

## Nota kostenverhaal Westerwolde

Richtlijnen bij het toepassen van de Grondexploitatiewet afdeling 6.4 Wro

3 juli 2019

### 1. Inleiding

#### 1.1. Aanleiding

De gemeente Westerwolde heeft haar beleid gericht op een leefbare, vitale en duurzame gemeente. Zij wil nieuwe ontwikkelingen stimuleren en meewerken aan initiatieven die passen binnen het beleid van de gemeente. De gemeente wil daarbij zo mogelijk handvatten bieden (faciliteren) en samenwerken. Daarbij zal de regie bij de initiatiefnemer blijven en heeft de gemeente een adviserende en dienstverlenende rol.

Langzamerhand trekken ontwikkelingen in de regio aan, zowel op bedrijfsmatig vlak als ook particulier. Recentelijk zijn de "Woonvisie" en het visiedocument "Westerwolde samen verduurzamen" vastgesteld. Dit biedt mede een kader voor verdere ontwikkelingen.

De gemeente wil samenwerken volgens het "JA – mits" principe. Bij het meewerken aan een ontwikkeling zullen aspecten [wensen, baten en lasten], zoals het sociaal- maatschappelijk draagvlak, de ruimtelijke kwaliteit en de economische draagkracht tegen elkaar worden afgewogen.

Een afweging is dus dat voor de dienstverlening of werkzaamheden die de gemeente verricht ten behoeve van een individueel belang de kosten rechtstreeks worden toegerekend aan degene die daarmee is gebaat.

De wet ruimtelijke ordening hanteert hetzelfde uitgangspunt bij specifieke bouwplannen. In deze wet zijn bepalingen opgenomen wanneer de gemeente verplicht is om kosten te verhalen voor gemeentelijke diensten of werkzaamheden ten behoeve een bouwontwikkeling.

#### 1.2. Doel van de Nota

In deze nota wordt uiteengezet wat onder kostenverhaal moet worden begrepen, wanneer "kostenverhaal" bij bouwinitiatieven van toepassing is, welke beleidskeuzes de gemeente hierin wil maken (voor zover de wet dit toestaat) en welke kosten verhaald mogen worden.

### 2. Wat is kostenverhaal en wanneer speelt dit een rol?

Wanneer kostenverhaal van toepassing is en wat het begrip kostenverhaal omvat wordt nader omschreven en bepaald in de **Wet ruimtelijke ordening** (Wro) en de daarin opgenomen **Grondexploitatiewet** (afdeling 6.4 Wro).

#### 2.1. Wat is kostenverhaal?

Er zijn situaties dat een bouwinitiatief niet aan een bestemmingsplan voldoet. Toch wil de gemeente haar medewerking verlenen en zal er dus een planprocedure noodzakelijk zijn om het plan "ruimtelijk inpasbaar te maken".

In deze wet is aangegeven dat in dergelijke situaties voor 'bepaalde' bouwplannen [zie H 2.2] de gemeente verplicht is om 'bepaalde' kosten [ zie H 5] te verhalen op de initiatiefnemer.

Dit kan door gelijktijdig met een plan een exploitatieplan in procedure te brengen. Of voorafgaand aan de planprocedure een overeenkomst te sluiten, de zogenaamde **anterieure overeenkomst** (zie H 4).

Het kostenverhaal heeft in deze nota betrekking op de wijze van het verhalen van kosten, die de gemeente moet maken bij het realiseren van een bouwplan door een Initiatiefnemer (= private partij of ontwikkelaar). Uitgangspunt hierbij is, dat degene die baat heeft bij medewerking aan de ontwikkeling bijdraagt aan de kosten die de gemeente maakt ten dienste van die ontwikkeling.

#### 2.2. Kostenverhaal – Wanneer?

Welke bouwplannen?

Het gaat om bouwplannen die als zodanig in de wet (Bro 6.2.1) zijn benoemd voor:

- de bouw van een of meer woningen;

- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Én het plan past niet binnen het huidige bestemmingplan, waardoor een **specifieke planprocedure** gevolgd moet worden (art. 6.12 Wro). Zoals:

- de (gedeeltelijke) herziening van een bestemmingsplan;
- de wijziging van een bestemmingsplan;
- het verlenen van een buitenplanse ontheffing omgevingsvergunning (art.2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo))
- het afwijken van de beheerverordening.

Gelijktijdig met de vaststelling van de planprocedure zal dan een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarvan is sprake als de gemeente vooraf met de initiatiefnemer daarover een overeenkomst heeft kunnen sluiten.

### 3. Beleid van de gemeente – een samenvatting

Hoe de gemeente om wil gaan met de wijze van kostenverhaal is als volgt samengevat:

1. De gemeente zal altijd eerst proberen haar kosten te verhalen door middel van een anterieure overeenkomst voordat wordt overgegaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.
2. De gemeente zal bij de onderhandse onderhandelingen bij een anterieure overeenkomst gebruik maken van de plankostenplan als leidraad.
3. De gemeente zal bij kleine bouwplannen gebruik maken van de vrijstellingsregeling voor kruimelgevallen (ex artikel 6.12 lid 2 Wro- artikel 6.2.1.a Bro)
4. De gemeente zal bij de toerekening van kosten zich beperken tot de binnenplanse kosten.

In de navolgende hoofdstukken volgt een toelichting.

### 4. Exploitatieplan of Anterieure overeenkomst?

1. De gemeente zal altijd eerst proberen haar kosten te verhalen door middel van een anterieure Overeenkomst, voordat wordt overgegaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.

#### Anterieure overeenkomst

Het opstellen van een exploitatieplan is niet het uitgangspunt van de Wro. Lid 2 van artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeente niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is.

Deze andere wijze is het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst (op basis van vrijwilligheid) met de ontwikkelende partij -de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is onder andere opgenomen welke bijdrage de initiatiefnemer levert aan de gemeentelijke kosten. Dit heet een "anterieure overeenkomst".

#### Exploitatieplan

Een exploitatieplan bestaat onder andere uit een exploitatieopzet waarin vastgelegd wordt welke kosten en opbrengsten binnen het plangebied gerealiseerd worden. Naar rato van de (residuele) opbrengstpotentie van elke grondeigenaar in het exploitatieplangebied (=profijt) worden de kosten verdeeld en daarmee een exploitatiebijdrage berekend. De door te berekenen kosten zijn wettelijk gemaximeerd en in een kostensoortenlijst weergegeven. Het betalen van deze exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer is een voorwaarde bij de door de gemeente uit te voeren planprocedure.

Het exploitatieplan vormt het juridisch vangnet voor het geval het sluiten van een overeenkomst niet lukt (voordat het planologisch besluit wordt genomen). Bovendien kan het nog steeds noodzakelijk zijn

een exploitatieplan vast te stellen. Bijvoorbeeld als er meerdere partijen in één gebied aanwezig zijn en niet met al deze private partijen/particulieren lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten. In sommige situaties wordt er na het vaststellen van een exploitatieplan alsnog een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, de zogenaamde “posterieure overeenkomst”.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig met het plan in procedure gebracht en vastgesteld. Vaststelling geschiedt door de gemeenteraad of per delegatie door burgemeester en wethouders.

#### **Wat wordt met de initiatiefnemer overeengekomen?**

De anterieure (of posterieure) overeenkomst moet gezien worden als een samenwerkingsovereenkomst, waarin niet alleen de exploitatiebijdrage is opgenomen.

Ook zullen de ontwikkelrisico's zoveel mogelijk bij de initiatiefnemer moeten blijven.

Zoals het planschaderisico (afdeling 6.1 Wro), afspraken over (privaatrechtelijke) bouwschade en het afgeven van een garantie voor een (hoge) exploitatiebijdrage (als de bijdrage niet vooraf wordt voldaan). Afspraken over en afstemming van het bouwplan en de openbare inrichting zullen in de overeenkomst worden opgenomen, voor zover dit aan de orde is.

### **5. Toerekenbare plankosten**

Welke kosten maximaal mogen worden verhaald en in een exploitatieopzet moeten worden opgenomen is in een “kostensoortenlijst” opgenomen (art. 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro – Bijlage 1).

#### **5.1. Regeling plankosten exploitatieplan**

2. De gemeente maakt bij de onderhandse onderhandelingen over het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst gebruik van de plankostenscan als leidraad.

Enkele jaren geleden (30 januari 2017) is de ministeriële “Regeling plankosten exploitatieplan” vastgesteld. Deze regeling vormt een aanvulling op de kostensoortenlijst.

Deze regeling is tot stand gekomen in samenwerking met organisaties namens gemeenten, bouwers en ontwikkelaars. Landelijk zijn de tarieven en uren bepaald voor werken en diensten die aan een plan kunnen worden toegerekend. Met de kostensoortenlijst als uitgangspunt, zijn deze kerncijfers (tarieven en uren) opgenomen in een reken model de zogenaamde “**plankostenscan**”.

Bij de plankosten gaat het in hoofdzaak om de kosten van de voorbereiding van en het toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken, van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen en van de overige gemeentelijke apparaatskosten voor het uitvoeren van het exploitatieplan (= bouwplan met bijbehorende werken).

#### **Ook van toepassing bij een anterieure overeenkomst?**

Dit model wordt gehanteerd is bij het opstellen van een exploitatieplan. Bij het opstellen van een anterieure overeenkomst mag men van dit model afwijken. Echter, omwille van de transparantie wordt de plankostenscan als vergelijkingsmodel meegenomen bij de onderhandelingen over het kostenverhaal.

#### **5.2. Kleine bouwplannen**

3. De gemeente zal bij kleine bouwplannen gebruik maken van de vrijstellingsregeling voor kruimelgevallen (ex artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1.a Bro).

In de Regeling plankosten exploitatieplan wordt voor het kostenverhaal van kleine bouwplannen met een maximale bijdrage gerekend.

Zo wordt bijvoorbeeld voor een verzoek tot de bouw van een woning – vallend binnen de regeling waarvoor kostenverhaal van toepassing is - een maximale exploitatiebijdrage gevraagd van € 8000, -. Met dien verstande dat bovenop dit maximum, eventuele kosten kunnen worden toegerekend die de gemeente maakt voor cultuur en civieltechnische werken (de openbare voorzieningen). Ook hier is de kostensoortenlijst van toepassing.

NB) Als er een exploitatiebijdrage wordt gevraagd dan mogen alleen de leges van de omgevingsvergunning daarbij in rekening worden gebracht. Andere leges worden geacht te zijn verrekend met de exploitatiebijdrage.

#### **Kruimelgevallen**

Er zijn initiatieven waarbij sprake is van kleine – niet complexe- bouwplannen. Waarbij de initiatiefnemer zelf zorg draagt voor een ontwerp bestemmings- of wijzigingsplan of een planologische toelichting,

die de gemeente vervolgens in procedure kan brengen. Daarbij zijn geen extra voorzieningen of aanpassingen in het openbaar gebied nodig- niet anders dan aansluiting op bestaande voorzieningen (uitweg en riool). Voor degelijke kleine bouwplannen is het verhaal van de kosten op basis van de legesverordening afdoende. Naast leges voor het afgeven van een omgevingsvergunning, betaalt de initiatiefnemer dan ook planleges.

[De kleine bouwplannen en de uitzondering ex 6.2.1a Bro zijn opgesomd in bijlage 2]

De gemeente (raad of -per delegatie- het college) zal bij het vaststellen van een planprocedure bepalen dat voor dergelijke kleine bouwplannen geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld (of een anterieure overeenkomst moet worden afgesloten) – ex artikel 6.12 lid 2 Wro.

### 5.3. Binnenplanse en buitenplanse kosten

4. De gemeente zal bij de toerekening van kosten zich beperken tot binnenplanse kosten.

#### Binnenplanse kosten

Dit zijn de kosten die alleen gemaakt worden voor het plan zelf. Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten waaronder de ambtelijke begeleidingskosten.

Bij kleinschalige ontwikkelingen -zoals kleine bouwplannen- zal het kostenverhaal veelal beperkt blijven tot het toerekenen van binnenplanse kosten.

#### Buitenplanse kosten

Onder buitenplanse kosten worden de investeringen verstaan die zijn toe te rekenen aan meerdere gebieden. Dit type investeringen is dus niet te relateren aan één enkel plan, maar waarvan meerdere plangebieden profijt ondervinden en/of een functionele relatie hebben.

Het is niet in alle gevallen mogelijk gebleken de plankosten te maximeren en als zodanig uit te werken in een plankostenscan. In plaats daarvan is het de verantwoordelijkheid van gemeenten deze kosten afzonderlijk in het exploitatieplan te ramen, afhankelijk van de mate waarin het plan is gebaat met de openbare voorziening. [In de toelichting op de Wro wordt gesproken over 'profijt', 'proportionaliteit' en 'toerekenbaarheid'].

In het kader van het verhalen van buitenplanse kosten zijn voornamelijk drie termen uit de Wro en het Bro van belang. Dit zijn:

- *Bovenwijkse voorzieningen (Art. 6.2.4 onder e Bro )*  
Voorwaarde is dat deze kosten in een bestemmingsreserve zijn opgenomen.  
Voorbeelden: reconstructie van een hoofdweg, een retentievijver, natuurcompensatie.
- *Bovenplanse kosten (Art. 6.13 lid 7 Wro )*  
Voorwaarde is dat een planologische aanwijzing is opgenomen in de structuurvisie met een daaraan verbonden financiële voorziening of fonds.
- *Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (Art. 6.24 lid 1 onder a Wro )*  
Voorwaarde is dat deze als zodanig is opgenomen in de structuurvisie.

Er zijn geen kosten die vanuit de structuurvisie kunnen worden toegerekend en er zijn momenteel geen bovenwijkse kosten die aan ontwikkelingen kunnen worden toegerekend.

### 6. Actualisatie

#### Actualisatie

De ruimtelijke plannen zullen worden geactualiseerd in de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie en vervolgens nader uitgewerkt in het Omgevingsplan.

Tussentijdse planwijzigingen beperken zich tot plannen en werken die de gemeente in haar huidige programmabegroting heeft opgenomen en eventuele initiatieven waaraan de gemeente op korte termijn haar medewerking wil verlenen (En het niet noodzakelijk is om dit uit te stellen tot de vaststelling van de Omgevingsplan).

---

**Bronvermelding:**

Alle informatie is terug te vinden op de volgende websites:

**www.Overheid.nl**

- **Wro** : Staatscourant Nr. 227, 26 juni 2008  
Besluit van 16 juni 2008, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet van 24 mei 2007 tot wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Stb 271), de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, de artikelen IV, XXV en XXXII, onderdelen Aa, Ca, Cb, Cc, Cd en Ce, van de  
Wet van 29 mei 2008 tot wijziging van diverse wetten in verband met het aantreden van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en diverse andere wijzigingen (Stb.197) alsmede van het Besluit ruimtelijke ordening en het Invoeringsbesluit Wet ruimtelijke ordening
- **Regeling plankosten exploitatieplan**: Staatscourant Nr. 6470, 6 februari 2017  
Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999, houdende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan

**www.vng.nl**

- **Handreiking Grondexploitatiewet-**
- **Handreiking Exploitatieplan – 2010**
- **Plankostenscan OO** ( <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/grondzaken-beleid/nieuws/nieuwe-versie-plankostenscan> )

**www.omgevingswetportaal.nl**

- **Aanvullingswet grondeigendom (ontwerp 4-2-2019- met advies raad van State)**

## Bijlage 1 Kostensoortenlijst

### Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

#### Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

#### Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van :

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten
- a. van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor
- b. bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg
- c. van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden,
- l. verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- m. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- n. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- o. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

#### Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij
- a. of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken,
- e. voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via

- 
- f. de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
  - d. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
  - e. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
  - f. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
  - g. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk
  - g. zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied,
  - h. voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
  - i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

## Bijlage 2 Regeling plankosten exploitatieplan – kleine plannen

### A) Regeling plankosten exploitatieplan – kleine plannen – Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3 en 4 bedraagt het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2 van tabel 1 van de bijlage:
  - a. € 6.000,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup>,
  - b. € 8.000,- bij een bouwplan voor:
    - 1°. de bouw van één woning,
    - 2°. de bouw van één hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
    - 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte van een gebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of een uitbreiding met niet meer één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
    - 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan één woning,
    - 5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m<sup>2</sup> en niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, of
    - 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdeel d of e, van het Besluit,
  - c. € 9.500,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m<sup>2</sup> en niet meer dan 30.000 m<sup>2</sup>.
2. Ten aanzien van de ten hoogste te verhalen plankosten van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2 van tabel 1 in de bijlage, is artikel 3, eerste lid, tweede zin, tot en met vijfde lid, van toepassing.

Ad. Punt 2: Opmerking: voor de tabel zie ook [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) regeling plankosten exploitatieplan. Bijkomende kosten die de gemeente maakt voor cultuur en civieltechnisch werken (tabel 4.2) kunnen daarboven op worden toegerekend tot een eveneens een bepaald maximum.

### B) Artikel 6.2.1.a Bro- vrijstelling exploitatieplan kleine bouwplannen

Als gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de wet (Wro) worden aangewezen de gevallen waarin:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet (Wro) kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4 (Bro), onderdelen b tot en met f;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4 (Bro), onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

*De toelichting op de 'kruimelgevallen' is als volgt:*

*[NB Deze kruimelplannen moeten niet verward worden met de Wabo -kruimellijst – bij de laatstgenoemde is geen planprocedure noodzakelijk ex 6.12Wro]*

Gebleken was dat bij sommige locaties kostenverhaal verplicht is, hoewel er nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente wil verhalen. Met de onderhavige wijziging van het besluit zijn deze gevallen gespecificeerd.

Onderdeel a betreft gevallen waarin de netto-opbrengsten van het exploitatieplan niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten. Het gaat dan om de totale opbrengst van de op grond van het exploitatieplan bij de bouwvergunning (bedoeld zal tevens zijn: omgevingsvergunning) te innen exploitatiebijdragen, waarvan de kosten die de aanvrager maakt mogen worden afgetrokken. Indien sprake is van een bedrag dat hoger is dan het in onderdeel a genoemde bedrag, is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie bedoeld in onderdeel b is geen sprake van specifieke grondexploitatiekosten, maar veelal uitsluitend van apparaatskosten. In de regel kunnen deze zo nodig via de leges in rekening worden gebracht.

In onderdeel c gaat het om voorzieningen waarvan de gemeente veelal de kosten ook na vaststelling van het ruimtelijk besluit nog zal kunnen verhalen via een overeenkomst. Voorbeelden zijn het maken van een inrit naar de openbare weg of een aansluiting op het riool.

De wijzigingen leiden tot een vermindering van bestuurlijke lasten, terwijl geen afbreuk wordt gedaan aan het principe van kostenverhaal bij bouwlocaties.