per woning
		Betaalbare sector	€ 1.021 per woning
	West (Hemmen, Zetten, Andelst/Herveld)	Vrije sector	€ 4.900 per woning
		betaalbare sector	€ 1.225 per woning
	Oost (Valburg, Elst, Oosterhout, Slijk-Ewijk)	Vrije sector	€ 3.603 per woning
		betaalbare sector	€ 901 per woning

4.2 Stappen om te komen tot een financiële bijdrage voor woningbouw

De gemeente vraagt voor **aangewezen activiteiten**¹ een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het betreffen investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente.

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente een aantal stappen. Hierna volgt een stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen.

Stap 1
Bepalen investeringsopgave
Stap 2
Toerekenen investeringsopgave bestaand en nieuw gebied
Stap 3
Bepalen gewogen programma van het nieuw gebied
Stap 4
Berekenen tarief financiële bijdragen

Stap 1 investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en het leefklimaat op niveau te houden, investeert de gemeente Overbetuwe in de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage II verschilt, hebben we deze opgedeeld in twee groepen, namelijk:

groep	Omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
-------	--------------	------------------------------------

1) artikel 8.13 Ob



1. Hard	De investeringen zijn al in uitvoering of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is	75%

De afgelopen vijf jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente Overbetuwe naar verwachting € 37 mln. in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen. Dit is de netto-investering die voor het kostenverhaal in aanmerking komt.

Categorie investeringen	Netto investering	Mee te nemen voor:	Basis voor	Bestaande stad	Nieuwe stad
Infrastructuur			kostenverhaal	80%	20%
Investerings hard	€ 12.358.100	100%	€ 12.358.100	€ 9.738.100	€ 2.620.000
Investerings zacht	€ 17.300.000	75%	€ 12.975.000	€ 10.380.000	€ 2.595.000
	€ 29.658.100		€ 25.333.100	€ 20.118.100	€ 5.215.000
Natuur & Landschap					
Investerings hard	€ 10.930.000	100%	€ 10.930.000	€ 8.744.000	€ 2.186.000
Investerings zacht	€ 1.575.000	75%	€ 1.181.250	€ 945.000	€ 236.250
	€ 12.505.000		€ 12.111.250	€ 9.689.000	€ 2.422.250
Totaal	€ 42.163.100		€ 37.444.350	€ 29.807.100	€ 7.637.250

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed of uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, eventuele sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdragen van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering zijn of worden gebracht op het bruto-investeringsbedrag. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage II de totale investeringsopgave weer met een nadere omschrijving van de projecten.

Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald. Hieruit volgt een netto- investeringsopgave dat voor de verhaalsmogelijkheden van de financiële bijdragen in aanmerking kan komen. Dit netto-investeringsbedrag kan vervolgens worden toegerekend naar het bestaand gebied en het nieuw gebied. Het nieuwe gebied zijn alle nieuwe ontwikkelingen die aan het bestaande kernen/gebied worden toegevoegd. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Het bestaande gebied profiteert immers ook van de investeringen van de gemeente om de fysieke leefomgeving van Overbetuwe te verbeteren.

De toerekening van het totaal van de netto-investeringen aan de bestaande kern en nieuwe kern bedraagt 100%. Hiervan draagt het bestaande gebied 80% bij en het nieuwe gebied draagt 20% bij.

Categorie investeringen	Netto investering	Mee te nemen voor:	Basis voor	Bestaande stad	Nieuwe stad	Basis voor kostenverhaal		
						Noord	West	Oost
Infrastructuur			kostenverhaal	80%	20%			
Investerings hard	€ 12.358.100	100%	€ 12.358.100	€ 9.738.100	€ 2.620.000	€ -	€ 395.000	€ 2.225.000
Investerings zacht	€ 17.300.000	75%	€ 12.975.000	€ 10.380.000	€ 2.595.000	€ 288.000	€ 195.000	€ 2.112.000



	€ 29.658.100		€ 25.333.100	€ 20.118.100	€ 5.215.000	€ 288.000	€ 590.000	€ 4.337.000
Natuur & Landschap								
Investerings hard	€ 10.930.000	100%	€ 10.930.000	€ 8.744.000	€ 2.186.000	€ 566.667	€ 719.667	€ 899.667
Investerings zacht	€ 1.575.000	75%	€ 1.181.250	€ 945.000	€ 236.250	€ 105.000	€ 48.750	€ 82.500
	€ 12.505.000		€ 12.111.250	€ 9.689.000	€ 2.422.250	€ 671.667	€ 768.417	€ 982.167

Het nieuwe gebied wordt ingedeeld in verschillende gebieden. De gemeente maakt voor het nieuwe gebied onderscheid tussen de gebieden Noord, West en Oost. Deze gebiedsindeling sluit goed aan op de gebiedsindeling van de Woonagenda.

De harde en zachte investeringen van de netto-investeringsopgave worden aan de verschillende gebieden toebedeeld. Dit zorgt dat elk gebied zijn eigen investeringsopgave heeft en krijgt. De meeste investeringen hebben een ruimtelijke en functionele samenhang met deelgebied Oost.

De gemeente beschikt al over een bestemmingsreserve bovenwijks. In de bestemmingsreserve zitten gelden die de gemeente al in het kader van kostenverhaal heeft ontvangen van initiatiefnemers en eigen grondexploitaties voor de investeringsopgave die zij nog moet uitvoeren. Deze bestemmingsreserve van bijna € 3,2 mln. rekent de gemeente volledig toe aan de nieuwe stad. Deze bestemmingsreserve wordt verdeeld over de deelgebieden Noord, West en Oost. De wijze van verdeling is gekoppeld aan de hoogte van de investeringsopgave in het deelgebied. Het onderverdeeld bedrag van de bestemmingsreserve wordt in mindering gebracht op de aan de nieuwe stad en per deelgebied toe te rekenen netto-investeringsopgave.

Stap 3 Bepalen van de woonequivalenten

Voor de verdeling van de functies in het nieuwe gebied gaat de gemeente voor de evenwichtige verdeling van de investeringsopgave per deelgebied alleen uit van woningbouw. De gemeente neemt hiervoor het voorziene actuele woningbouwprogramma tot 2030 als uitgangspunt om de omvang van het nieuwe gebied te bepalen. Dit betreffen alle nieuw aan de woningvoorraad toe te voegen woningen. In totaal verwacht de gemeente dat er 1.605 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In bijlage III is hiervan een overzicht opgenomen.

Plan capaciteit	Gebied	Aantal woning
	Noord	177
	West	266
	Oost	1162
Totaal		1605

Binnen dit programma onderscheidt de gemeente twee categorieën: vrije sector wonen en betaalbaar wonen. Vrije sector wonen krijgt een wegingsfactor van 1,0. De betaalbare woningen krijgen een wegingsfactor van 0,25. De toevoeging van betaalbare woningen zorgen ook dat de gemeente moet investeren in de fysieke leefomgeving. Echter, met een volle toerekening van de financiële bijdrage (dus een wegingsfactor van 1) komt de betaalbaarheid van deze woningen onevenredig onder druk te staan. Daarom is gekozen voor een wegingsfactor van 0,25.

Categorie	wegingsfactor
Vrije sector wonen	1,00
Betaalbaar wonen	0,25

Hierdoor ontstaat een gewogen woonequivalent per deelgebied. Het woonequivalent is de verdeelsleutel om het totaal van de investeringen toe te rekenen aan de ruimtelijke opgave in het nieuwe gebied. De toerekening geschiedt op woningniveau.

Noord



Woningtype	Aantallen	Equivalenten	Totaal
Vrije sector	119	1,00	119,00
Betaalbare sector	58	0,25	14,50
Totaal	177		133,50
West			
Woningtype	Aantallen	Equivalenten	Totaal
Vrije sector	156	1,00	156,00
Betaalbare sector	110	0,25	27,50
Totaal	266		183,50
Oost			
Woningtype	Aantallen	Equivalenten	Totaal
Vrije sector	731	1,00	731,00
Betaalbare sector	431	0,25	107,75
Totaal	1162		838,75

Stap 4 Berekening financiële bijdragen

In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave voor het nieuwe gebied is en welke onderverdeling van deze investeringsopgave aan de gebiedsindeling van de deelgebieden wordt toegekend. In stap 3 zijn woonequivalenten per deelgebied vastgesteld. Met deze twee stappen kan de financiële bijdragen per woonequivalent worden toegekend. De netto-investeringsopgave van het deelgebied verminderd met het toegerekende deel van de bestemmingsreserve- wordt gedeeld door het aantal woonequivalenten van het deelgebied. Dit leidt tot een bedrag per equivalent. Het uitgangspunt is dat hierdoor elke nieuwe woning bijdraagt aan de investeringsopgave van de gemeente.

Het bedrag per woonequivalent vormt per deelgebied de basis voor de financiële bijdrage per woning. Dit wordt berekend door het bedrag per woonequivalent te vermenigvuldigen met de wegingsfactor. Hierbij is de wegingsfactor van 1 voor de vrije sector leidend.

Noord				
Woningtype	Aantallen	Equivalenten	Totaal	Per woning
Vrije sector	119	1,00	€ 485.996	€ 4.084
Betaalbare sector	58	0,25	€ 59.218	€ 1.021
Totaal	177		€ 545.214	
West				
Woningtype	Aantallen	Equivalenten	Totaal	Per woning
Vrije sector	156	1,00	€ 764.406	€ 4.900
Betaalbare sector	110	0,25	€ 134.751	€ 1.225
Totaal	266		€ 899.157	
Oost				
Woningtype	Aantallen	Equivalenten	Totaal	Per woning
Vrije sector	731	1,00	€ 2.633.753	€ 3.603
Betaalbare sector	431	0,25	€ 388.217	€ 901
Totaal	1162		€ 3.021.970	

Uit de onderstaande vergelijking kan worden opgemaakt dat de nieuwe tarieven afwijken ten opzichte van de huidige tarieven uit het programma kostenverhaal 2023.

Noord



Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 3.032	€ 4.084
Betaalbare sector	€ 758	€ 1.021
West		
Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 2.904	€ 4.900
Betaalbare sector	€ 726	€ 1.225
Oost		
Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 4.334	€ 3.603
Betaalbare sector	€ 1.084	€ 901

Artikel 3

De wijzigingen in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 27 januari 2026.

Burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris

D.C. van Eeten

de burgemeester,

R.P. Hoytink-Roubos