

## Nota kostenverhaal & Financiële bijdragen

Gemeente Assen

### 1 Inleiding

#### 1.1 Achtergrond en aanleiding Nota Kostenverhaal & Financiële bijdragen

De gemeente Assen is volop in ontwikkeling en heeft in de Omgevingsvisie Assen nog mooier haar ambities benoemd. Het realiseren van ambities vraagt om investeringen in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze investeringen komen niet allemaal volledig voor rekening van de gemeente. Eenieder die profijt heeft van groei en ontwikkeling van de stad draagt ook bij aan de financiering van deze investeringen. Deels kan dat worden toegerekend aan de huidige inwoners en gebruikers, en deels aan de toekomstige inwoners en gebruikers. Voor het eerste deel "betaalt" de gemeente, voor het tweede deel "betaalt" de initiatiefnemer en grondeigenaar die de woningen en gebouwen voor die toekomstige gebruikers realiseert.

Daarnaast zal de gemeente vaak kosten moeten maken bij een door een initiatiefnemer gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is verplicht om deze kosten in rekening te brengen bij de initiatiefnemer van een ruimtelijk project.

In het kort gaat het in deze nota dus over het, door initiatiefnemers van ruimtelijke projecten, afdwingbaar meebetalen aan projectkosten én bijdragen aan ambities van de stad. Dit doet de gemeente via de wettelijke instrumentaria die tot haar beschikking staan (Zie Omgevingswet, afdelingen 13.6 en 13.7).

Deze nota geeft inzicht in de achtergrond van en de wijze waarop de gemeente Assen privaatrechtelijk uitvoering geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ingangsdatum van deze nota is 1 januari 2024.

#### 1.2 Wet ruimtelijke ordening ( Wro ) en Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking en vormt vanaf dat moment de wettelijke basis voor het kostenverhaal en financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Tot 1 januari vormt de Wro de wettelijke basis.

#### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt beschreven hoe het systeem rondom het kostenverhaal en financiële bijdragen werkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoe de gemeente Assen hier nog nader invulling aan geeft. Onlosmakelijk verbonden met deze nota zijn de "Spelregels & Tarieven Kostenverhaal en Financiële bijdragen gemeente Assen" verder aangeduid als "Spelregels & Tarieven". Hierin is per onderdeel van het kostenverhaal en de financiële bijdragen specifiek aangegeven wat de spelregels en uitgangspunten zijn en is waar nodig een onderbouwing opgenomen van de te verhalen kosten. Tevens is voor een aantal kosten een tarieventabel opgenomen. De spelregels zijn meer aan wijzigingen onderhevig, bijvoorbeeld omdat de tarieven jaarlijks worden geïndexeerd en/of de gemeente meer ambities via het kostenverhaal bij de initiatiefnemer van ruimtelijke plannen in rekening wil brengen, en kunnen jaarlijks worden bijgesteld.

Om de leesbaarheid te vergroten is in deze nota zoveel mogelijk de hoofdlijn geschetst en gekozen voor een vereenvoudigde weergave van de juridische termen of vaktaal. Indien dit, ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee dit stuk tot stand is gekomen, leidt tot een interpretatie die niet overeenkomt met de wet, is de wet te allen tijde leidend.

## 2 Kostenverhaal en Financiële bijdragen

### 2.1 Hoe werkt het?

De basis voor het wettelijk kostenverhaal en de financiële bijdragen is de Omgevingswet. Hierin zijn de regels beschreven waarmee de gemeente kosten en bijdragen kan en/of moet verhalen op private initiatieven. Er zijn twee sporen, het privaatrechtelijk spoor en het publiekrechtelijk spoor. Deze nota gaat over het privaatrechtelijk spoor.



Privaatrechtelijk kunnen de gemeente en een initiatiefnemer een overeenkomst sluiten over betaling van kosten (kostenverhaal) voorafgaand aan het besluit dat het bouwplan mogelijk maakt: een zogenaamde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor in artikel 13.13 een specifieke grondslag.

Naast het kostenverhaal kan ook een financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Daarnaast kan de gemeente overigens soms nog een afdwingbare financiële bijdrage in rekening brengen als dat geregeld is in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om een bijdrage aan ontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die niet onder kostenverhaal vallen (In het Omgevingsbesluit (art 8.21 lid 1) zijn de categorieën opgenomen waarvoor via het publiekrechtelijk spoor afdwingbaar bijdragen kunnen worden gevraagd).

Als er geen overeenkomst tot stand komt, en de gemeente wil wel medewerking verlenen, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning, het zogenaamde publiekrechtelijke spoor.

## 2.2 Kostenverhaal op basis van bouwactiviteit

Indien een initiatiefnemer op zijn/haar eigen grond een **bouwactiviteit** (In het Omgevingsbesluit art. 8.13 wordt in dit kader gesproken over een “kostenverhaalsplichtige activiteit”) wil realiseren, dat niet past binnen het huidige omgevingsplan, kan de gemeente besluiten hier medewerking aan te verlenen. De gemeente doet dit via een wijziging van het omgevingsplan of via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### Bouwactiviteit

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

### Bron: Artikel 8.13 Omgevingsbesluit

Als een bouwactiviteit mogelijk wordt gemaakt is de gemeente verplicht de kosten die zij maakt, ten behoeve van het plan van de initiatiefnemer, in rekening te brengen bij de initiatiefnemer van het plan. Dit is beperkt tot de kosten die staan op de kostensoortenlijst van het Omgevingsbesluit (De kostensoortenlijst is opgenomen in het Omgevingsbesluit onder Bijlage IV.) . Het gaat dan om gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen.

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Gebiedseigen (directe) kosten</b> | De <b>gebiedseigen (directe) kosten</b> betreffen alle kosten die nodig zijn om het plangebied te ontwikkelen en bouw- en woonrijp te maken. Deze kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst in bijlage IV Ob. Het gaat dan om investeringen in het openbaar gebied, compenserende maatregelen, plankosten van de gemeente en kosten voor onderzoeken en planschade.                                       |
| <b>Bovenwijkse Voorzieningen</b>     | <b>Bovenwijkse voorzieningen</b> zijn kosten van investeringen die voor meer gebieden van waarde zijn, of baat hebben dan alleen de te ontwikkelen locatie. Deze zijn alleen verhaalbaar voor zover deze kosten toe te rekenen zijn aan het bouwplan en worden proportioneel doorgerekend. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een rotonde of rondweg, parkeergarage voor een groter gebied of waterberging. |

De kosten die zijn verschuldigd, zijn begrensd tot de kostensoorten die toerekenbaar zijn aan het plan en daarnaast moeten de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het plan van de kosten heeft.

In het kort wordt dan veelal gerefereerd aan PTP-criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Dit betekent het volgende

- Profijt: de ontwikkellocatie moet nut hebben van de te treffen maatregel of voorzieningen.
- Proportionaliteit: De kosten moeten toegerekend worden naar de mate waarin de locatie profijt ondervindt.
- Toerekenbaarheid: er moet een verband bestaan tussen de locatieontwikkeling en de kosten. Met andere woorden, als deze ontwikkeling niet aan de orde zou zijn, zouden de kosten niet gemaakt worden.

### 2.3 Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Indien een initiatiefnemer op zijn/haar eigen grond een **bouwactiviteit of activiteit-FB** (In het Omgevingsbesluit art. 8.20 wordt in dit kader gesproken over "activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen" ) wil realiseren, dat niet past binnen het huidige omgevingsplan, kan de gemeente besluiten hier medewerking aan te verlenen. In dat geval contracteert zij over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Activiteit-FB

- a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;
- b. de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
  1. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m2 bedraagt;
  2. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  3. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatieinfrastructuur;
  4. handelsreclame; of
  5. recreatie; en
- c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
  1. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m2 bedraagt;
  2. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt; of
  3. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

De Omgevingswet geeft ruimte om afspraken te maken over het doen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bij een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Zie voor een toelichting de handreiking Kostenverhaal Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, Staatsblad 2020, 532, p68). De Omgevingswet biedt hiervoor in artikel 13.22 de expliciete grondslag.

Voor het afspreken van een financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een grondslag vereist in een omgevingsvisie of een programma. Er moet een verband zijn tussen de activiteit en de ontwikkeling.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ruimtelijke ontwikkelingen (kwaliteit)</b></p> | <p>Dit betreffen kosten die worden besteed aan de “verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies.”</p> <p>In een Omgevingsvisie of Programma moet een verband zijn aangegeven tussen de betalende activiteit en de gebiedsontwikkeling. De investeringen waarvoor een bijdrage nodig is, moeten benoemd worden en tevens moet een indicatie van de benodigde bijdrage worden gegeven.</p> <p>Deze bijdragen kunnen obv van een fondsbijdrage in rekening worden gebracht.</p> |
|--|--|

Zolang er nog geen omgevingsvisie is vastgesteld kan de gemeente nog op basis van een structuurvisie een financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (vereveningsbijdrage sociale woningbouw) opnemen in een anterieure overeenkomst. De Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat als een structuurvisie voldoet aan de eisen voor omgevingsvisies uit artikel 3.2 en 3.3 van de Omgevingswet, die structuurvisie al geldt als een omgevingsvisie. Dan hoeft dus geen nieuwe omgevingsvisie gemaakt te worden om een basis te creëren voor de vrijwillige financiële bijdrage.

### 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen in Assen

#### 3.1 De wijze van kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente Assen kiest, bij het meewerken aan een privaat initiatief, voor het sluiten van een anterieure overeenkomst boven het opstellen van kostenverhaalsregels in een omgevingsplan (publiekrechtelijk kostenverhaal) om afspraken over kostenverhaal vast te leggen. In een anterieure overeenkomst kan de gemeente relatief eenvoudig afspraken op maat maken met de initiatiefnemer over bijvoorbeeld het verhalen van gemeentelijke kosten, locatie-eisen, fasering, nadeelcompensatie en financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal beperkt op veel fronten de ruimte voor zowel gemeente als initiatiefnemer. Daarnaast is het opstellen van kostenverhaalsregels door strenge wettelijke vereisten een kostbare en tijdrovende aangelegenheid. Het kan als uiterste middel ingezet worden, wanneer bijvoorbeeld een plangebied meerdere eigenaren kent en er geen sluitende afspraken te maken zijn over kostenverhaal en geldt vooral als juridische stok achter de deur om te komen tot anterieure afspraken over het kostenverhaal. De gemeente kan kiezen voor publiekrechtelijk kostenverhaal wanneer zij zelf een wenselijke ontwikkeling ruimtelijk mogelijk wil maken en deze via kostenverhaalsregels direct in een omgevingsplan op voorhand wil faciliteren.

Indien bij een privaat initiatief meer kosten dan opbrengsten zijn gemoeid ontstaat een verlieslatende grondexploitatie (publiek dan wel privaat) en is een financiële bijdrage nodig om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen. In het licht van andere maatschappelijke doelstellingen kan de gemeente een dergelijke financiële bijdrage overwegen, maar zij is daartoe niet verplicht.

De gemeente kan in dat geval weigeren medewerking te verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling totdat een marktpartij of een derde door middel van een financiële bijdrage de economische uitvoerbaarheid waarborgt. Indien de gemeente een financiële bijdrage overweegt, zal zij dit primair doen via het publiekrechtelijk kostenverhaalsinstrumentarium.

Indien een initiatiefnemer een ontwikkeling wil realiseren binnen een gebied waar een exploitatieplan of kostenverhaalsregels (publiekrechtelijk kostenverhaal) van kracht zijn, geldt hetgeen is opgenomen in het exploitatieplan.

### 3.2 Welke kosten en financiële bijdragen brengt de gemeente in rekening

#### 3.2.1 Kosten

De kostensoorten die de gemeente in rekening brengt zijn gelimiteerd tot de kostensoorten die op de kostensoortenlijst van het Omgevingsbesluit staan.

Het gaat dan in hoofdlijn om de volgende categorieën **publieke kosten**:

- A. **Gebiedseigen kosten**
  - 1. Plankosten
  - 2. (Civiel)technische kosten
  - 3. Nadeelcompensatie (planschade)

- B. **Bovenwijkse Voorzieningen**

In de “Spelregels & Tarieven” is nader aangegeven welke tarieven worden gehanteerd voor bijvoorbeeld de plankosten en voor welke bovenwijkse voorzieningen kosten in rekening worden gebracht.

Voor het visiegebied van Kloosterveen geldt een “exploitatieplan Kloosterakker” en een Nota bovenplanse investeringen. Deze instrumenten zijn door de raad vastgesteld en zijn leidend in het kostenverhaal ten aanzien van de doorontwikkeling van Kloosterveen.

### **3.2.2 Financiële bijdragen**

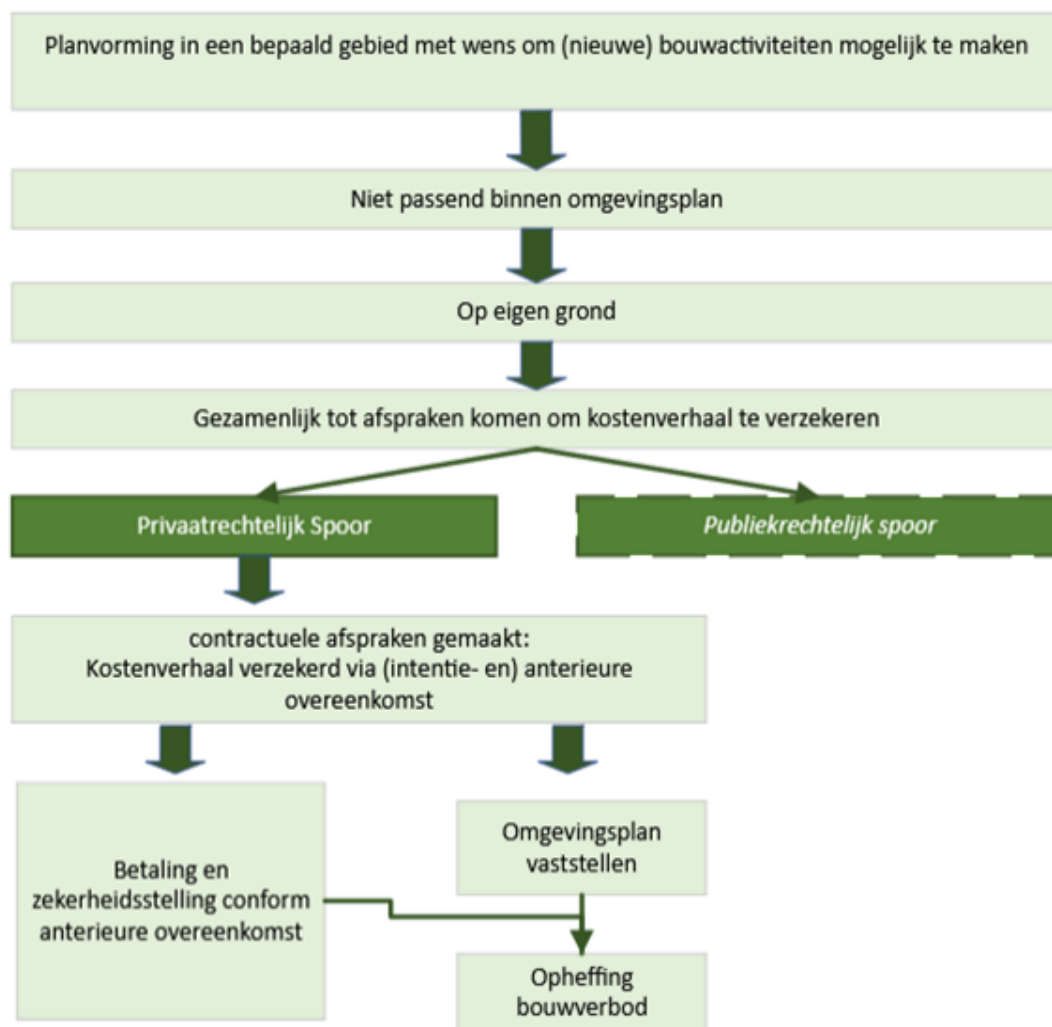
Het in rekening brengen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet verplicht. De gemeente Assen kiest ervoor alleen categorieën financiële bijdragen te vragen die ook publiekrechtelijk te verhalen zijn, en sluit aan bij de lijst met categorieën van artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit. Een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen waarover de gemeente Assen bij het vaststellen van deze nota contracteert is de bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Mogelijk worden in de toekomst nieuwe bijdragen toegevoegd. In de “Spelregels & Tarieven” is nader aangegeven over welke financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente contracteert.

### **3.3 Proces Kostenverhaal**

Met deze nota inclusief de hierbij behorende “Spelregels & Tarieven” legt de gemeente een eenduidige en transparante werkwijze in de totstandkoming van de anterieure overeenkomst vast. Het biedt de initiatiefnemer een duidelijk kader ten aanzien van de kosten die de gemeente in rekening brengt, de uitgangspunten die de gemeente hanteert en de bijdragen die de gemeente vraagt ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Assen.

Ten behoeve van de realisatie van het ruimtelijk initiatief maken partijen (initiatiefnemer en gemeente) op diverse momenten in het proces contractuele afspraken.

In de Intentiefase (vroeg in het project) wordt een intentieovereenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken kunnen worden gemaakt over het proces en bijvoorbeeld een taakverdeling wordt afgesproken voor het vervolg. In deze vroege planfase is nog geen inzicht in het feit of de ruimtelijke ontwikkeling wel of geen doorgang zal vinden. Omdat de gemeente vanaf dan wel al ambtelijke inzet pleegt, worden in de intentieovereenkomst ook afspraken gemaakt over een eerste deel van de betaling van deze ambtelijke inzet (plankosten). Zie hiervoor de “Spelregels & Tarieven plankosten”.



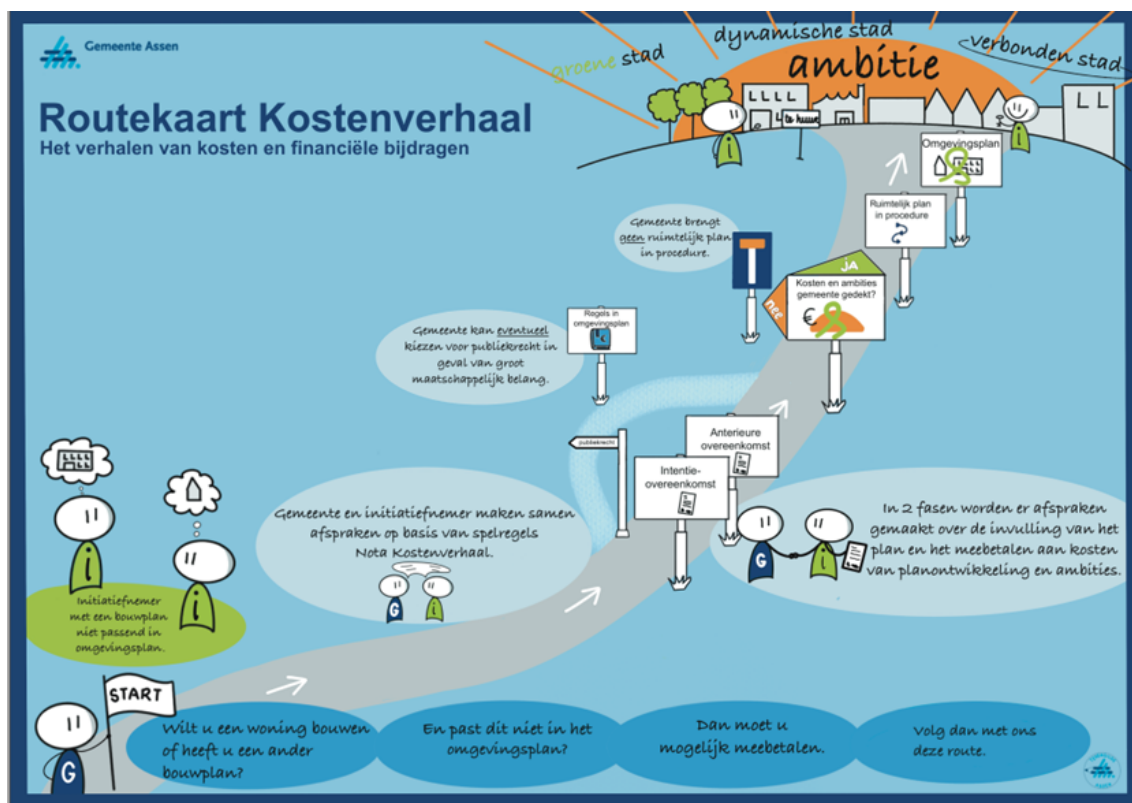
Schema op basis van Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet

Op grond van de Omgevingswet dient het kostenverhaal vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit verzekerd te zijn. Voordat een ruimtelijk plan in procedure wordt gebracht, worden daarom de afspraken vastgelegd in een zogenoemde anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over onder andere de invulling van het plan, de taakverdeling en over het kostenverhaal. Dit contract wordt gesloten voorafgaand aan het moment van vaststelling van een bestemmingsplan, om het kostenverhaal “anderszins” te verzekeren.

Om het kostenverhaal te verzekeren, zal de initiatiefnemer een bankgarantie aan de gemeente moeten stellen ter hoogte van de aan de gemeente te betalen kosten. Deze bankgarantie kan in termijnen worden verlaagd, gelijk aan het aflopen van de schuld aan de gemeente.

In de “Spelregels & Tarieven” wordt dit proces nader beschreven.

#### Bijlage Routekaart kostenverhaal



## Spelregels & Tarieven Plankosten Onderdeel van Nota kostenverhaal & financiële bijdrage gemeente Assen

### 1 Inleiding

In het kader van het verplicht kostenverhaal bij particuliere initiatieven brengt de gemeente kosten in rekening voor haar ureninzet en door de gemeente eventueel uit te voeren/te bekostigen onderzoeken. Deze ureninzet van gemeente en derden en kosten van onderzoeken worden plankosten genoemd. In de Nota Kostenverhaal & Financiële bijdragen gemeente Assen is beschreven wanneer kostenverhaal op een privaat initiatief van toepassing is.

In deze spelregels & tarieven is toegelicht welke plankosten de gemeente bij een initiatiefnemer in rekening brengt, wanneer deze in rekening worden gebracht en welke werkzaamheden de gemeente hiervoor (in hoofdlijnen) uitvoert. Deze spelregels maken onlosmakelijk deel uit van de Nota kostenverhaal gemeente Assen.

Om de hoogte van de plankosten in beeld te brengen is bij het publiekrechtelijk kostenverhaal onder de Omgevingswet per 1/1/2024 hoofdstuk 13 uit de Omgevingsregeling (Hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling bevat de regeling die de inhoud, berekening en maximale hoogte van de plankosten bepaalt bij publiekrechtelijk kostenverhaal. Tot de invoering van de Omgevingswet is de regeling onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing: "Regeling plankosten exploitatieplan van 30 januari 2017". Deze regeling wordt ook aangeduid als "Plankostenregeling") op de berekening van plankosten van toepassing. Ook het privaatrechtelijk plankostenverhaal is gebaseerd op de Omgevingsregeling. Voor het privaatrechtelijke kostenverhaal van de plankosten hanteert de gemeente een aantal tarieven. In hoofdstuk 2 is dit nader toegelicht.

De gemeente brengt deze plankosten gefaseerd bij de initiatiefnemer in rekening, deels bij de intentie-overeenkomst en deels bij de arteriële overeenkomst. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

De tarieven worden jaarlijks bij de begroting voor het volgend jaar geïndexeerd op basis van de cpi SA20 (Cijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): Consumentenprijsindex, exclusief energie, voedingsmiddelen, alcoholhoudende dranken en tabak) medio dat lopende jaar en gepubliceerd in een Tarievenbrief Plankosten. Bij een update van de ministeriele plankostenscan naar een nieuw prijspeil wordt bij de eerstvolgende actualisering van de tariventabel deze ook weer in lijn gebracht met de tarieven vanuit deze geactualiseerde plankostenscan.

### 2 Samenstelling Plankostentarieven

De plankosten worden bepaald op basis van het plan van de initiatiefnemer. Er wordt gerekend op basis van woningequivalenten (Woning-eq). Het volgende geldt:

| Woningequivalenten |   | Per   |          |             |
|--------------------|---|-------|----------|-------------|
| A                  | Woningen  | : 1   | stuk =   | 1 Woning-eq |
| B                  | Niet-woningbouw in een gemengde totaalontwikkeling met woningbouw | : 100 | m2 bvo = | 1 Woning-eq |

Figuur 1: Woningequivalenten

Voor het kostenverhaal van het privaatrechtelijke spoor bestaat het te betalen totaal tarief voor plankosten (zonder BTW) uit een aantal onderdelen. (Zie Figuur 2)

Voor het basistarief geldt voor de clusters 1 en 2 een tarieventabel, deze is opgenomen in bijlage A. Voor cluster 3 geldt maatwerk. In hoofdstuk 5 zijn de tarieven en clusters nader toegelicht.

Naast het basistarief worden nog (indien van toepassing) kosten voor voorbereiding en toezicht en eventuele projectspecifieke plankosten in rekening gebracht.

Afhankelijk van de ligging van de ontwikkellocatie kan een opslag van toepassing zijn.

| A Basistarief plankosten |  | Opslag  |
|--------------------------|--|---|
| Cluster 1                | Plannen met beperkte ruimtelijke impact              | n.v.t.  |
| óf                       |  |   |
| Cluster 2                | (woning)bouwplannen van 2 t/m 150 woning-eq          | voor specifieke locaties, Zie paragraaf 5.2.1 |
| óf                       |  |   |
| Cluster 3                | plannen die niet onder cluster 1 of cluster 2 vallen | n.v.t.  |

Zie hoofdstuk 5

| B Voorbereiding en Toezicht   |  |
|---|--|
| Deze kosten zijn van toepassing als er sprake is van civiele werken, waarbij voorbereiding en toezicht aan de orde is. De kosten zijn afhankelijk van de kosten van inrichting van het openbaar gebied en maken deel uit van de raming voor de inrichtingskosten van het openbaar gebied. |  |
| Deze plankosten zijn niet opgenomen in het bovengenoemde basistarief. Er vindt dus geen dubbeltelling plaats.   |  |

| C Projectspectifieke plankosten  |  |
|--|--|
| Deze plankosten zijn niet opgenomen in het basistarief, omdat deze in de Omgevingsregeling, artikel 13.1 zijn uitgezonderd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van voorbereiding en toezicht op bodemsanering. In Bijlage C is opgenomen welke plankosten niet binnen de regeling vallen en daarmee ook niet in het basistarief zijn opgenomen. Deze projectspectifieke kosten worden, indien van toepassing, separaat in rekening gebracht. |  |

Figuur 2: Onderdelen plankosten

In bijlage D zijn diverse voorbeeldberekeningen opgenomen waaruit voor diverse plannen blijkt op welke wijze de hoogte van de te betalen plankosten wordt bepaald.

### 3 Welke werkzaamheden voert de gemeente uit

In bijlage A is de tarieventabel van de basistarieven opgenomen. Voor dit tarief voert de gemeente de volgende werkzaamheden uit.

- Gemeente begeleidt het planproces ambtelijk intern en legt het voor aan het bestuur, koppelt terug naar initiatiefnemer, stelt collegevoorstellen en eventueel benodigde raadsvoorstellen op.
- Gemeente stelt een intentie- en anterieure overeenkomst op
- Gemeente stelt kaders in de vorm van randvoorwaarden/uitgangspunten/kavelpaspoort/bouwenvelop
- Gemeente toetst bouwplan/inrichtingsplan/stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aan gestelde kaders
- Gemeente toetst de benodigde (gebieds-)onderzoeken
- Gemeente toetst ruimtelijk plan aan beleid en kaders en brengt het in procedure, indien akkoord en nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend door alle partijen
- Gemeente stelt een raming op voor de bepaling van de kosten van het openbaar gebied
- Overleggen tussen gemeente en initiatiefnemer om te komen tot een kwalitatief passend plan en een goede ruimtelijke ordening
- Indien nodig ondersteunt de gemeente bij de communicatie met de directe omgeving en evt. participatie



De initiatiefnemer voert in elk geval de volgende werkzaamheden uit.

- Initiatiefnemer maakt bouwplan/inrichtingsplan/stedenbouwkundig plan/concept-beeldkwaliteitsplan
- Initiatiefnemer stelt ruimtelijke plan op inclusief beeldkwaliteitsplan
- Initiatiefnemer stelt ruimtelijk onderbouwing op
- Initiatiefnemer voert benodigde (gebieds-)onderzoeken uit
- Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met de directe omgeving en eventuele participatie /omgevingsmanagement

#### 4 Wanneer worden de kosten in rekening gebracht

De te betalen plankosten worden gefaseerd bij de initiatiefnemer in rekening gebracht:

1. Bij de intentieovereenkomst:
  - wordt in elk geval 20% van de plankosten van het Basistarief plus eventuele opslag in rekening gebracht. Dit doet de gemeente om de kosten van inzet in deze fase te kunnen dekken. Basis voor de plankostenberekening is het voorlopig ontwerp.
  - Indien er in deze fase sprake is van projectspecifieke plankosten, zal de gemeente bij de intentieovereenkomst deze kosten in rekening brengen.
2. Bij de anterieure overeenkomst
  - Worden de plankosten in rekening gebracht, op basis van het definitieve ontwerp. Het prijspeil voor het totale plankostentarief is de datum ondertekening van de anterieure overeenkomst. Op deze berekende plankosten worden de bij de intentieovereenkomst reeds betaalde plankosten in mindering gebracht.
  - Worden de resterende projectspecifieke kosten evenals de kosten voor voorbereiding en toezicht in rekening gebracht.

#### 5 Toelichting tarieven Plankosten

##### 5.1 Cluster 1 “Plannen met beperkte ruimtelijke impact”

Voor plannen met een beperkte ruimtelijke impact wordt een vast tarief per plan in rekening gebracht. Dit zijn plannen, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, en de ruimtelijke inpassing geen of slechts zeer beperkte gevolgen zal hebben voor de inrichting van het omliggende gebied waardoor de door de gemeente te maken plankosten zeer beperkt zullen zijn. Dit tarief geldt alleen voor onderstaande bouwplannen.

|    |  |
|----|--|
| 1. | Bouw van 1 woning of een bedrijfswoning                                      |
| 2. | Bouw van 1 hoofdgebouw <= 1.500 m <sup>2</sup> bvo                           |
| 3. | Uitbreiding van een gebouw met <= 1500 m <sup>2</sup> of bvo of met 1 woning |

Figuur 3 Plannen met beperkte ruimtelijke impact

##### 5.2 Cluster 2 “Plannen van 2 t/m 150 woning- eq ”

Voor de tariefbepaling van plannen van 2 t/m 150 woning-eq, die niet vallen onder de “plannen met beperkte ruimtelijke impact” is een indeling gemaakt naar plangrootte. Het gaat om bouw-, verbouw- en uitbreidingsplannen.

Om aansluiting te zoeken bij de diversiteit van plannen, maar toch te komen tot een eenduidige lijn, is met behulp van de geactualiseerde plankosten-scan (2023) (De plankosten-scan (2023) is een geactualiseerd rekenmodel in Excel onder de Wro behorende bij de “Regeling plankosten exploitatieplan van 30 januari 2017”. De Plankostenregeling en hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling zijn in hoofdlijnen gelijk. In de Omgevingsregeling is echter een tweede plankostenberekening toegevoegd in geval van organische gebiedsontwikkeling.) van deze plannen een basistarief bepaald. Bij de totstandkoming van de basistarieven is gebruik gemaakt van deze Plankosten-scan onder de Wro, aangezien er onder de Omgevingswet per juni 2023 nog geen rekenmodel voorhanden is.

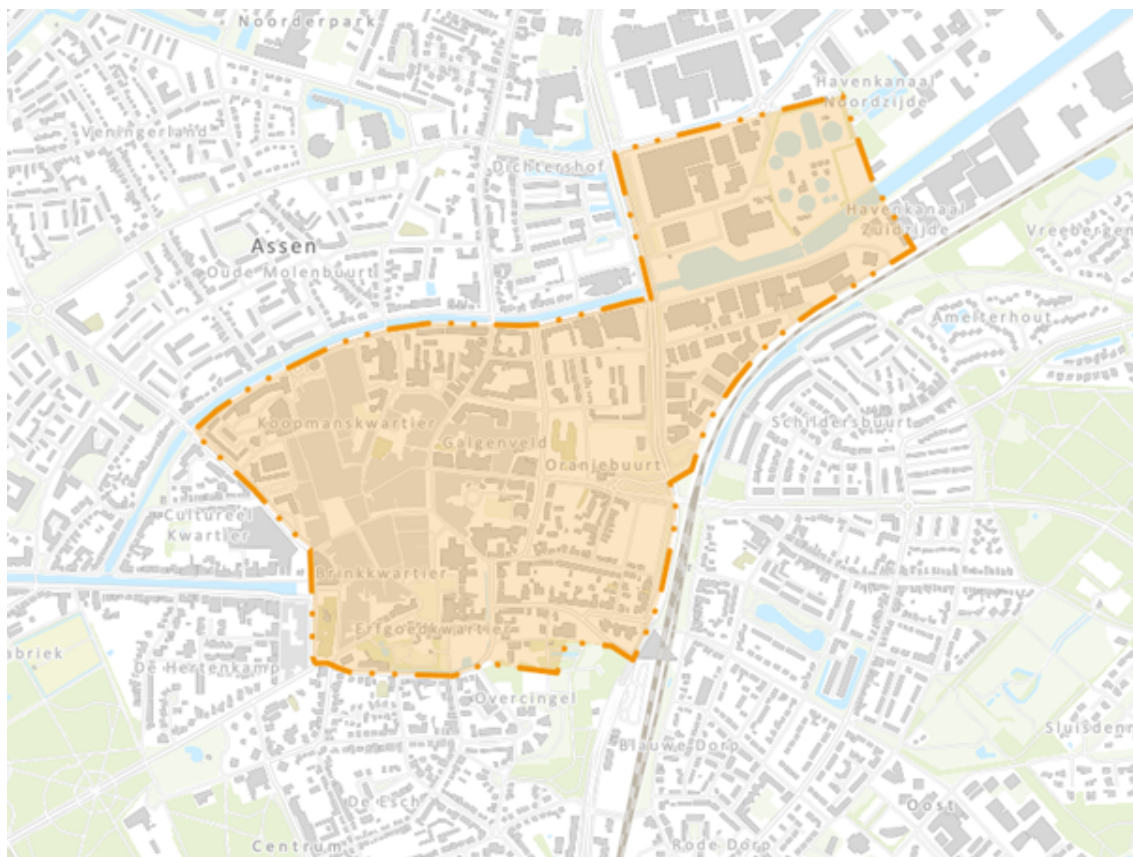
De plankostenberekening gaat uit van een locatieontwikkeling, waarbij er geen sprake is van verwerving en/of taxaties, ophoging of milieumaatregelen. Er is, afhankelijk van de plangrootte, sprake van een starttarief plus een opslag voor elke woning boven het totaal aantal woningen in de voorgaande categorie.

Indien er wel sprake is van verwerving en/of taxaties, ophoging of milieumaatregelen, kunnen er nadere kosten in rekening worden gebracht bovenop het basistarief.

##### 5.2.1 Opslagfactor op Tarief Cluster 2

### Stadskwartier en Centrum-gebied: opslag 25% op basistarief

De berekening van het basistarief gaat uit van een locatieontwikkeling, zonder enige complexiteit. Indien er sprake is van een ontwikkeling binnen het Stadskwartier en/of Centrum-gebied, wordt een opslagfactor op het tarief berekend van 25% omdat het hier zowel een complexere ruimtelijke ordening betreft als wel een complexere civiele techniek vanwege ruimtelijke en technische inpassing, herstructurering/transformatie en politieke en communicatieve aspecten. In onderstaand kaartje is de begrenzing opgenomen waarbinnen de opslag op het tarief geldt.



Figuur 4 Begrenzing gebied opslagfactor Stadskwartier en Centrumgebied

### 5.3 Cluster 3: Maatwerk

Indien het plan niet past binnen cluster 1 of 2, is er een maatwerkberekening van toepassing. In dat geval bepaalt de gemeente de door initiatiefnemer te betalen plankosten met behulp van het Plankostenrekenmodel behorende bij de Omgevingsregeling (Het rekenmodel onder de Omgevingsregeling zal na publicatie hiervan en na 1/1/2024 worden gehanteerd. Tot dat moment wordt gebruik gemaakt van de Plankostenscan(2023). Het bedrag wordt vanaf het prijspeil van het rekenmodel geïndexeerd naar prijspeil datum van de anterieure overeenkomst op basis van de cpi SA20. In de jaarlijks geactualiseerde tarieventabel Plankosten, behorend bij deze spelregels plankosten, is aangegeven welke index van toepassing is.

De hoogte van de te betalen plankosten is afhankelijk van inputfactoren in de berekening zoals grootte en ligging plangebied, programma, sloop, aanwezigheid asbest, ophoging e.d.

De gemeente stelt ter onderbouwing van de in rekening te brengen plankosten een document op, waarin zij in hoofdlijnen aangeeft welke werkzaamheden de gemeente uitvoert, en welke kosten hieraan verbonden zijn. Voor de initiatiefnemer is dan alleen de totale exploitatiebijdrage van belang. Hoe de gemeente deze kosten verdeelt over de diverse onderdelen/disciplines is zaak van de interne gemeentelijke administratie.

### Bijlage A: Tarievenbrief Plankosten 2023 & 2024

| Tarieventabel 2023 |                             |            |  |             |                         |   |   |
|--------------------|-----------------------------|------------|--|-------------|-------------------------|---|---|
| Cluster            | Bouwplan                    |            | Tarief                                       |             |                         | Omschrijving  |   |
| 1                  | Plannen met beperkte impact |            | € 8.850,00                                   |             |                         | Per plan  |   |
| Cluster            | Bouwplan                    |            | Starttarief                                  | +           | opslagtarief per woning | Omschrijving  | Opslagfactor Stadskwartier en Centrumgebied |
| 2                  | 2.1.                        | 2 t/m 5    | Woning-eq                                    | € -         | € 5.250,00              | per Woning-eq   | 25%   |
|                    | 2.2                         | 6 t/m 9    | Woning-eq                                    | € 26.250,00 | + € 3.500,00            | Voor deze categorieën geldt een starttarief PLUS opslagtarief voor elke Woning-eq boven het totaal aantal Woning-eq in de voorgaande categorie. |   |
|                    | 2.3                         | 10 t/m 30  | Woning-eq                                    | € 40.250,00 | + € 1.200,00            |   |   |
|                    | 2.4                         | 31-60      | Woning-eq                                    | € 65.450,00 | + € 1.000,00            |   |   |
|                    | 2.5                         | 61 t/m 150 | Woning-eq                                    | € 95.450,00 | + € 900,00              |   |   |
|                    |                             |            |  |             |                         |   |   |
| Cluster            | Bouwplan                    |            | Tarief                                       |             |                         | Omschrijving  | Index                                       |
| 3                  | Maatwerk                    |            | Berekening plankosten obv Plankostenscan2023 |             |                         |   |   |

| Tarieventabel 2024 |                             |            |   |             |                         |   |   |
|--------------------|-----------------------------|------------|---|-------------|-------------------------|---|---|
| Cluster            | Bouwplan                    |            | Tarief  |             |                         | Omschrijving  |   |
| 1                  | Plannen met beperkte impact |            | € 9.100,00  |             |                         | Per plan  |   |
| Cluster            | Bouwplan                    |            | Starttarief   | +           | opslagtarief per woning | Omschrijving  | Opslagfactor Stadskwartier en Centrumgebied |
| 2                  | 2.1.                        | 2 t/m 5    | Woning-eq   | € -         | € 5.400,00              | per Woning-eq   | 25%   |
|                    | 2.2                         | 6 t/m 9    | Woning-eq   | € 27.000,00 | + € 3.600,00            | Voor deze categorieën geldt een starttarief PLUS opslagtarief voor elke Woning-eq boven het maximaal aantal Woning-eq in de voorgaande categorie. |   |
|                    | 2.3                         | 10 t/m 30  | Woning-eq   | € 41.400,00 | + € 1.250,00            |   |   |
|                    | 2.4                         | 31-60      | Woning-eq   | € 67.650,00 | + € 1.050,00            |   |   |
|                    | 2.5                         | 61 t/m 150 | Woning-eq   | € 99.150,00 | + € 950,00              |   |   |
|                    |                             |            |   |             |                         |   |   |
| Cluster            | Bouwplan                    |            | Tarief  |             |                         | Omschrijving  | Index*                                      |
| 3                  | Maatwerk                    |            | Berekening plankosten obv Plankostenscan2023, geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024 |             |                         |   | 2,62%                                       |

Index stijging Cpl SA.20 van januari naar juni 2023

### Bijlage B: Kostensoorten plankosten basistarief

De plankosten die vallen binnen het basistarief bestaan op hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten:

- Opstellen en vaststellen ruimtelijk plan
- Opstellen stedenbouwkundig programma van eisen,
- Opstellen stedenbouwkundig plan, masterplan, en/of beeldkwaliteitsplan
- Taxatie inbrengwaarde percelen
- Taxatie en aankopen onroerende zaken
- Onteigening van onroerende zaken
- Vestigen voorkeursrecht
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Voorbereiding, directievoering en toezicht, inclusief grondmechanisch onderzoek, voor slopen, ophogen en voorbelasten en bouw- en woonrijp maken
- Projectmanagement
- Projectmanagement-assistentie
- Planeconomie (inclusief de kosten van een eindafrekening)
- Omgevingsmanagement

- Landmeten en vastgoed informatie

### Bijlage C: Projectspecifieke kosten

**Buiten de regeling vallen de volgende kosten ( projectspecifieke kosten).** Deze zijn in de Omgevingsregeling opgenomen onder artikel 13.1

- het verrichten van onderzoek als bedoeld in bijlage IV, onder A1 en A10, bij het Omgevingsbesluit, met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek;
- het voorbereiden van en toezicht houden op bodemsanering, bedoeld in bijlage IV, onder A10, bij het Omgevingsbesluit; en
- kostensoorten als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder b, van de wet, die niet worden gemaakt in een gebied waar kostenverhaal van toepassing is.

### Bijlage D: Voorbeeldberekeningen (prijspeil 1/1/2023)

#### Voorbeeldberekening I

Een private partij Q wil, op zijn/haar eigen locatie, 25 woningen bouwen in het Stadskwartier. Er is geen sprake van verwerving en/of taxaties door gemeente, ophoging of milieumaatregelen. X

Het betreft hier een ontwikkeling onder basistarief cluster 2. Omdat het een project in het Stadskwartier betreft, geldt er daarnaast een opslag van 25%.

|                                      |   |               |   |
|--------------------------------------|---|---------------|---|
| Basistarief starttarief              | € | 40.250        | max. tarief voor 9 woningen                             |
| Plus 16 x € 1200,- per woning =      | € | 19.200        | voor de overige woningen (25-9 = 16)                    |
| <b>Subtotaal:</b>                    | € | <b>59.450</b> | <b>plankosten basis</b>                                 |
| Opslag voor stadskwartier 25%        | € | 14.863        | 25% x 59450   |
| <b>Totaal te betalen Basistarief</b> | € | <b>74.313</b> |   |
| Kosten voorbereiding en toezicht     |   | pm            | wordt bepaald op basis van de werkelijk te maken kosten |
| Projectspecifieke plankosten         |   | pm            | indien van toepassing                                   |
| <b>Totaal te betalen plankosten</b>  | € | <b>74.313</b> | <b>+ PM</b>   |

#### Voorbeeldberekening II

Een private partij R wil, op zijn/haar eigen locatie, 55 woningen bouwen buiten Stadskwartier of centrumgebied. Er is geen sprake van verwerving en/of taxaties door gemeente, ophoging of milieumaatregelen. Het betreft hier een ontwikkeling onder basistarief cluster 2.

|                                      |   |               |   |
|--------------------------------------|---|---------------|---|
| Basistarief starttarief              | € | 65.450        | max. tarief voor 30 woningen                            |
| Plus 25 x € 1000,- per woning =      | € | 25.000        | voor de overige woningen (55-30 = 25)                   |
| <b>Subtotaal:</b>                    | € | <b>90.450</b> | <b>plankosten basis</b>                                 |
| Opslag voor stadskwartier 25%        |   |               | niet van toepassing                                     |
| <b>Totaal te betalen Basistarief</b> | € | <b>90.450</b> |   |
| Kosten voorbereiding en toezicht     |   | pm            | wordt bepaald op basis van de werkelijk te maken kosten |
| Projectspecifieke plankosten         |   | pm            | indien van toepassing                                   |
| <b>Totaal te betalen plankosten</b>  | € | <b>90.450</b> | <b>+ PM</b>   |

#### Voorbeeldberekening III

Een private partij S wil, op zijn/haar eigen locatie, 225 woningen bouwen in de het Stadskwartier. Omdat het om meer dan 150 woningen gaat, betreft het een ontwikkeling onder basistarief 3. Maatwerk dus. Op basis van een plankostenscan (maatwerk rekenmodel) worden de plankosten in rekening gebracht.

#### Voorbeeldberekening IV

Een private partij T wil, op zijn/haar eigen locatie, een nieuw hoofdgebouw voor zijn bedrijf neerzetten van 1000 m<sup>2</sup>. Omdat dit valt onder een plan met een beperkte ruimtelijke impact, geldt hier basistarief onder cluster 1. Een vast bedrag per plan van € 8850,-. Dit is exclusief eventuele kosten voor Voorbereiding en Toezicht en exclusief eventuele projectspecifieke kosten.

#### Voorbeeldberekening V

Een private partij W wil, op zijn/haar eigen locatie in het centrumgebied, een pand verbouwen waarin 15 woningen worden gerealiseerd. Er is geen sprake van verwerving en/of taxaties door gemeente, ophoging of milieumaatregelen.

Het betreft hier een ontwikkeling onder basistarief cluster 2. Omdat het een project in het Centrumgebied betreft, geldt er daarnaast een opslag van 25%.

|                                      |   |               |   |
|--------------------------------------|---|---------------|---|
| Basistarief starttarief              | € | 40.250        | max. tarief voor 9 woningen                             |
| Plus 6 x € 1200,- per woning =       | € | 7.200         | voor de overige woningen (15-9 = 6)                     |
| <b>Subtotaal:</b>                    | € | <b>47.450</b> | <b>plankosten basis</b>                                 |
| Opslag voor stadskwartier 25%        |   | € 11.863      | 25% x 47450   |
| <b>Totaal te betalen Basistarief</b> | € | <b>59.313</b> |   |
| Kosten voorbereiding en toezicht     |   | pm            | wordt bepaald op basis van de werkelijk te maken kosten |
| Projectspecifieke plankosten         |   | pm            | indien van toepassing                                   |
| <b>Totaal te betalen plankosten</b>  | € | <b>59.313</b> | <b>+ PM</b>   |

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 23 november 2024*