

Nota Kostenverhaal 2026 gemeente Molenlanden

Het college van Molenlanden besluit:

1. de "Nota Kostenverhaal 2025 gemeente Molenlanden" met ingang van 1 januari 2026 in te trekken;
2. de "Nota Kostenverhaal 2026 gemeente Molenlanden" vast te stellen en in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2026;

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1 Doel van de Nota
 - 1.2 Status en actualisatie
 - 1.3 Opbouw van de Nota
 - 1.4 Leeswijzer
2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal
 - 2.1 Gemeentelijke kosten bij bouwplannen
 - 2.2 Wettelijke regeling in de Omgevingswet
 - 2.3 Modernisering grondbeleid door minister
 - 2.4 Bouwplannen met verplicht kostenverhaal
 - 2.5 Welke kosten zijn wettelijke verhaalbaar?
 - 2.6 Plankostenscan
 - 2.7 Macroaftopping
 - 2.8 Financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied
 - 2.9 Verhouding afdeling 13.6 (kostenverhaal) en afdeling 13.7 (financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied)
3. De Molenlandse aanpak
 - 3.1. Manieren van kostenverhaal
 - 3.2. Kostenverhaal via de anterieure overeenkomst
 - 3.3. Kostenverhaal via de posterieure overeenkomst
 - 3.4. Kostenverhaal via de kostenverhaalsbeschikking
 - 3.5. Toepassing kostenverhaal
 - 3.6. Intentieovereenkomst bij complexe projecten
 - 3.7. Rol team Frontoffice, team Omgevingsvergunning of team Leefomgeving
 - 3.8. Geen nacalculatie bijdrage kostenverhaal
 - 3.9. Kostenverhaal en Legesverordening
4. De berekening van de bijdrage kostenverhaal
 - 4.1. Tarieven algemeen voorkomende categorieën bouwactiviteiten
 - 4.2. Tarieven overige niet eerdergenoemde bouwactiviteiten

Bijlage 1 Begrippenlijst

Bijlage 2 Verhaalbare kosten ex artikel 8.15 Omgevingsbesluit

Bijlage 3 Stroomschema kostenverhaal

1. Inleiding

1.1 Doel van de nota

Voor u ligt de nota Kostenverhaal van de gemeente Molenlanden. Bij de realisatie van bouwplannen door initiatiefnemers maakt de gemeente kosten. Hierbij valt te denken aan de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie), maar ook aan de kosten van de inzet van het ambtelijke apparaat voor vergunningverlening, planbegeleiding en het uitvoeren van onderzoeken.

De gemeente is wettelijk verplicht de door haar gemaakte kosten van ruimtelijke initiatieven te verhalen op de initiatiefnemer van een bouwplan. Door middel van deze nota wil de gemeente haar kostenverhaal op een juridisch correcte wijze borgen.

1.2 Status en actualisatie

Deze nota is het gemeentelijk beleidsdocument dat voorziet in een transparante regeling voor het wettelijk kostenverhaal. De nota heeft zowel een interne als een externe functie. Extern: voor initiatiefnemers van bouwplannen wordt duidelijk hoe de gemeente omgaat met kostenverhaal, zodat helder

is wat zij bij hun bouwplan onder andere qua kostenverhaal kunnen verwachten. Intern: met deze nota wordt vastgelegd welke kosten moeten worden doorberekend aan de initiatiefnemer van een bouwplan.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Nota Kostenverhaal 2021 gemeente Molenlanden herzien en de Nota Kostenverhaal 2025 gemeente Molenlanden op 5 januari 2025 door ons college vastgesteld. In de Nota Kostenverhaal 2026 gemeente Molenlanden zijn ten opzichte van de Nota Kostenverhaal 2025 gemeente Molenlanden de volgende wijzigingen aangebracht.

De in de Nota Kostenverhaal 2025 gemeente Molenlanden onder 4.1. en 4.2. opgenomen tarieven zijn verwijderd. Reden daarvoor is de jaarlijkse aanpassing van de tarieven eenvoudiger te laten plaatsvinden. De jaarlijkse herziening van de tarieven zal in plaats van door herziening van de nota voortaan plaatsvinden door de tarieven op te nemen in de jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal. Verder is paragraaf 2.3. over modernisering grondbeleid geactualiseerd. Onder 4.1. zijn Tijdelijke afwijkingen en Beoordeling onderzoeken toegevoegd

1.3 Opbouw van de nota

In hoofdstuk 2 worden de wettelijke regels voor het kostenverhaal uiteengezet. Hoofdstuk 3 beschrijft de Molenlandse aanpak voor het kostenverhaal: in welke gevallen verhaalt de gemeente kosten, om welke kosten het per geval gaat en op welk moment die kosten in rekening worden gebracht. In hoofdstuk 4 worden de diverse kostensoorten aangegeven en de wijze waarop deze worden doorberekend.

1.4. Leeswijzer

In deze nota worden heel wat niet alledaagse begrippen gebruikt. Daar is helaas niet aan te ontkomen, omdat deze begrippen worden gebruikt in de wettelijke regels die de gemeente verplicht moet toepassen. Van een aantal begrippen is een omschrijving opgenomen in een begrippenlijst (Bijlage 1).

Bij deze nota horen drie bijlagen:

- Bijlage 1: Begrippenlijst: waarin de belangrijkste begrippen die in de nota worden gebruikt zijn omschreven.
- Bijlage 2: de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit.
- Bijlage 3: stroomschema kostenverhaal.

2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal

2.1. Gemeentelijke kosten bij bouwplannen

Kostenverhaal heeft betrekking op bouwplannen. Wil sprake zijn van een bouwplan, dan moet er dus iets gebouwd worden in gebruikelijke zin van het woord. Een ruimtelijk plan of initiatief dat bijvoorbeeld alleen voorziet in de aanleg van infrastructuur of de inrichting van een natuurgebied valt dus niet onder het kostenverhaal. Ook op een wijziging van het gebruik is geen wettelijk verplicht kostenverhaal van toepassing.

De gemeente speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling en uitvoering van bouwplannen. De gemeente is niet alleen verantwoordelijk voor de planologische besluitvorming, maar ook voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en – in meer algemeen zin - het bewaken van de kwaliteit van onze leefomgeving.

De ontwikkeling en realisatie van bouwplannen van private partijen brengt vaak kosten met zich mee voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt bestaan uit plankosten, kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie), kosten van maatregelen om een plan uitvoerbaar te maken (denk aan het opheffen van hindercirkels) e.d.

2.2. Wettelijke regeling in de Omgevingswet

Bij kostenverhaal gaat het om de wettelijke verplichting van de gemeente om op de initiatiefnemer van een in artikel 8.13 Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan kosten te verhalen die de gemeente vanwege de in artikel 8.15 Omgevingsbesluit aangewezen kostensoorten maakt. Het kostenverhaal wordt begrensd door de zogenaamde PPT-criteria:

- de kosten zijn proportioneel (P) in verhouding tot het profijt (P) dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft én de kostensoorten zijn toerekenbaar (T) van het kostenverhaalsgebied.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de door haar te maken kosten te verhalen als publieke medewerking wordt verleend aan een door een private partij gewenst bouwplan. Dit kosten verhaal dient verzekerd te zijn, voordat het planologische besluit dat het bouwplan mogelijk maakt wordt genomen.

De invoering van de Omgevingswet is in beginsel beleidsneutraal. Dit houdt in dat de nieuwe regeling voor het kostenverhaal niet bedoeld is om de mogelijkheden voor kostenverhaal te verruimen of te beperken. Alleen de procedurele regels voor het kostenverhaal zijn op onderdelen gewijzigd.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

- Geen exploitatieplan, geen plicht tot jaarlijkse actualisatie en geen gebruik term grondexploitatie.
Er is geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisatie van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen.

- Nieuw: geen publiekrechtelijk kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling zonder tijdvak
Voor publiekrechtelijk kostenverhaal zijn er binnen de Omgevingswet twee systemen: kostenverhaal met en zonder tijdvak. Het systeem van kostenverhaal met tijdvak is het systeem van kostenverhaal uit de Wet ruimtelijke ordening. De plannen hebben dan een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum. Daardoor is het goed mogelijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen.

Er is een nieuw systeem voor kostenverhaal toegevoegd. Dit heet kostenverhaal zonder tijdvak. Dit systeem is bestemd voor organische gebiedsontwikkeling. Dus voor plannen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum. Het gaat om plannen met globale functieaanduidingen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. Dat maakt het moeilijk om de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen. Bij het vaststellen van het omgevingsplan is dan geen gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten vereist, maar een kostenplafond. Het bevoegd gezag kan rekening houden met verschillende scenario's van gebiedsontwikkeling. Het kostenplafond wordt bepaald op basis van een scenariostudie, waarin scenario's voor het gebied worden vergeleken. Bij dit kostenverhaal zonder tijdvak worden de kosten en bijdragen pas bij de aanvraag omgevingsvergunning geconcretiseerd.

- Publiekrechtelijk kostenverhaal met tijdvak voor Rijk, provincie en gemeente.
Rijk, provincies en gemeenten mogen kostenverhaal met tijdvak toepassen. Dit kan bij het vaststellen van een projectbesluit, een omgevingsplan of de afgifte van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Het toepassen van kostenverhaal zonder tijdvak kan alleen in het gemeentelijk omgevingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening werd publiekrechtelijk kostenverhaal gebaseerd op het gemeentelijk exploitatieplan.

- Het bevoegd gezag bepaalt de regels over de eindafrekening en verdeling kosten
De Omgevingswet biedt meer mogelijkheden om het kostenverhaal op maat te regelen dan de Wro. Het bevoegd gezag is vrij in de keuze van een rekensystematiek voor het verdelen van de kostenverhaalsbijdragen en de eindafrekening. Ook is niet bepaald op welk moment de eindafrekening moet worden gemaakt.
Het bevoegd gezag neemt in het projectbesluit, het omgevingsplan of de omgevingsvergunning regels op over de eindafrekening en over de verdeling van kosten.
Er gelden wel randvoorwaarden:
 - de kosten moeten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten van de grond;
 - het bevoegd gezag is verplicht tot gedeeltelijke terugbetaling als de betaalde kostenverhaalsbijdrage 5 % hoger is dan de feitelijke bijdragen;
 - eigenaren kunnen vanaf 5 jaar na betaling een individuele eindafrekening vragen.

- Daadwerkelijk kostenverhaal via kostenverhaalsbeschikking
Het innen van kosten gebeurt via de kostenverhaalsbeschikking. Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Dit gebeurt dus niet meer via de omgevingsvergunning.

- Intergemeentelijke kostenverhaalsgebied niet meer mogelijk
Aanwijzing van een intergemeentelijk kostenverhaalsgebied is niet meer mogelijk.

2.3. Modernisering grondbeleid door minister

Door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is een modernisering van het grondbeleid, met inbegrip van kostenverhaal, aangekondigd. Indien daarover meer bekend is kan dat mogelijk tot wijziging van deze nota leiden.

2.4. Bouwplannen met verplicht kostenverhaal

Het op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet verplichte kostenverhaal door de gemeente is aan de orde bij de volgende - in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen – bouwplannen:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto- vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- 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
- 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.

2.5. Welke kosten zijn wettelijk verhaalbaar?

In het Omgevingsbesluit is een zogeheten kostensoortenlijst opgenomen, waarin de kostensoorten die gemeenten moet - of soms mag - verhalen limitatief zijn opgesomd (zie bijlage 2). Kosten die niet op de lijst staan mag de gemeente niet publiekrechtelijk in rekening brengen. De kostensoortenlijst vormt het uitgangspunt voor het gemeentelijk kostenverhaal.

De kostensoorten zijn te onderscheiden in:

- kostensoorten voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid van de Omgevingswet is opgenomen; en
- kostensoorten voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid van de Omgevingswet is opgenomen.

Kostenverhaal met tijdvak blijft vrijwel gelijk aan de regeling uit de Wro, met een helder eindbeeld, fasering en einddatum. Kostenverhaal zonder tijdvak is bedoeld voor organische gebiedsontwikkeling. In het omgevingsplan zijn dan globale functieaanduidingen opgenomen die divers kunnen worden uitgewerkt. Het gaat dan om een openeind-proces, zonder blauwdruk.

Zie Bijlage 2 voor de verhaalbare kostensoorten ex artikel 8.15 Omgevingsbesluit, Bijlage IV bij artikel 8.15 Omgevingsbesluit.

Deze kostensoorten zijn onder te verdelen in vier categorieën:

1. binnenplanse kosten
de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen binnen de begrenzing van een exploitatiegebied van het bouwplan uitsluitend ten dienste van dat kostenverhaalsgebied (= binnenplanse kosten). Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om het kostenverhaalsgebied juridisch en bouwtechnisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten waaronder de ambtelijke begeleidingskosten.
2. buitenplanse kosten
de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen buiten de grens van een kostenverhaalsgebied van een bouwplan, maar uitsluitend ten dienste van dat kostenverhaalsgebied (= buitenplanse kosten).
3. gebiedsoverstijgende kosten

de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen het kostenverhaalsgebied van een bouwplan, die van belang zijn voor het kostenverhaalsgebied en een of meer andere kostenverhaalsgebieden, = gebiedsoverstijgende kosten (voorheen bovenplanse / bovenwijkse kosten) genoemd. Het gaat hier om investeringen waar de gehele gemeente of specifiek een bepaalde dorpskern, wijk of buurt baat bij heeft. Als een nieuw project van een dergelijke voorziening profijt heeft, kan onder voorwaarden een proportionele bijdrage aan de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

4. financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied
de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied van een bouwplan, waaraan door een initiatiefnemer kan worden bijgedragen op grond van een omgevingsvisie (= financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied).

Het moet hierbij gaan om ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, een financiële bijdrage op de initiatiefnemer wordt verhaald. Om een dergelijke bijdrage te vragen moet er sprake zijn van functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen, en moet de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins zijn verzekerd. Voorbeeld: de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen.

In hoofdstuk 4 zal de doorberekening van de binnenplanse en buitenplanse kosten meer in detail worden uitgewerkt. De kosten van gebiedsoverstijgende kosten (voorheen bovenplanse of bovenwijkse voorzieningen) zullen nog niet worden doorberekend. Daarvoor is dan eerst nodig dat de gemeente de gebiedsoverstijgende kosten in kaart brengt en een houdbare doorberekeningsmethodiek opstelt.

2.6. Plankostenscan

De (ministeriële) Omgevingsregeling stelt een maximum aan bepaalde te verhalen plankosten door de gemeente. Plankosten betreffen een deel van de totale te verhalen kosten. Het gaat 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 omgevingsplan.

Met behulp van de plankostenscan worden de plankosten door de gemeente geraamd met behulp van een vragen- en productenlijst. De omvang en complexiteit van het ruimtelijk project geven, via de benodigde producten en personele inzet, de uitkomst/ benodigde plankosten. Op basis van een productenlijst wordt aangegeven welke producten en of activiteiten op het bouwplan van toepassing zijn.

Er zijn twee rekenmodellen:

- kostenverhaal met tijdvak;
- kostenverhaal zonder tijdvak.

Zie voor de actuele rekenmodellen: www.iplo.nl

De plankostenscan is toepasbaar voor grondexploitaties, investeringsprojecten, gebiedsontwikkelingen, maar kan ook gebruikt worden voor het vaststellen van kostenverhaal bij anterieure overeenkomsten. Het resultaat van de plankostenscan geeft aan wat de kosten zouden zijn als het voorgenomen bouwplan volledig door de gemeente in de vorm van een omgevingsplan zou worden opgepakt. Vervolgens wordt een uitsplitsing gemaakt van het deel van de werkzaamheden dat door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd en het (veelal toetsende) deel dat door de gemeente wordt uitgevoerd.

De plankostenscan is een forfaitaire regeling: initiatiefnemers weten dus vooraf exact wat de hoogte is van de plankosten. Die kosten worden dan bepaald onafhankelijk van de daadwerkelijk gemaakte uren.

2.7. Macro-aftopping

De bijdrage aan kostenverhaal die de gemeente aan een initiatiefnemer oplegt, mag nooit hoger zijn dan de opbrengsten van de grond(en) die de initiatiefnemer wil ontwikkelen. Wanneer er in een plan meer ontwikkelingskosten zijn dan opbrengst-potentie is er sprake van zogeheten macro-aftopping. Het bouwplan is dan financieel niet uitvoerbaar.

De gemeente kan in dat geval het voor dat bouwplan benodigde planologische besluit alleen nemen als zij het exploitatietekort voor haar rekening neemt. Het plan wordt daardoor dan immers wel financieel uitvoerbaar.

Alleen in uitzonderlijke gevallen zal de gemeente besluiten de onrendabele top van een bouwplan voor haar rekening te nemen. Het bouwplan moet dan in een maatschappelijk behoefte voorzien.

2.8. Financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied

Op grond van de Omgevingswet Afdeling 13.7. Financiële bijdrage voor een ontwikkelingen van een gebied kan de gemeente aan een initiatiefnemer van een bouwplan een verplichte financiële bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling opleggen, onder voorwaarde dat de gemeente een omgevingsvisie heeft vastgesteld waarin die ruimtelijke ontwikkeling deugdelijk is omschreven en dat de gemeente voor de realisatie een fonds heeft ingesteld.

In de Omgevingsvisie Molenlanden 2040 is een aanzet gegeven door daarin o.a. op te nemen dat:

- bij projecten en gebiedsontwikkelingen wordt bekeken hoe wij als gemeente een financiële bijdrage voor onze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen vragen van partijen die baat hebben bij de ontwikkeling of voorziening. Het gaat dan om kosten voor ontwikkelingen of voorzieningen die de leefomgeving verbeteren. Het gaat dan bijvoorbeeld om een bijdrage voor de aanleg van een rondweg of een park.
Gezien deze voorbeelden is ondanks dat er weliswaar in de Omgevingsvisie Molenlanden al wel melding van is gemaakt, het verhaal van financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied een theoretisch mogelijkheid die in de Molenlandse praktijk niet eenvoudig of wel niet toepasbaar is.
- we sturen op voldoende sociale woningbouw bij projectontwikkeling door initiatiefnemers. Als een project niet voorziet in voldoende sociale woningbouw, dan vragen we een bijdrage aan een fonds.

De mogelijke regeling van een Vereveningsfonds sociale woningbouw wordt momenteel onderzocht.

2.9. Verhouding afdeling 13.6 (kostenverhaal) en afdeling 13.7 (financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied)

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat regels over kostenverhaal. Kostenverhaal is verplicht als een bestuursorgaan aangewezen bouwactiviteiten toelaat, als gevolg daarvan kosten maakt ter realisering van die activiteiten en die kosten voldoen aan de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (hierna: de PPT-criteria).

Aan de verplichting om kosten te verhalen kan zowel worden voldaan door het maken van contractuele afspraken als door het verhalen van die kosten op grond van het omgevingsplan via de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld.

Afdeling 13.7 van de Omgevingswet gaat over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van gebieden. De inzet hiervan is facultatief. In artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit zijn de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald opgenomen.

Artikel 13.22 van de Omgevingswet geeft de mogelijkheid om op vrijwillige basis te contracteren met initiatiefnemers van aangewezen bouwactiviteiten over financiële bijdragen. In tegenstelling tot de regeling kostenverhaal en de regeling publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen kan deze mogelijkheid ook worden toegepast als sprake is van initiatiefnemers van bijvoorbeeld projecten als de aanleg van windparken en zonne-akkers.

De artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet bieden de mogelijkheid om financiële bijdragen af te dwingen door regels daarover op te nemen in het omgevingsplan.

3. De Molenlandse aanpak

In dit hoofdstuk geven we aan welke methode van kostenverhaal de gemeente Molenlanden toepast. De gemeente heeft een voorkeur voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers van bouwplannen. Deze methode wordt uitgewerkt in een procesbeschrijving waarin de initiatiefnemer stap voor stap wordt meegenomen (zie bijlage 3).

3.1. Manieren van kostenverhaal

Kostenverhaal kan op verschillende manieren plaatsvinden: privaatrechtelijk via de anterieure- en posterieure overeenkomst en publiekrechtelijk via een kostenverhaalsbeschikking. In deze paragraaf worden de drie methoden van kostenverhaal toegelicht.

3.2. Kostenverhaal via de anterieure overeenkomst: heeft de voorkeur

De overeenkomst die een initiatiefnemer met de gemeente sluit en die vooraf gaat aan de vaststelling van het planologisch besluit dat het betreffende bouwplan of ontwikkeling mogelijk maakt, is een anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd welk bedrag de initiatiefnemer betaalt aan gemeentelijke kosten. Het grote voordeel van de privaatrechtelijke weg is de ruime mate van contractsvrijheid. In de anterieure overeenkomst kunnen afspraken op maat worden gemaakt. Dat is gunstig voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer. De gemeente en private partijen hebben belang bij een bepaalde mate van contractvrijheid en flexibiliteit. De anterieure overeenkomst voorziet daarin. Een ander voordeel van kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg is de kosten worden afgestemd op de specifieke kenmerken van het project en de gemeentelijke werkzaamheden.

Voor het vastleggen van het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst is het gebruik van de plankosten-scan niet verplicht. Maar de scan kan wel dienen als richtlijn voor de te verhalen van kosten op de initiatiefnemers (o.a. met betrekking tot de ambtelijke inzet en externe onderzoekskosten). Gemeente en initiatiefnemers zijn in de anterieure fase dus vrij om af te wijken van de plankosten-scan, voor zover dit niet afdoet aan de bepalingen van Afdeling 13.6. van de Omgevingswet.

In de anterieure overeenkomst wordt het betalingsmoment opgenomen voor de verhaalde kosten. In zijn algemeenheid geldt dat een initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een initiatief ontwikkelt. Hier hoort ook bij dat het betalingsmoment moet leiden tot een zo laag mogelijk financieel risico voor de gemeente.

Volgens artikel 13.12 van de Omgevingswet is het verboden om de aangewezen activiteiten te verrichten voordat de kosten zijn betaald.

3.3. Kostenverhaal via posterieure overeenkomst als alternatief

Als een initiatiefnemer niet bereid is om een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten kan de gemeente een omgevingsplan vaststellen of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen of een projectbesluit vaststellen. Het kostenverhaal wordt dan daarin geregeld.

Het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of een projectbesluit vormt het juridisch vangnet voor het geval een initiatiefnemer niet bereid is een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten en de gemeente toch een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wil maken. Zodra de initiatiefnemer gebruik willen maken van de nieuwe (bouw)mogelijkheden, kan de gemeente vervolgens haar kosten verhalen door het sluiten van een posterieure overeenkomst of op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of een projectbesluit door een kostenverhaalsbeschikking.

Als een initiatiefnemer na de vaststelling van een omgevingsplan toch nog met de gemeente contracteert over zijn bouwplan is het resultaat een posterieure overeenkomst. Een posterieure overeenkomst mag niet afwijken van de financiële bepalingen in het omgevingsplan of in een buiten. Wel kunnen gemeente en initiatiefnemer nog nadere afspraken maken over onder meer het moment van betaling van de bijdrage en de fasering van de bouwopgave.

Een posterieure overeenkomst is alleen zinvol als die meerwaarde heeft. Die meerwaarde kan er in gelegen zijn dat een initiatiefnemer met de gemeente bindende afspraken maakt over de fasering van zijn bouwplan, zodat het bouwplan niet eindeloos boven de markt blijft hangen.

3.4. Kostenverhaalsbeschikking

Als gemeente en initiatiefnemer geen anterieure of posterieure overeenkomst sluiten, kan de gemeente haar kosten op grond van een regeling in een omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of in een projectbesluit, tenslotte verhalen via de kostenverhaalsbeschikking. In de kostenverhaalsbeschikking wordt de verschuldigde geldsom opgelegd voor de aangevraagde bouwactiviteiten. De verschuldigde geldsom noemen we kostenverhaalsbijdrage. Degene tot wie de beschikking is gericht is verplicht het bedrag te betalen. Totdat betaald is, geldt in beginsel een bouwverbod.

De gemeente Molenlanden zal altijd eerst proberen haar kosten te verhalen door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, voordat zij overgaat tot het vaststellen van een planologisch besluit.

3.5. Toepassing kostenverhaal

In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de gemeente het kostenverhaal voor bouwplannen in de praktijk toepast. Het proces van kostenverhaal is nauw verweven met het proces van planologische besluitvorming over een bouwplan.

We maken onderscheid in de volgende drie fasen:

Fase 1: Intake / startgesprek / beoordeling wenselijkheid

De gemeente biedt iedere initiatiefnemer van een (kostenverhaals-plichtig) bouwplan een kosteloos voorgesprek aan met een medewerker van het team Frontoffice in samenspraak met het team Omgevingsvergunning of team Leefomgeving. Het gaat dan om een beoordeling van de wenselijkheid van een initiatief. In het gesprek – dat een verkennend karakter heeft – neemt de initiatiefnemer samen met de medewerker het bouwplan op hoofdlijnen door en bespreken zij of het bouwplan in procedure kan worden gebracht. Wanneer dat het geval is en een bouwplan in strijd is met het omgevingsplan mondt het voorgesprek uit in het advies aan de initiatiefnemer om een principeverzoek bij het college van B&W in te dienen.

Naast het bespreken van de planologische procedure en de vergunning voor het bouwplan, is de intake ook van belang om een eerste indruk te krijgen van het kostenverhaal dat uit het bouwplan voortvloeit.

Fase 2: Principeverzoek

Wanneer het bouwplan afwijkt van het omgevingsplan of als het nog niet zeker is of het plan in het omgevingsplan past, kan de initiatiefnemer een principeverzoek indienen. Een principeverzoek houdt in dat de initiatiefnemer het college van B&W verzoekt om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Door het indienen van een principeverzoek kan een initiatiefnemer vroegtijdig - en zonder dat hij eerst moet voldoen aan allerlei dure onderzoeksverplichtingen - inzicht krijgen of zijn bouwplan past in de ruimtelijke ontwikkeling zoals die het college van B&W en (eventueel de gemeenteraad) voor ogen staat.

Een principebesluit resulteert in een besluit van het college van B&W, waarin het aangeeft of, en zo ja, onder welke voorwaarden het college bereid is om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Na een positief collegebesluit kan de initiatiefnemer samen met de gemeente onderhandelen over een anterieure overeenkomst. In die overeenkomst worden concrete bepalingen opgenomen over onder meer de bouwopgave, de planning, het exacte bedrag van het kostenverhaal en het tijdstip van betaling.

Fase 3: Sluiten van een anterieure overeenkomst

Na een positief besluit op het principeverzoek gaan gemeente en initiatiefnemer samen nadere afspraken maken over het in procedure brengen van het bouwplan. Die afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

3.6. Intentieovereenkomst bij complexe projecten

Bij complexe bouwplannen is het vaak nodig dat het plan eerst door de initiatiefnemer samen met de gemeente wordt uitgewerkt, voordat een anterieure overeenkomst kan worden opgesteld. Er moet dan meer duidelijkheid komen over de invulling van de bouwopgave, de planning en de consequenties van het plan voor de inrichting van de openbare ruimte.

In dat geval wil de gemeente een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer sluiten waarin afspraken worden vastgelegd over het proces van uitwerking van het bouwplan en de vergoeding van de ambtelijke inzet daarbij. Hierbij wordt een startbedrag van € 10.000,- gehanteerd of een hoger bedrag als aard en omvang van het bouwplan daar aanleiding toe geven.

3.7. Rol team Frontoffice, team Omgevingsvergunning of team Leefomgeving

De initiatiefnemer wordt in het gehele proces begeleid door een medewerker van team Frontoffice in samenspraak met team Omgevingsvergunning of team Leefomgeving. Deze medewerker coördineert het proces van intake tot en met besluitvorming en is vaste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer. Bij complexe projecten wordt deze taak overgenomen door een vaste gemeentelijke projectleider. De medewerker doet hierbij een beroep op andere specialisten binnen de ambtelijke organisatie, zoals de planeconoom, jurist, financieel medewerker en projectcontroller. De gemaakte financiële en andere afspraken moeten goed worden vastgelegd en gemonitord.

Het is de bedoeling om zo snel mogelijk helder te krijgen hoe het plan in procedure kan worden gebracht, welke onderzoeken er moeten worden verricht en welke kosten hieraan voor de initiatiefnemer verbonden zijn. Het vooroverleg moet een bijdrage leveren aan een snelle behandeling van bouwplannen.

3.8. In principe geen nacalculatie

Voor de gemeente is uitgangspunt dat er in beginsel geen nacalculatie plaatsvindt van de door de gemeente in rekening gebrachte en door de initiatiefnemer betaalde kosten. Nacalculatie is administratief erg belastend en werkt dus kostenverhogend. Nacalculatie is uitsluitend aan de orde als dit nadrukkelijk

met de initiatiefnemer wordt overeengekomen in de anterieure overeenkomst bij omvangrijke bouwplannen.

3.9. Kostenverhaal en legesverordening

Het verhalen van plankosten kan plaatsvinden via - en op basis van - de gemeentelijke legesverordening. Dat zal doorgaans het geval zijn als sprake is van een bouwplan dat niet is aangewezen in artikel 8.13. van het Omgevingsbesluit (zie par. 2.2). Voorbeelden zijn: leges voor het in procedure brengen van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit of leges voor een technische bouwactiviteit, zoals bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van een bouwwerk.

In artikel 4 sub a van de Legesverordening gemeente Molenlanden 2024 is een verplichte vrijstelling opgenomen voor diensten waarvan de kosten krachtens artikel 13.6 Omgevingswet zijn of worden verhaald. Met deze vrijstelling wordt voorkomen dat bij de initiatiefnemer/exploitant de kosten van het ambtelijk apparaat dubbel in rekening worden gebracht.

De leges worden jaarlijks door de raad vastgesteld in de Legesverordening. De hoogte van de tarieven staat daarmee vast. Over de hoogte van legeskosten is dus geen discussie mogelijk. Het gaat hier om een vaste prijs die geacht wordt dekkend te zijn voor de prestatie die de gemeente er voor levert.

4. De berekening van de bijdrage kostenverhaal

De hoogte van het bedrag van het kostenverhaal dat de gemeente bij een initiatiefnemer in rekening brengt, is uiteraard geheel afhankelijk van de aard en omvang van het ingediende bouwplan. Hoe complexer en groter, hoe hoger de kosten.

De kosten voor het opstellen van de gebruikelijke onderzoeken die nodig zijn voor de planologische procedure en de vergunningverlening (zoals milieutechnisch bodemonderzoek, geo-technisch onderzoek, flora en fauna onderzoek., akoestisch onderzoek, planschade risicoanalyse e.d.) komen niet in dit overzicht voor. Deze kosten altijd voor rekening van de initiatiefnemer, die tevens opdracht dient te geven voor de benodigde onderzoeken en voor de kwaliteit van de uitgebrachte adviezen en onderzoeken moet instaan. Wel maakt de gemeente, met inbegrip van de kosten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH), kosten voor het beoordelen van de onderzoeken.

Allereerst zijn voor veel voorkomende categorieën van bouwactiviteiten standaard bedragen opgenomen. Zie 4.1.

Voor de overige bouwactiviteiten worden de plankosten van geval tot geval berekend op basis van de in Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit opgenomen verhaalbare kostensoorten. Zie 4.2. Bijlage IV is in deze Nota als Bijlage 2 opgenomen.

4.1. Tarieven algemeen voorkomende categorieën

Wonen

Binnen bestaand stads- en dorpsgebied:

- a. één woning: zie tarief in het jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal
- b. twee tot en met zeven woningen: zie tarief in het jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal
- c. meer dan zeven woningen: berekenen aan de hand van 4.2. van de Nota Kostenverhaal

Buiten bestaand stads- en dorpsgebied:

- a. één tot en met drie woningen: zie tarief in het jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal
- b. meer dan drie woningen: berekenen aan de hand van 4.2. van de Nota Kostenverhaal

Bedrijfsgebouwen, commerciële voorzieningen en maatschappelijke doeleinden

- a. bedrijfsgebouwen en dergelijke tot 250 m² bedrijfsvloeroppervlak: zie tarief in het jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal
- b. bedrijfsgebouwen en dergelijke van 250 tot 1.500 m² bedrijfsvloer oppervlak: zie tarief in het jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal
- c. bedrijfsgebouwen en dergelijke 1.500 m² en meer bedrijfsvloeroppervlak: berekenen aan de hand van 4.2. van de Nota Kostenverhaal

Agrarisch bedrijfsgebouw

- a. uitbreiding/wijziging/aanpassing agrarisch bedrijfsgebouw: zie tarief in het jaarlijks vast te stellen Besluit tarieven Kostenverhaal
- b. nieuw agrarisch bedrijfsgebouw: berekenen aan de hand van 4.2. van de Nota Kostenverhaal

Recreatieve voorzieningen en dergelijke

berekenen aan de hand van 4.2. van de Nota Kostenverhaal

Tijdelijke afwijkingen

Tijdelijke afwijkingen van het omgevingsplan met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 10 jaar, zoals bedoeld in artikel 4.10 tijdelijke afwijkingen in de Beleidsregel afwijken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten light (BOPA light).

Beoordeling onderzoeken

Beoordeling van onderzoeksrapporten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, ecologie, etc.
Beoordeling van verplicht advies agrarische commissie.

Functiewijziging

Ingeval van functie wijziging geen kostenverhaal door middel van anterieure overeenkomst.

Tarieven jaarlijks in het 4e kwartaal (voor het eerst in 4e kwartaal 2026) herzien en inwerking treden per 1 januari van het volgend jaar (voor het eerst per 1 januari 2027). De herziening van de tarieven wordt jaarlijks vastgelegd in het Besluit tarieven Kostenverhaal.

4.2. Tarieven overige niet eerdergenoemde bouwactiviteiten

Voor de overige bouwactiviteiten, die minder algemeen voorkomen, (niet onder 4.1. van een tarief voorzien en of als daar berekenen aan de hand van de Nota Kostenverhaal is vermeld) worden de plankosten van geval tot geval opgebouwd op basis van de in Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit opgenomen verhaalbare kostensoorten. Zie 4.2. Bijlage IV is in deze Nota als Bijlage 2 opgenomen.

De verhaalbare kostensoorten worden vervolgens van een tarief voorzien volgens het college Besluit tarieven Kostenverhaal.

Dat Besluit wordt jaarlijks in het 4e kwartaal (voor het eerst in 4e kwartaal 2026) herzien en treedt in werking per 1 januari van het volgend jaar (voor het eerst per 1 januari 2027).

Kostenpost:	Bedrag	Opmerkingen:
opstellen intentieovereenkomst		-
opstellen anterieure overeenkomst bouwplan		-
opstellen anterieure overeenkomst complex bouwplan	per uur	Aantal uren wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd
A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek	per uur	
A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Omgevingsbesluit	p.m. / per uur	
A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten	p.m. / per uur	
A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten	p.m. / per uur	
A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2	p.m. / per uur	
A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2	p.m. / per uur	

A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen	p.m. / per uur
A8.1 De kosten van de aanleg of wijziging van: wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken	p.m. / per uur
A8.2 De kosten van de aanleg of wijziging van: infrastructuur voor openbaar- vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken	p.m. / per uur
A8.3 De kosten van de aanleg of wijziging van: groenvoorzieningen, natuurovoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen	p.m. / per uur
A8.4 De kosten van de aanleg of wijziging van: openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	p.m. / per uur
A8.5 De kosten van de aanleg of wijziging van: straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte	p.m. / per uur
A8.6 De kosten van de aanleg of wijziging van: distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken	p.m. / per uur
A8.7 De kosten van de aanleg of wijziging van: riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken	p.m. / per uur
A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit	p.m. / per uur
A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek	p.m. / per uur
A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet	p.m. / per uur
A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10	p.m. / per uur
A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	p.m. / per uur
A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit overzicht bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen	p.m. / per uur
B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13,11, eerste lid van de Omgevingswet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid van het Omgevingsbesluit	p.m. / per uur
B2 De kosten om de gronden bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten	p.m. / per uur
B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1	p.m. / per uur
B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1	p.m. / per uur
	p.m. / per uur: zie Besluit tarieven Kostenverhaal.

Zie voor een toelichting op onder A1 t/m A14 en B1 t/m B4 genoemde kostensoorten de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet. www.iplo.nl

Toelichting

De berekening van de kostenbijdrage van een bouwplan als bedoeld onder 4.2. wordt vastgelegd in een Berekening Bijdrage Kostenverhaal, die als bijlage bij de anterieure overeenkomst wordt gevoegd.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Molenlanden op 2 december 2025

De secretaris

Marko Does

De burgemeester

Theo Segers

Bijlage 1 Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst over onder meer het kostenverhaal, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

De term anterieur (voorafgaand) wordt gebruikt omdat de overeenkomst voorafgaat aan een besluit tot wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

Bouwplan: bouwactiviteit of activiteiten als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet. Een bouwactiviteit is een plan waarin de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van grond(en) worden gerealiseerd. Het kan zowel gaan om de bouw van woningen als om de aanleg van infrastructuur, een zonnepark of de inrichting van een natuurgebied.

Bovenwijkse voorziening: zie gebiedsoverstijgende kosten.

BVO: Bruto Vloer Oppervlak.

Gebiedsontwikkeling: omvat de ontwikkeling van een aangewezen gebied in al haar aspecten. In de Omgevingswet staat een "veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit" centraal.

Gebiedsoverstijgende kosten (voorheen bovenwijkse voorziening): een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten verhaalbaar zijn op basis van de Besluit . Voorbeeld: een rondweg of een vrijliggend fietspad dat meerdere dorpskernen met elkaar verbindt.

Grondexploitatie: een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw omgevingsplan) in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

Kostensoortenlijst: de in het aangegeven kostensoorten welke publiekrechtelijk moeten of mogen worden verhaald op de initiatiefnemer van een bouwplan.

Plankosten: de kosten van inzet van medewerkers van gemeente, provincies of het Rijk voor het voorbereiden en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Posterieuze overeenkomst: een overeenkomst over de ontwikkeling van de locatie tussen de gemeente en een ontwikkelaar gesloten nadat kostenverhaalsregels zijn opgenomen in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Bijlage 2 Verhaalbare kosten ex art. 8.15 Omgevingsbesluit

- a. Artikel 8.15 Omgevingsbesluit
De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:
voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

Bijlage IV. Bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit (kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

- A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:
 - 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
 - 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3°. groenvoorzieningen, natuuroorvozieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
 - 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
- A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
- A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
- A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

- B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
- B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Zie ook de Omgevingsregeling, Hoofdstuk 13. Kostenverhaal.

Hoofdstuk 13 is van toepassing op het berekenen van plankosten, met uitzondering van een aantal daarin aangegeven plankosten.

Raadpleeg voor de geldende versie van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en van de Omgevingsregeling: www.overheid.nl

Bijlage 3 Overzicht kostenverhaal in de Omgevingswet

