

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel tot vaststelling van de vaste bedragen plankosten bij kostenverhaalsplichtige woningbouwplannen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel;

Overweegt dat;

- Op 29 september 2025 de gemeenteraad het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen heeft vastgesteld. Middels dit beleidskader geeft de gemeente invulling aan haar wettelijke taak om kosten te verhalen die zij maakt bij het faciliteren van bouwplannen. In dit programma is vastgelegd dat de gemeente vaste bedragen hanteert voor kleine kostenverhaalsplichtige woningbouwplannen.

gezien het voorstel van 3 maart 2026;
gelet op het bepaalde in Omgevingswet artikel 13.11;
gelet op het bepaalde in de Omgevingsregeling;

b e s l u i t

vast te stellen de vaste bedragen plankosten bij kostenverhaalsplichtige woningbouwplannen van 1 t/m 10 woningen.

Deze vaste bedragen worden gehanteerd als een bouwplan voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- Het gaat om een bouwplan voor 1 t/m 10 woningen;
- Dit bouwplan is volgens het omgevingsplan niet toegelaten;
- Er vindt geen aanpassing, aanleg of overdracht van openbare ruimte plaats;
- Er vindt geen inbreng van gemeentelijke gronden plaats, de gehele ontwikkeling vindt plaats op het eigen terrein van de initiatiefnemer;
- De gemeente heeft alleen een faciliterende rol, bestaande uit de volgende taken:
 - o Opstellen en aangaan van de anterieure overeenkomst;
 - o Beoordelen planstukken en onderzoeken (informele toetsing vooraf en tijdens formele procedure);
 - o Doorlopen planologische procedure (o.a. bestuurlijke besluitvorming).

De initiatiefnemer zorgt voor opstelling van de planstukken en uitvoering van de benodigde onderzoeken.

Voor één woning is het maximaal forfaitair bedrag dat verhaald mag worden aan plankosten vastgelegd in de Omgevingsregeling (artikel 13.5 lid 1). Op basis van het prijspeil 2026 is dit een bedrag van € 10.651,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bovengenoemd maximaal forfaitair bedrag is in overeenstemming met de berekening van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten (ureninschatting x tarief).

De berekende vaste bedragen voor 2 t/m 10 woningen zijn omgezet naar percentages van het maximaal forfaitair bedrag voor één woning. Hieronder zijn de vaste plankosten weergegeven als percentages van het maximaal forfaitair bedrag:

- 1 woning: bij de toevoeging van één woning wordt aangesloten bij het wettelijke maximale forfaitaire bedrag dat verhaald mag worden aan plankosten (Omgevingsregeling artikel 13.5 lid 1). Dit is 100%;
- 2 woningen: 119%;
- 3 woningen: 138%;
- 4 woningen: 157%;
- 5 woningen: 176%;
- 6 woningen: 195%;
- 7 woningen: 207%;
- 8 woningen: 219%;
- 9 woningen: 232%;
- 10 woningen: 244%.

Bij kostenverhaalsplichtige bouwplannen van 11 of meer woningen, en bouwplannen niet zijnde woningbouw (zoal bedrijfspanden of maatschappelijke functies), worden de gemeentelijke kosten berekend door middel van de plankosten-scan. Dit is een rekenmodel om de plankosten te berekenen dat door

het Rijk beschikbaar is gesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet kostenverhaalsplichtig zijn, geldt de legesverordening die jaarlijks wordt vastgesteld door de raad.

Afwijken van kostenverhaal

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een initiatief voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van bijvoorbeeld een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als gevolg van het kostenverhaal (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college.