gemeente Oude IJsselstreek

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Oude IJsselstreek

Nr. 308178

26 juni 2026

Kostenverhaal De Tuit

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Oude IJsselstreek

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek" d.d. 17-6-2026

gelet op de artikelen 2.4, 4.1 en 4.2 van de Omgevingswet;

Besluit;

Artikel I

Voor te stellen het omgevingsplan van Oude IJsselstreek te wijzigen zoals weergegeven in Bijlage A.

Artikel II

Dit ontwerpbesluit voor 'Kostenverhaal De Tuit' ter inzage te leggen vanaf [Begin inzage termijn (Aanlevering)] tot en met [Einde inzage termijn (Aanlevering)].
Aldus vastgesteld door Gemeente Oude IJsselstreek, 17-6-2026.

Het college van burgemeester en wethouders

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit omgevingsplan.

~~1~~ 2. Begripsbepalingen die~~, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen~~ in ~~de~~ bijlage ~~bij de Omgevingswet en in bijlage~~ I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op ~~hoofdstuk~~dit~~22 van dit omgevingsplan~~omgevingsplan, tenzij het eerste lid een afwijkende begripsomschrijving bevat.

~~2~~ 3. Bijlage ~~I~~III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

B

Na hoofdstuk 1 worden vier hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 2

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 3

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 4

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 5

[Gereserveerd]

C

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 2**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

D

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 3**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

E

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Hoofdstuk 4**~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

F

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~5~~ 6

G

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~6~~ 7

H

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~7~~ 8

I

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~8~~ 9

J

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~9~~ 10

K

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~10~~ 11

L

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~11~~ 12

M

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~12~~ 13

N

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~13~~ 14

O

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~14~~ 15

P

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~15~~ 16

Q

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~16~~ 17

R

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~17~~ 18

S

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~18~~ 19

T

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~19~~ 20

U

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~20~~ 21

V

Het opschrift van hoofdstuk 22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 22 ~~ACTIVITEITEN~~ VOORMALIGE REGELS VAN HET RIJK

W

Hoofdstuk 21 wordt geplaatst na hoofdstuk 22. Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~21~~ 23

[Gereserveerd]

X

Na hoofdstuk 21 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 24 KOSTENVERHAAL DE TUIT

Afdeling 24.1 ALGEMEEN

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing ter plaatse van de De Tuit - kostenverhaalsgebied.

2. De regels in dit hoofdstuk gaan over De Tuit - kostenverhaal en locatie-eisen.

Artikel 24.2 Voorrangsregel

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000242-VA01 blijft van toepassing.

2. De regels van dit hoofdstuk vormen een aanvulling op het besluit genoemd in het eerste lid, met dien verstande dat de regels in afdeling 24.2 voorrang hebben op de regels over woningbouwcategorieën uit het besluit genoemd in het eerste lid.

3. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder m, van de Invoeringswet Omgevingswet met identificatienummer NL.IMRO.1509.EP000242-VA02 is niet van toepassing, de regels uit dit hoofdstuk komen daarvoor in de plaats.

Artikel 24.3 Overzicht gewogen eenheden en bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar

Er is een overzicht waarin per eigenaar is aangegeven hoeveel gewogen eenheden in totaal zijn geteld en welke bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar is berekend. Dit overzicht is opgenomen in De Tuit - overzicht gewogen eenheden en bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar.

Artikel 24.4 Specifieke begrippen

De begrippen zoals opgenomen in bijlage VI gelden voor de toepassing van dit hoofdstuk.

Afdeling 24.2 LOCATIE EISEN

Artikel 24.5 Openbaar gebied

De gronden ter plaatse van de Locatie openbaar gebied - De Tuit mogen alleen worden gebruikt voor de realisatie van openbare ruimte.

Artikel 24.6 Uitgeefbaar gebied

De gronden ter plaatse van de Locatie uitgeefbaar gebied - De Tuit mogen alleen worden gebruikt voor de bouw van woningen.

Artikel 24.7 Eisen aan de inrichting van het openbaar gebied

1. De inrichting van het openbaar gebied moet voldoen aan het De Tuit - programma van eisen inrichting openbare ruimte en aan het De Tuit - beeldkwaliteitsplan.

2. Bij strijdigheid tussen het De Tuit - programma van eisen inrichting openbare ruimte met het Beeldkwaliteitsplan als bedoeld in het eerste lid, heeft het Beeldkwaliteitsplan voorrang.

3. Onder inrichting van de openbare ruimte als bedoeld in dit artikel wordt verstaan: het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen, dat dit kan worden gebruikt volgens dit omgevingsplan met inachtname van de eisen en regels in dit omgevingsplan.

Artikel 24.8 Fasering bouw- en woonrijp maken

1. Voor het bouwrijp maken van de gronden, het woonrijp maken van de gronden en het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geldt de fasering in tijd zoals opgenomen in dit artikel.

2. Voor de fasering van bijzondere werken en werkzaamheden geldt het bepaalde in onderstaande tabel:

Tabel 24.6a

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden	Periode bouwrijp maken	Periode woonrijp maken
Ontsluiting vanuit De Tuit - Deelgebied fase 2 op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2027 - 2028	2028 - 2029
Ontsluiting vanuit De Tuit - Deelgebied fase 1a op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2027 - 2028	2028 - 2029

3. Voor de fasering per deelgebied geldt het bepaalde in onderstaande tabel:

Tabel 24.6b

	Bouwrijp maken		Verlenen omgevingsvergunning bouwen van een bouwwerk		Woonrijp maken	
	Begin	Eind	Begin	Eind	Begin	Eind
De Tuit - Deelgebied fase 1a	2026	2028	2027	2029	2029	2030
De Tuit - Deelgebied fase 1b	2026	2028	2027	2029	2029	2030
De Tuit - Deelgebied fase 2	2028	2030	2029	2031	2031	2032

	Bouwrijp maken		Verlenen omgevingsvergunning bouwen van een bouwwerk		Woonrijp maken	
De Tuit - Deelgebied fase 3	2031	2033	2032	2034	2034	2035
De Tuit - Deelgebied fase 4	2033	2035	2034	2036	2036	2037

Artikel 24.9 Koppeling volgens de mate van voortgang

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt niet eerder verleend dan het beginjaartal dat is aangegeven in tabel 24.6b in de kolom 'Verlenen omgevingsvergunning bouwen van een bouwwerk'.

2. Voor de volgorde van ontwikkeling geldt dat eerst fase 1, dan fase 2, dan fase 3 en tenslotte fase 4 mag worden bebouwd. Voor elke fase die volgt na fase 1 mogen omgevingsvergunningen voor het bouwen niet eerder worden verleend dan nadat voor 60% van de woningen (gerekend naar woningen op de kavels van de De Tuit - Verkavelingskaart) in de voorgaande fase een voltooiingsverklaring is afgegeven.

3. Omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen in Fase 1B niet worden verleend als de weg van de aan te leggen rotonde op de Doetinchemseweg tot aan de grens met Fase 2, niet in zijn geheel als bouwweg is aangelegd.

4. Omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen in Fase 3 niet worden verleend als de weg van de aan te leggen rotonde op de Doetinchemseweg tot aan de Oude Doetinchemseweg, niet in zijn geheel als bouwweg is aangelegd.

Artikel 24.10 Aanwijzing woningbouwcategorieën

1. De op de De Tuit - Verkavelingskaart weergegeven kavels met de aanduiding 'Huur sociaal' en 'Huur midden', 'Sociale koopwoningen-goedkoop' en Sociale koopwoningen-betaalbaar' zijn aangewezen voor sociale huurwoningen respectievelijk geliberaliseerde woningen voor middenhuur, respectievelijk sociale koopwoningen-goedkoop en sociale koopwoningen-betaalbaar. Voor de uitvoering van deze aanwijzing wordt voldaan aan de aantallen zoals ze voor deze woningcategorieën zijn opgenomen op de De Tuit - Verkavelingskaart.

2. Bij vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van het eerste lid als de aanvraag minder sociale huurwoningen en/of minder geliberaliseerde woningen voor middenhuur en/of minder sociale koopwoningen-goedkoop en/of minder sociale koopwoningen-betaalbaar bevat dan met de De Tuit - Verkavelingskaart, qua aantal is aangewezen mits de aanvrager aan de gemeente contractueel waarborgen verschaft dat het mindere aantal respectievelijk de mindere aantallen elders in De Tuit - kostenverhaalsgebied worden gecompenseerd.

Artikel 24.11 Huurprijsgrens sociale huurwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

3. De hoogte van de huurprijs van Sociale huurwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4.5, onder het maximale bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.

4. De aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur is tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste

de huurprijs van € 1.228,07, jaarlijks te indexeren met het percentage van de CAO-loonontwikkeling plus 1%-punt. Het percentage van de CAO-loonontwikkeling wordt bepaald door toepassing van de volgende formule: ((gemiddelde CAO-loonindex december jaar t+1 tot en met november jaar t+2 gedeeld door gemiddelde CAO-loonindex december jaar t tot en met november jaar t+1) -1) *100%.

5. De in Lid 4 bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.

6. De in Lid 4 bedoelde maximale aanvangshuurprijs kan door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden of rijksbeleid daar aanleiding toe geven.

7. De hoogte van de huurprijs van geliberaliseerde woningen voor middenhuur dient, gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn, zoals genoemd in Artikel 20.20Lid 2 en Lid 3, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in Artikel 20.17Lid 4.

Artikel 24.12 Doelgroep en instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm.

2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tenminste 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de in Lid 1 bedoelde doelgroep.

Artikel 24.13 Verbod doelgroepdoorkruising sociale huurwoningen

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de in het eerste lid van artikel 24.12 omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

2. Bij maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het tweede lid van artikel 24.12 en in het eerste lid bedoelde verbod in de gevallen waarin de toepassing van deze artikelen leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard gelet op het belang dat deze artikelen beogen te beschermen.

Artikel 24.14 Doelgroep en instandhoudingstermijn geliberaliseerde woningen voor middenhuur

1. De doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.

2. Het is verboden een geliberaliseerde woning voor middenhuur binnen een termijn van tenminste 10 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, anders te exploiteren dan via verhuur.

3. Het is verboden een geliberaliseerde woning voor middenhuur binnen een termijn van tenminste 10 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren tegen een huurprijs die uitstijgt boven de maximale aanvangshuurprijs, zoals bepaald in het vierde lid van artikel 24.11 na toepassing van de in die verordening genoemde huurprijsstijgingsindex.

4. Bij maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van het in het tweede en derde lid bedoelde verbod in de gevallen waarin de toepassing van deze leden leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard gelet op het belang dat deze leden beogen te beschermen.

Artikel 24.15 Doelgroep sociale koopwoningen goedkoop

De doelgroep voor sociale koopwoningen-goedkoop zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal 1,35 keer de DAEB-norm.

Artikel 24.16 Verbod

Het is verboden om te handelen in strijd met een regel uit deze afdeling.

Afdeling 24.3 FINANCIELE BEPALINGEN

Artikel 24.17 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij een aanvraag om een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een lijst met soorten kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
b. een aanduiding van de gronden waar de kostenverhaalsplichtige activiteiten worden uitgevoerd met een opgave van het aantal m2 uitgeefbare grond; en
c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, ingedeeld volgens De Tuit - kostenraming, inclusief facturen.

Artikel 24.18 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

1. Degene die in het kostenverhaalsgebied werken, werkzaamheden en maatregelen verricht nadat de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking voor het geheel van zijn eigendommen is ingediend, kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die werken, werkzaamheden en maatregelen voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.

2. De vergoeding wordt geweigerd als:
   a. de werken, werkzaamheden en maatregelen betrekking hebben op de inrichting van openbare ruimte en de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
   b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.

3. Bij het verzoek om vergoeding wordt een opgave van de kosten van de verrichte werken, werkzaamheden en maatregelen gevoegd, zoals deze uit facturen blijken. De opgave wordt ingedeeld volgens de De Tuit - kostenraming.

4. De vergoeding is niet hoger dan de bedragen die voor de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen zijn opgenomen.

Artikel 24.19 Eindafrekening

1. Binnen twaalf weken na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stelt het college van burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

2. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen.

3. Als een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt het percentage van de disconteringsvoet, bedoeld in artikel 24.25 toegepast, waarmee rente wordt vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

4. Als na de vaststelling van de eindafrekening, bedoeld in het eerste lid, aanvragen om kostenverhaalsbeschikkingen voor bouwactiviteiten worden gedaan, valt de verschuldigde geldsom samen met het bedrag, bedoeld in het tweede lid en ontstaat er geen recht op terugbetaling.

Artikel 24.20 Eindafrekening op verzoek

1. Op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in Artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet wordt jaarlijks op 15 december door het college van burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste acht weken voor die datum zijn ontvangen.

2. Bij een verzoek om een eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, ingedeeld volgens de De Tuit - kostenraming, inclusief facturen;
c. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terug-betaling; en
d. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

3. Artikel 24.19 is van toepassing op een eindafrekening op verzoek.

Artikel 24.21 Tijdvak voor het kostenverhaal

Met ingang van de prijspeildatum 1 januari 2026 geldt een tijdvak voor het kostenverhaal van 12 jaar.

Artikel 24.22 Opbrengsten

1. De prijzen van de gronden worden per uitgiftecategorie nominaal geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel:

Grondprijzen per uitgiftecategorie

Omschrijving	Aantal	VON	Huur	Grondprijs
Sociale huur appartementen	25		< €932,94	€ 16.646
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	22		< €932,94	€ 22.056
Sociale huur levensloopbestendig	6		< €932,94	€ 22.056
Betaalbare koop appartement	17	€ 269.000 - € 382.000		€ 51.102
Midden huur rijwoning	25		< € 1.228,07	€ 39.378
Goedkope koop RaR	6	< € 269.000		€ 36.436
Goedkope koop rij	125	< € 269.000		€ 36.436
Betaalbare koop rijwoning	73	€ 269.000 - € 382.000		€ 60.583
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	€ 269.000 - € 382.000		€ 60.583
Betaalbare koop hoekwoning	19	€ 269.000 - € 382.000		€ 91.276
Betaalbare koop levensloop/hof	38	€ 269.000 - € 382.000		€ 68.644
Dure koop rijwoning beuk 6,0	46	> € 382.000		€ 80.565
Dure koop app	20	> € 382.000		€ 88.369
Dure koop 2^1 kap	62	> € 382.000		€ 80.492
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbesten	12	> € 382.000		€ 48.306
Dure koop vrijstaand	65	> € 382.000		€ 159.747
Totaal	**565**			

2. De totale opbrengsten van de gronden worden nominaal geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel:

Programma en totale grondopbrengsten

Omschrijving	Aantal		Grondprijs	Opbrengsten
Sociale huur appartementen	25	won	€ 16.646	€ 416.160
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	22	won	€ 22.056	€ 485.243
Sociale huur levensloopbestendig	6	won	€ 22.056	€ 132.339
Betaalbare koop appartement	17	won	€ 51.102	€ 868.740
Midden huur rijwoning	25	won	€ 39.378	€ 984.455
Goedkope koop RaR	6	won	€ 36.436	€ 218.616
Goedkope koop rij	125	won	€ 36.436	€ 4.554.510
Betaalbare koop rijwoning	73	won	€ 60.583	€ 4.422.561
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	won	€ 60.583	€ 242.332
Betaalbare koop hoekwoning	19	won	€ 91.276	€ 1.734.244
Betaalbare koop levensloop/hof	38	won	€ 68.644	€ 2.608.456
Dure koop rijwoning beuk 6,0	46	won	€ 80.565	€ 3.706.002
Dure koop app	20	won	€ 88.369	€ 1.767.375
Dure koop 2^1 kap	62	won	€ 80.492	€ 4.990.525
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbesten	12	won	€ 48.306	€ 579.673
Dure koop vrijstaand	65	won	€ 159.747	€ 10.383.568
Totaal	**565**			**€ 38.094.800**

3. Per eigendom zijn de opbrengsten verdeeld conform de hierna opgenomen tabel:

Grondopbrengsten per eigendom

Eigenaar	Eigendom	Woning aantal	Grondopbrengsten nominaal (startdatum)	Grondopbrengsten NCW
2	2.1	54	€ 4.085.580	€ 4.084.760
2	2.2	23	€ 1.290.123	€ 1.272.880
3	3	-	€ 0	€ 0
6	6.1	34	€ 3.214.397	€ 3.241.629
6	6.2	84	€ 4.211.668	€ 4.212.681
6	6.3	36	€ 2.472.229	€ 2.492.850
6	6.4	25	€ 2.222.998	€ 2.244.432
6	6.5	12	€ 1.197.754	€ 1.232.812
7	7.1	-	€ 0	€ 0
7	7.2	0	€ 5.501	€ 5.689
7	7.3	104	€ 6.045.941	€ 6.122.232
7	7.4	-	€ 0	€ 0
7	7.5	-	€ 0	€ 0
7	7.6	25	€ 1.362.852	€ 1.365.096
7	7.7	-	€ 0	€ 0
7	7.8	19	€ 1.134.157	€ 1.132.049
9	9	46	€ 3.899.019	€ 3.926.112
10	10	1	€ 273.971	€ 281.990
11	11	0	€ 82.659	€ 84.863
12	12	1	€ 239.120	€ 245.496
14	14	0	€ 2.288	€ 2.338
15	15	19	€ 1.451.015	€ 1.468.158
16	16	81	€ 4.901.021	€ 4.852.455
17	17.1	-	€ 0	€ 0
17	17.2	-	€ 0	€ 0
17	17.3	0	€ 2.509	€ 2.576
17	17.4	-	€ 0	€ 0
Totaal		**565**	**€ 38.094.800**	**€ 38.271.098**

4. Voor het berekenen van de overige opbrengsten zijn twee ontvangen subsidies opgenomen:
   a. € 105.652; en
   b. € 59.765.

Artikel 24.23 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

1. De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in de volgende tabel in de onderdelen:
   a. waarde van gronden en te slopen opstallen;
   b. kosten vrijmaken van rechten, et cetera;
   c. kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels.

Inbrengwaarden onderdelen a, b en c

Eigenaar	Eigendom	Oppervl.	Inbrengwaarde gronden en opstallen	Sloopkosten	Totaal
2	2.1	27.312	€ 1.001.420	€ 5.547	€ 1.006.967
2	2.2	12.640	€ 458.150		€ 458.150
3	3	186	€ 6.475		€ 6.475
6	6.1	26.365	€ 922.775		€ 922.775
6	6.2	28.865	€ 1.010.275		€ 1.010.275
6	6.3	12.951	€ 1.935.000	€ 486.351	€ 2.421.351
6	6.4	13.560	€ 474.600		€ 474.600
6	6.5	7.304	€ 255.640		€ 255.640
7	7.1	1.245	€ 43.575		€ 43.575
7	7.2	2.560	€ 89.600		€ 89.600
7	7.3	34.580	€ 1.210.300		€ 1.210.300
7	7.4	16	€ 560		€ 560
7	7.5	94	€ 3.290		€ 3.290
7	7.6	32.356	€ 1.132.460		€ 1.132.460
7	7.7	194	€ 6.790		€ 6.790
7	7.8	4.850	€ 202.475		€ 202.475
9	9	33.940	€ 1.187.900		€ 1.187.900
10	10	962	€ 33.670		€ 33.670
11	11	1.739	€ 60.865		€ 60.865
12	12	1.862	€ 65.170		€ 65.170
14	14	615	€ 21.525		€ 21.525
15	15	8.820	€ 383.565		€ 383.565
16	16	29.899	€ 1.046.465		€ 1.046.465
17	17.1	1.138	€ 39.830		€ 39.830
17	17.2	1.273	€ 44.555		€ 44.555
17	17.3	329	€ 11.515		€ 11.515
17	17.4	80	€ 2.800		€ 2.800
Subtotaal		**285.734**	**€ 11.651.245**	**€ 491.898**	**€ 12.143.143**

2. Onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in artikel 24.24.

Artikel 24.24 Overige kosten

De raming van de overige kosten is opgenomen in onderstaande tabel:

Overige kosten

Omschrijving	Kosten	
Onderzoek en milieukosten	€	404.560
Saneringskosten	€	554.720
Bouwrijpmaken	€	9.069.800
Woonrijpmaken	€	11.239.525
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	417.281
Plankosten	€	2.225.654
Voorbereiding en toezicht	€	3.573.544
Planschade	€	926.000
Rente boekwaarde	€	822.183
Totaal	**€**	**29.233.267**

Artikel 24.25 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de volgende parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2026 en een einde van het in artikel 24.21 bedoelde tijdvak op 31 december 2037, opgenomen in onderstaande tabel:

Parameters

Rekenuitgangspunt/parameter	Waarde
Kostenstijging 2026 - 2027	3,50%
Kostenstijging 2027 - 2028	3,00%
Kostenstijging plankosten en VTU 2026-2027	4,50%
Kostenstijging plankosten en VTU 2027-2028	3,00%
Kostenstijging na 2028	2,00%
Opbrengstenstijging dure sector 2026 - 2027	4,75%
Opbrengstenstijging dure sector 2027 - 2028	3,50%
Opbrengstenstijging betaalbaar/sociaal	2,00%
Opbrengstenstijging 2028 - 2035	2,00%
Opbrengstenstijging 2036 e.v.	0,00%
Rente	2,25%
Rekenrente contante waarde	2,00%
Prijspeil /startdatum	1-1-2026
Einddatum	31-12-2037

Artikel 24.26 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

1. Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters, als bedoeld in artikel 24.25, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt volgens de fasering van het tweede en derde lid.

2. Voor wat betreft de ontsluiting vanuit gebied Fase 1A respectievelijk vanuit gebied Fase 2 op de rotonde van de Doetinchemseweg zoals aangegeven in de hierna opgenomen tabel:

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden

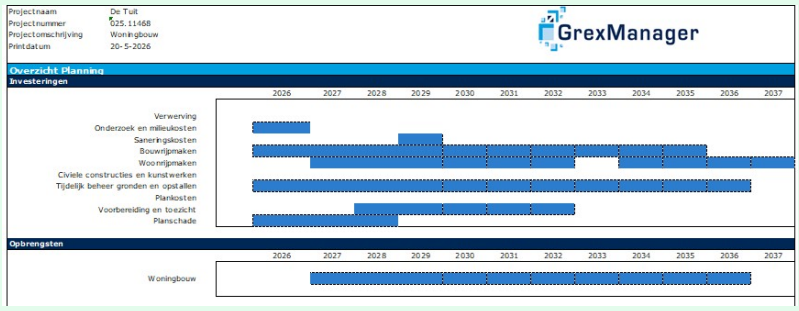
Fasering bijzondere werken en werkzaamheden	Periode bouwrijp maken	Periode woonrijp maken
Ontsluiting vanuit Fase 2 op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2027 - 2028	2028-2029
Ontsluiting vanuit Fae 1A op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2027 - 2028	2028-2029

3. Voor wat betreft het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het verlenen van om-gevingsvergunningen voor het bouwen en het woonrijp maken, zoals aangegeven in de hierna opgenomen tabel:

	Bouwrijpmaken		Verlening omgevings-vergunning bouwen		Woonrijpmaken	
	Begin	*Eind*	*Begin*	*Eind*	*Begin*	*Eind*
Fase 1a	2026	2028	2027	2029	2029	2030
Fase 1b	2026	2028	2027	2029	2029	2030
Fase 2	2028	2030	2029	2031	2031	2032
Fase 3	2031	2033	2032	2034	2034	2035
Fase 4	2033	2035	2034	2036	2036	2037

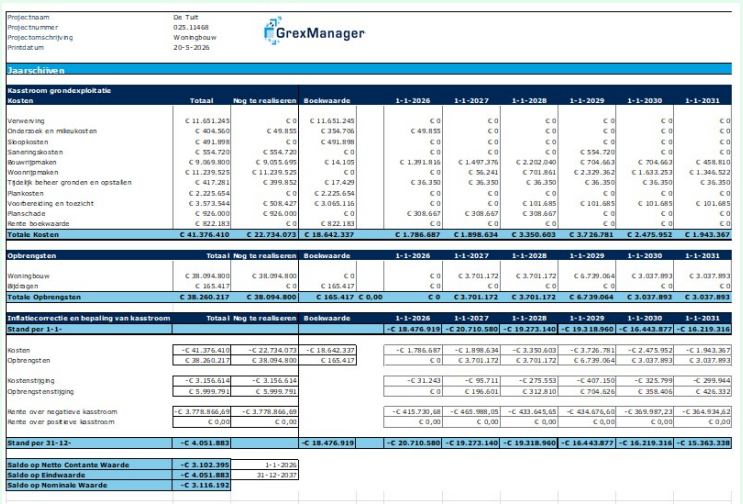
4. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals in de hierna opgenomen tabel:

Totaaloverzicht fasering

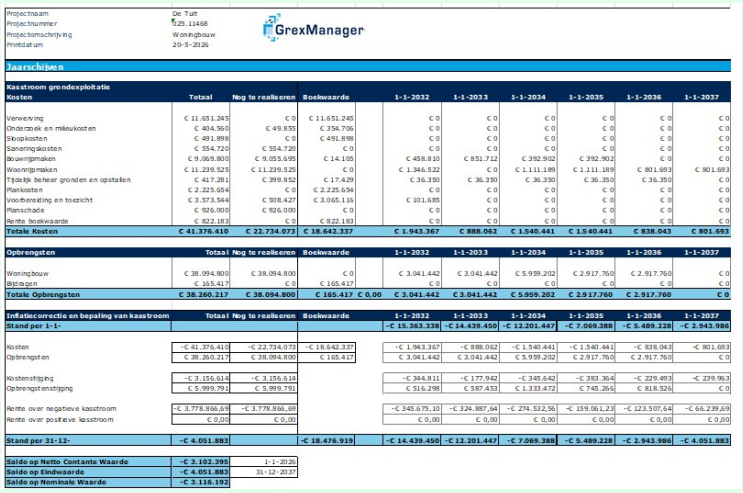


5. De netto contante kosten en de netto contante opbrengsten zijn, met een resultaat op eind-waarde, berekend op bedragen zoals opgenomen in het financieel resumé van de volgende tabel:

Financieel resumé (a)



Financieel resumé (b)



Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woningbouw
Printdatum	20-5-2026

GrexManager

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037
Verwerving	€ 11.651.245	€ 0	€ 11.651.245	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 404.560	€ 49.955	€ 354.706	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 491.898	€ 0	€ 491.898	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 554.720	€ 554.720	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 9.069.800	€ 9.055.695	€ 14.105	€ 458.810	€ 851.712	€ 392.902	€ 392.902	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 11.239.525	€ 11.239.525	€ 0	€ 1.346.522	€ 0	€ 1.111.189	€ 1.111.189	€ 801.693	€ 801.693
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 417.281	€ 399.852	€ 17.429	€ 36.350	€ 36.350	€ 36.350	€ 36.350	€ 36.350	€ 0
Plankosten	€ 2.225.654	€ 0	€ 2.225.654	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 3.573.544	€ 308.427	€ 3.065.116	€ 101.685	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 926.000	€ 926.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 822.183	€ 0	€ 822.183	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 41.376.410**	**€ 22.734.073**	**€ 18.642.337**	**€ 1.943.367**	**€ 888.062**	**€ 1.540.441**	**€ 1.540.441**	**€ 838.043**	**€ 801.693**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037
Woningbouw	€ 38.094.800	€ 38.094.800	€ 0	€ 3.041.442	€ 3.041.442	€ 5.959.202	€ 2.917.760	€ 2.917.760	€ 0
Bijdragen	€ 165.417	€ 0	€ 165.417	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 38.260.217**	**€ 38.094.800**	**€ 165.417**	**€ 0,00**	**€ 3.041.442**	**€ 3.041.442**	**€ 5.959.202**	**€ 2.917.760**	**€ 2.917.760**	**€ 0**

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037
Stand per 1-1-				**-€ 15.363.338**	**-€ 14.439.450**	**-€ 12.201.447**	**-€ 7.069.388**	**-€ 5.489.228**	**-€ 2.943.986**
Kosten	-€ 41.376.410	-€ 22.734.073	-€ 18.642.337	-€ 1.943.367	-€ 888.062	-€ 1.540.441	-€ 1.540.441	-€ 838.043	-€ 801.693
Opbrengsten	€ 38.260.217	€ 38.094.800	€ 165.417	€ 3.041.442	€ 3.041.442	€ 5.959.202	€ 2.917.760	€ 2.917.760	€ 0
Kostenstijging	-€ 3.156.614	-€ 3.156.614		-€ 344.811	-€ 177.942	-€ 345.642	-€ 383.364	-€ 229.493	-€ 239.963
Opbrengstenstijging	€ 5.999.791	€ 5.999.791		€ 516.298	€ 587.453	€ 1.333.472	€ 745.264	€ 818.526	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 3.778.866,69	-€ 3.778.866,69		-€ 345.675,10	-€ 324.887,64	-€ 274.532,56	-€ 159.061,23	-€ 123.507,64	-€ 66.239,69
Rente over positieve kasstroom	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stand per 31-12-	**-€ 4.051.883**		**-€ 18.476.919**	**-€ 14.439.450**	**-€ 12.201.447**	**-€ 7.069.388**	**-€ 5.489.228**	**-€ 2.943.986**	**-€ 4.051.883**

Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 3.102.395**	1-1-2026
Saldo op Eindwaarde	**-€ 4.051.883**	31-12-2037
Saldo op Nominale Waarde	**-€ 3.116.192**	

Artikel 24.27 Te verhalen kosten na macro-aftopping

Het maximum aan te verhalen kosten na toepassing van macro-aftopping bedraagt € 38.271.097,97, zoals berekend in onderstaande tabel:

Maximum te verhalen kosten: macro-aftopping met tijdvak

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woningbouw
Printdatum	20-5-2026

GrexManager

Berekening aftopping

Macro aftopping	NCW per 1-1-2026
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 12.143.143
Totaal andere kosten	€ 29.395.767
Bruto te verhalen kosten	€ 41.538.910
Totaal van overige opbrengsten	€ 165.417
Netto te verhalen kosten	€ 41.373.493
Totale opbrengsten uitgiften	€ 38.271.098
Maximaal te verhalen kosten	€ 38.271.098

Artikel 24.28 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

1. De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt bepaald per bouwkavel conform De Tuit - Verkavelingskaart zoals opgenomen in De Tuit - bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel.

2. Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen wordt een aftrek toegepast van de inbrengwaarden en van kosten, die voorafgaand aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking, gemaakt zijn voor de betreffende kavel. Het gaat om onderdelen B1, B2, B3 en B4 van de kostensoortenlijst, opgenomen in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit.

3. De in het tweede lid bedoelde aftrek geldt, voor wat betreft de onderdelen B3 en B4 van de kostensoortenlijst, opgenomen in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, voor de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag, met dien verstande dat voor deze onderdelen de werkelijke kosten in aftrek worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan

geraamd in Hoofdstuk 24. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen. Deze worden door de gemeente gecontroleerd op juistheid.

4. Het bedrag van de in het tweede lid bedoelde netto-kostenverhaalsbijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalsbeschikking, vermeerderd met het percentage van de rente, zoals genoemd in de tabel van artikel 24.25.

Y

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~23~~ 25 SLOTBEPALINGEN

Z

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~23.1~~ 25.1 (citeertitel)

AA

Na het lichaam worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

De Tuit - Deelgebied fase 1a	/join/id/regdata/gm1509/2026/3502497b8d374dc68ce47dcd95c28c74/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - Deelgebied fase 1b	/join/id/regdata/gm1509/2026/ce4b0b766611445e8fd52520b250ed26/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - Deelgebied fase 2	/join/id/regdata/gm1509/2026/ab496e0d09fe4c13ae092164fb043f1f/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - Deelgebied fase 3	/join/id/regdata/gm1509/2026/2e92c338629b4af5a5519b0e5267d95d/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - Deelgebied fase 4	/join/id/regdata/gm1509/2026/9d3a6f1a027d4b85a62e3119b2debf1a/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - kostenverhaal en locatie-eisen	/join/id/regdata/gm1509/2026/e37dd3d843d84c34a081ed1764403e55/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - kostenverhaalsgebied	/join/id/regdata/gm1509/2026/c616a84f661e40b8b86dccc917b02f75/nld@2026-06-25;07255089
Locatie openbaar gebied - De Tuit	/join/id/regdata/gm1509/2026/00852ed95db443149e020510f20dcc5c/nld@2026-06-25;07255089
Locatie uitgeefbaar gebied - De Tuit	/join/id/regdata/gm1509/2026/475d663f23384a61b75a3f9b40fb3385/nld@2026-06-25;07255089

Bijlage II Begrippen omgevingsplan

aan huis verbonden bedrijfsactiviteit	Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.
aan huis verbonden beroepsactiviteit	Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.
bed en breakfast	Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodza-

	kelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

bestaand	Onder bestaand wordt, tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald, verstaan:
	• bij bouwwerken:
	  • een bouwwerk dat feitelijk aanwezig is en gebouwd is overeenkomstig een omgevingsvergunning; of
	  • een bouwwerk dat gebouwd kan worden overeenkomstig een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
	• bij gebruik:
	  • het gebruik dat feitelijk aanwezig is en is gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning of ten tijde van het realiseren van het gebruik geldende omgevingsplan; of
	  • het gebruik dat gerealiseerd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
detailhandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
huishouden	Eén of meerdere personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.
maatschappelijke voorzieningen	Culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
peil	• Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; • voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse; • indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).
voorgevel	De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.
voorgevelrooilijn	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.
wonen	Het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning.
woning	Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.
zorgwoning	Een woning geschikt voor mensen met een zorg- dan wel begeleidingsvraag.

bouwrijp maken	Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen.
woonrijp maken	Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor zover nodig ook nadat de bebouwing voltooid is.

BB

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~II~~ III ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Begrippen voor de toepassing van hoofdstuk 22

CC

Na bijlage II worden drie bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage IV Meet- en rekenbepalingen

bebouwingspercentage	Het deel van de in de regels nader benoemde locatie uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.
de bouwhoogte van een bouwwerk	Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
de goothoogte van een bouwwerk	Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In figuur 1 van Figuren goothoogte is aangegeven hoe de druiplijn/goothoogte bij verschillende dakvormen wordt bepaald. Bij het bepalen van de goothoogte worden, zoals aangegeven in figuur 2 van Figuren goothoogte, ondergeschikte toevoegingen of onderbrekingen van het dakvlak, zoals dakkapellen, loggia's en doorgezette gevels, buiten beschouwing gelaten, tenzij de breedte van de toevoeging of onderbreking meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin de toevoeging of onderbreking zich bevindt.
de inhoud van een bouwwerk	Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
de oppervlakte van een bouwwerk	Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
de verticale diepte van een bouwwerk	De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

Bijlage V Overzicht Documentenbijlagen

Figuren goothoogte	/join/id/regdata/gm1509/2026/95bca209503e415486aedf49e9861937/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - beeldkwaliteitsplan	/join/id/regdata/gm1509/2026/ee99382b5ba84993a2f6ccd7082aaa97/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - programma van eisen inrichting openbare ruimte	/join/id/regdata/gm1509/2026/976400fec92f42408415fdeebfd26936/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - Verkavelingskaart	/join/id/regdata/gm1509/2026/49f149c19f204f85b6c4fd0c11a52195/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - kostenraming	/join/id/regdata/gm1509/2026/5a7d69ee06a742b0b55b65a658568272/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel	/join/id/regdata/gm1509/2026/6ba99ae971704631829ac53afeb2293d/nld@2026-06-25;07255089
De Tuit - overzicht gewogen eenheden en bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar	/join/id/regdata/gm1509/2026/c1980598e8c24c61b6f5b59dbcc392de/nld@2026-06-25;07255089

Bijlage VI Begrippen voor de toepassing van hoofdstuk 24

eigenaar	Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom en de zakelijk gerechtigde.
kostenraming	Het overzicht met onder meer ramingen van het bouwrijp maken en van het woonrijp maken zoals opgenomen in De Tuit - kostenraming.
openbaar gebied	Gronden welke worden ingericht om te functioneren als openbare voorziening.
openbare voorziening	Voorzieningen zoals bedoeld in onderdeel A8 van de kostensoortenlijst.
sociale koopwoning - goedkoop	Een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 269.000 (prijspeil 1 januari 2026), jaarlijks te vermeerderen met de CPI-index.
sociale koopwoning - betaalbaar	een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van minimaal € 269.000 tot € 382.000.
uitgeefbare gronden / uitgeefbaar gebied	De gronden waarop het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden.
zelf verrichte werkzaamheden	Door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet.

DD

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting

EE

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemenetoelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1 Inleiding

De toelichting op het omgevingsplan bestaat uit een algemene toelichting en een artikelsgewijze toelichting. In de algemene toelichting wordt ingegaan op de aard en opbouw van het omgevingsplan. In de artikelsgewijze toelichting kan per artikel worden uitgelegd wat de concrete strekking ervan is, en met het oog op welke specifieke doelen de regels in het artikel zijn gesteld. Zowel de algemene toelichting als de artikelsgewijze toelichting zijn niet juridisch bindend.

2 Het omgevingsplan

De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente één omgevingsplan vaststelt voor het gehele grondgebied van de gemeente. In het omgevingsplan staan de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan bepaalt door middel van werkingsgebieden welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden, zijn toegestaan.

3 Omgevingsplan van rechtswege

Sinds de in inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel,

waarin de bestaande bestemmingsplannen en enkele andere besluiten en regels zijn samengevoegd. Ook zijn landelijke regels (de zogenaamde 'Bruidsschat') toegevoegd aan dit tijdelijke deel. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel om te zetten naar een volledig nieuw omgevingsplan volgens de Omgevingswet. Regels die op basis van de Omgevingswet worden vastgesteld maken onderdeel uit van het nieuwe deel. Het opnemen van regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan gebeurt met een wijzigingsbesluit.

4 Proces transitie omgevingsplan Oude IJsselstreek

Het proces transitie omgevingsplan is in voorbereiding. Deze toelichting wordt aangepast bij het eerste wijzigingsbesluit waarmee invulling wordt gegeven aan de transitie.

5 Het wijzigingsbesluit

De gemeente Oude IJsselstreek heeft ervoor gekozen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vooralsnog mogelijk te maken door deze in een apart hoofdstuk toe te voegen aan het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn regels die noodzakelijk zijn voor de betreffende ontwikkelingen opgenomen. Hierdoor kan de gemeente verder met ruimtelijke ontwikkelingen en kan gelijktijdig worden doorgewerkt aan de transitie van het tijdelijk naar het definitief omgevingsplan.

Het eerste wijzigingsbesluit betreft het Veegplan 2026-1. De algemene artikelen van dit wijzigingsbesluit die ook voor verdere wijzigingsbesluiten te gebruiken zijn, zijn opgenomen in de hoofdstukken 1 tot en met 4. De specifieke artikelen van dit wijzigingsbesluit zijn opgenomen in hoofdstuk 23. Een nadere toelichting op deze wijziging is opgenomen in de motivering van het ontwerpbesluit.

6 Opbouw omgevingsplan

De opbouw van het omgevingsplan is in voorbereiding. Deze toelichting wordt aangepast bij het eerste wijzigingsbesluit waarmee invulling wordt gegeven aan de opbouw.

FF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In het eerste lid van dit artikel zijn de begrippen opgenomen, zoals die gelden voor dit omgevingsplan. Indien de begrippen van het tweede lid afwijken van de begrippen in het eerste lid, gaan de begrippen van het eerste lid voor.

In het ~~eerste~~tweede lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van ~~de Omgevingswet en~~ het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de ~~Omgevingswet of de~~ AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen ~~in hoofdstuk 22~~.

Bijlage ~~H~~III bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

GG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het Bbl bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van artikel 1.1, ~~eerste~~tweede lid, van dit omgevingsplan ook voor dit plan. Deze begrippen worden gebruikt in de artikelen 22.28, eerste en tweede lid, 22.38, 22.287, 22.288, 22.290 tot en met 22.293 en 22.295.

De begripsomschrijvingen van bovengenoemde begrippen zijn toegesneden op de wijze waarop de bescherming van monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau via het toekennen van een beschermde status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermd monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

Daarmee zouden buiten de reikwijdte van bovengenoemde begrippen vallen monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau die onder het voor de Omgevingswet geldende recht als gemeentelijk monument of archeologisch monument zijn aangewezen op grond van een gemeentelijke verordening of een voorbeschermde status hebben verkregen op grond van een zodanige verordening, en waaraan nog niet direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of waarvoor op dat moment in het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel is opgenomen. In de praktijk werden onder het voormalige recht onder de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» dergelijke monumenten en archeologische monumenten verstaan (hierna samen te noemen: gemeentelijke monumenten «oude stijl»).

Dit gevolg, dat niet is beoogd, kan zich voordoen tot het bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarop gemeenten over een omgevingsplan moeten beschikken dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. Uiteraard moeten de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» gedurende deze overgangsfase wel adequaat worden beschermd. Dit is het geval zolang deze in dit omgevingsplan nog niet zijn voorzien van de functie-aanduiding gemeentelijk monument in het omgevingsplan of, voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten of archeologische monumenten, ter zake een voorbeschermingsregel in dit omgevingsplan is opgenomen. Daarbij wordt er voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten op gewezen dat die onder de Omgevingswet niet per se eerst via een door een voorbereidingsbesluit toe te voegen voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan hoeven te worden omgezet naar een voorbeschermd gemeentelijk monument in de zin van de begripsomschrijving uit bijlage I bij het Bbl. Afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening en van de procedure om tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan te komen, kan er voor deze voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten ook voor worden gekozen om deze direct, dus zonder hiervoor eerst een voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van de artikelen 22.28, 22.38, 22.276, 22.277, 22.279 tot en met 22.282 en 22.284 die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel 22.2 van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in artikel 22.2, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in artikel 22.2, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermd gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

HH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.83 lid 1

Deze paragraaf is van toepassing op de trillingen door een activiteit, in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Dit artikel geldt alleen voor activiteiten die ook onder het algemene toepassingsbereik van deze afdeling voor milieubelastende activiteiten, bedoeld in artikel 22.41 vallen. Dat algemene toepassingsbereik probeert het oude begrip Wet milieubeheer-inrichting grotendeels te dekken. Zie daarover meer in de toelichting bij artikel 22.41. De trillingvoorschriften van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer waren alleen van toepassing op deze Wet milieubeheer-inrichtingen. Deze paragraaf is alleen van toepassing op activiteiten die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken. Dat bleek onder het Activiteitenbesluit milieubeheer impliciet door de verwijzing naar normwaarden in de Meet- en beoordelingsrichtlijn B «Hinder voor personen» van de Stichting Bouwresearch.

De trillingparagraaf uit het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was niet van toepassing op vergunningplichtige inrichtingen. Deze paragraaf van dit omgevingsplan is wel van toepassing op vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten werden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, soms trillingnormen of andere voorschriften ter beperking van trillinghinder opgenomen in de omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten. Deze bestaande vergunningvoorschriften blijven op grond van artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet gelden en hebben op grond van artikel 22.1, tweede lid van dit omgevingsplan voorrang op de regels voor trillingen in deze paragraaf van dit omgevingsplan.

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd bij de bescherming tegen trillinghinder verwezen naar de begrippen «geluidgevoelige ruimten» en «verblijfsruimten», bedoeld in de voormalige Wet geluidhinder. Het Bkl bevat eigen begrippen «trillinggevoelige gebouwen» en «trillinggevoelige ruimten». Deze gelden op grond van artikel 1.1, ~~eerste~~tweede lid, van dit omgevingsplan.

Overigens is het begrip trillinggevoelige ruimte in het Bkl wel anders gedefinieerd dan een geluidgevoelige ruimte in de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Zo heeft de oude regelgeving het over een keuken van ten minste 11 m^2. Die ondergrens van 11 m^2 vervalt. Een trillinggevoelige ruimte wordt gedefinieerd als een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een aangewezen gebruiksfunctie. In de praktijk kunnen dus kleine verschillen optreden. Als dit bij toepassing van de omgevingsplanregels van rijkswege in een concreet geval een probleem oplevert, dan kan dit opgelost worden met maatwerkvoorschriften.

II

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.101 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: afstand

Voor landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden. Deze afstanden zijn in dit artikel opgenomen. Het gaat hierbij om vaste afstanden: de afstand is niet gekoppeld aan het aantal landbouwdieren.

In dit omgevingsplan wordt onder landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor verstaan: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld met uitzondering van pelsdieren. Deze begripsbepaling staat opgenomen in Bijlage ~~H~~III bij dit omgevingsplan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 4, eerste lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.117, eerste lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor dit artikel geldt dat als in een geurverordening op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij een andere afstand is vastgesteld dan de afstand in dit artikel, die andere afstand uit de geurverordening voorrang heeft op de afstand zoals opgenomen in dit artikel. Dit is

geregeld in artikel 22.1 van dit omgevingsplan. Deze voorrang werkt ook door in de volgende artikelen van deze paragraaf over de eerbiedigende werking.

JJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.150 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren áls er wordt bemonsterd. Er zijn normen opgenomen voor het bemonsteren, conserveren en ontsluiten. Ook zijn de analysemethoden die moeten worden gebruikt voor de stoffen waaraan in deze paragraaf emissiegrenswaarden worden gesteld voorgeschreven. De versies van de NEN-EN-normen zijn opgenomen in de begripsbepalingen van bijlage ~~II~~III.

Als er wordt bemonsterd, moeten de monsters volgens NEN 6600-1 worden geconserveerd om te voorkomen dat in de monsters verandering optreedt voor de te analyseren parameter tussen het moment van bemonstering en het moment van analyse. Omdat de emissiegrenswaarden die zijn gesteld betrekking hebben op het totaal van opgeloste en niet opgeloste stoffen in het afvalwater, is het van belang dat het monster niet gefilterd wordt en dat de stoffen die zich onopgelost in het afvalwater bevinden meegenomen worden in de analyse.

KK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Bijlage III Begrippen voor de toepassing van hoofdstuk 22

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering /join/id/pubdata/gm1509/2026/f26e8d0fe1ed48c4b5b2d115f723a42d/nld@2026-06-25;07255089

Motivering

1 Motivering

De motivering voor deze wijziging van het omgevingsplan Oude IJsselstreek is opgenomen in dit document Motivering.

2 Bijlagen

De bijlagen bij de motivering zijn opgenomen in I Overzicht Documentenbijlagen.

Dit zijn de volgende bijlagen:
a. Bijlage 1_Ruimtegebruikskaart;
b. Bijlage 2_Faseringskaart;
c. Bijlage 3_Verkavelingskaart;
d. Bijlage 4_Woningcategorieen;
e. Bijlage 5_Eigendommenkaart;
f. Bijlage 6_Verwervingskaart;
g. Bijlage 7_Kostenverhaalsgebied;
h. Bijlage 8_Kostenraming;
i. Bijlage 9_Grondprijsadvies;
j. Bijlage 10_Taxatierapport inbrengwaarden;
k. Bijlage 11_Kaart buitenplanse voorzieningen;
l. Bijlage 12_Invulling plankostenscan;
m. Bijlage 13_Planschade-risicoanalyse;
n. Bijlage 14_Actualisatie planschadetegemoetkomingen;
o. Bijlage 15_Bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel;
p. Bijlage 16_Overzicht gewogen eenheden en bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1_Ruimtegebruikskaart	/join/id/pubdata/gm1509/2026/7efdb9dfc6d84a5281e608bbea75b9c5/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 2_Faseringskaart	/join/id/pubdata/gm1509/2026/814ba16420fe46a4ad73336e41f1f505/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 3_Verkavelingskaart	/join/id/pubdata/gm1509/2026/803dc58580c46e380953f321e6a0b64/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 4_Woningcategorieen	/join/id/pubdata/gm1509/2026/a0a4250cd2fb410e842ce4e800ca4c97/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 5_Eigendommenkaart	/join/id/pubdata/gm1509/2026/d1375b6fd75e4fe8afbc90e3affe1ab/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 6_Verwervingskaart	/join/id/pubdata/gm1509/2026/7587160134674308bb2a38142c82c0d/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 7_Kostenverhaalsgebied	/join/id/pubdata/gm1509/2026/e20ca9ddba32491c9d23e92a25933faa/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 8_Kostenraming	/join/id/pubdata/gm1509/2026/323f507aefdd4b63ab2dfaa019d500ea/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 9_Grondprijsadvies	/join/id/pubdata/gm1509/2026/4214b0160c0940d5997c18371e0160fe/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 10_Taxatierapport inbrengwaarden	/join/id/pubdata/gm1509/2026/2160c59bc5664c2aad13db87d6a66ef9/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 11_Kaart buitenplanse voorzieningen	/join/id/pubdata/gm1509/2026/7b41188ae1b1430189f42ca976f71779/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 12_Invulling plankostenscan	/join/id/pubdata/gm1509/2026/d615b288db1b4452bea3cd821bacd89c4/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 13_Planschade-risicoanalyse	/join/id/pubdata/gm1509/2026/23c2f58298d840e6a5a0e847f5e9a880/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 14_Actualisatie planschadetegemoetkomingen	/join/id/pubdata/gm1509/2026/66eeae9857bd4139ab422184363233 46/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 15_Bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel	/join/id/pubdata/gm1509/2026/90ba8840ae334de1976ff27308e191c3/nld@2026-06-25,07:25:50:89
Bijlage 16_Overzicht gewogen eenheden en bruto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar	/join/id/pubdata/gm1509/2026/b4b9195f24644e50bc0534858fa0193/nld@2026-06-25,07:25:50:89