Alphen aan den Rijn

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Alphen aan den Rijn

Nr. 484990

16 oktober

2026

Nota Kostenverhaal 2026

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08 januari 2026

besluit:
1. De Nota Kostenverhaal 2026 vast te stellen;
2. De Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2022 in te trekken

Samenvatting
De gemeente Alphen aan den Rijn biedt ruimte aan private initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van gemeentelijke opgaven. In dat geval voert de ontwikkelende partij de grondexploitatie terwijl de gemeente, in haar publiekrechtelijke taak, eindverantwoordelijk blijft voor -onder andere- de aanleg van openbare voorzieningen, de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het wijzigen van het omgevingsplan. De Omgevingswet (OW) verplicht gemeenten om kosten die voortvloeien uit deze initiatieven te verhalen op de initiatiefnemers, waaronder plankosten, uitvoeringskosten, kosten voor het opstellen en begeleiden van de planprocedure en plan-overstijgende kosten.

De Nota Kostenverhaal is het kader voor de wijze waarop gemeentelijke kosten worden verhaald op initiatiefnemers bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier om ruimtelijke ontwikkelingen op private grond waarop beoogd wordt een bouwactiviteit te realiseren waarvoor een ruimtelijke procedure nodig is. De nota maakt inzichtelijk welke kosten de gemeente wettelijke moet -of mag- verhalen op initiatiefnemers en op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven. De verplichting tot kostenverhaal was voorafgaand aan inwerkingtreding van de OW verankerd in de Wet ruimtelijke ordening, hierna Wro genoemd. Het publiekrechtelijk kostenverhaal in de OW wijkt daar op onderdelen van af.

Gemeenten kunnen kosten verhalen via de privaatrechtelijke of publiekrechtelijke weg. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer terwijl bij publiekrechtelijk kostenverhaal de kosten via een kostenverhaalbeschikking worden verhaald. Publiekrechtelijk kostenverhaal kent onderscheid in kostenverhaal voor een integrale gebiedsontwikkeling of een organische gebiedsontwikkeling. Er zijn verschillende categorieën kostensoorten zoals gebiedseigen kosten, de bijdrage bovenwijkse voorzieningen, de financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving en de vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling. In deze Nota is praktische informatie voor initiatiefnemers opgenomen waardoor vooraf meer duidelijkheid geboden wordt over de verschillende verhaalbare kostensoorten waar men mee te maken kan krijgen bij het indienen van een initiatief.

In deze nota is de geactualiseerde uitvoeringsparagraaf van de voormalige Nota Bovenwijkse Voorzieningen geïntegreerd. Deze geeft inzicht in de bovenwijkse voorzieningen van de gemeente en welke bijdragen per kern worden gevraagd. De uitvoeringsparagraaf wordt periodiek, bij voorkeur jaarlijks, herzien.

In deze nota maakt de gemeente de volgende beleidskeuzes.

Het beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn is om in te zetten op het privaatrechtelijk kostenverhaal door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer voorafgaand aan de wijziging van het Omgevingsplan en een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft voorkeur aan de aanleg van het openbaar gebied door de initiatiefnemer. De gemeente blijft eindverantwoordelijk en legt contractueel vast dat dit conform de richtlijnen en eisen van de gemeente -die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid- wordt aangelegd. Afspraken worden vastgelegd in de anterieure exploitatie overeenkomst.

1. Inleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn voert zowel actief als facilitair grondbeleid. In praktijk zijn ook tussenvormen mogelijk. Bij actief grondbeleid realiseert de gemeente voor eigen rekening en risico de ontwikkeling. De gemeente voert dan de grondexploitatie. De kosten die dit met zich meebrengt zijn gedekt door de opbrengsten van de bouwrijpe grond, óf er wordt voor het tekort op de grondexploitatie een verliesvoorziening getroffen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Met facilitair grondbeleid biedt de gemeente Alphen aan den Rijn ruimte aan private initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van gemeentelijke opgaven. In dat geval

voert de ontwikkelende partij de grondexploitatie. De gemeente blijft echter, in haar publiekrechtelijke taak, eindverantwoordelijk voor -onder andere- de aanleg van openbare voorzieningen, de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het wijzigen van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Om te voorkomen dat gemeenten met 'kosten blijven zitten' als gevolg van het initiatief is in de Omgevingswet (OW) opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om deze kosten op de initiatiefnemers te verhalen. Dit geldt voor plankosten, uitvoeringskosten, kosten voor het opstellen en begeleiden van de planprocedure, en plan-overstijgende kosten.

1.1 Waarom een Nota Kostenverhaal?

Wie een woning of ander gebouw bouwt of verbouwt moet in veel gevallen een bijdrage betalen aan de gemeente. Deze bijdrage is onder andere een vergoeding voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen van het initiatief, opstellen of wijzigen van het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, en overige kosten die de gemeente maakt om het initiatief te faciliteren. Overheden zijn verplicht om die kosten te verhalen. De verplichting tot kostenverhaal is in de OW gekoppeld aan drie kerninstrumenten: 1) een wijziging van het omgevingsplan; 2) een projectbesluit; of 3) een omgevings-vergunning. De Nota Kostenverhaal is het kader voor de wijze waarop gemeentelijke kosten worden verhaald op initiatiefnemers bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier om ruimtelijke ontwikkelingen op private grond waarop beoogd wordt een bouwactiviteit te realiseren waarvoor een ruimtelijke procedure nodig is.

De Nota Kostenverhaal maakt inzichtelijk welke kosten de gemeente wettelijke moet -of mag- verhalen op initiatiefnemers en op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven. Ook is in deze Nota een hoofdstuk met praktische informatie voor initiatiefnemers opgenomen waardoor vooraf meer duidelijkheid gegeven wordt over de verschillende verhaalbare kostensoorten waarmee men te maken kan krijgen bij het indienen van een initiatief.

1.2 Reikwijdte van de Nota

De Nota Kostenverhaal heeft betrekking op kostenverhaal-plichtige activiteiten en activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen. Welke activiteiten dit zijn is opgenomen in artikel 8.13 en artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit (OB). Het zijn ontwikkelingen binnen de gemeente waar sprake is van een aangewezen bouwactiviteit of activiteiten met een nieuw toegedeelde functie waarvoor een ruimtelijke procedure nodig is en waarbij de gemeente faciliteert. Het kostenverhaal vindt zijn basis in Hoofdstuk 13. van de Omgevingswet en Afdeling 8.4 van het OB.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1. gaat in op de achtergrond van het kostenverhaal en waarom de Nota Kostenverhaal is opgesteld. Hoofdstuk 2. behandelt de wettelijke grondslag tot het verplicht verhalen van kosten en de wijzigingen van het kostenverhaal onder de OW ten opzichte van eerder geldende regelgeving onder de Wro. Hoofdstuk 3. beschrijft op welke wijze de gemeente haar kosten kan verhalen, namelijk via het privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor. In hoofdstuk 4. worden de verschillende categorieën van het kostenverhaal onder de OW behandeld. Hoofdstuk 5. geeft praktische informatie voor initiatiefnemers om vooraf inzicht te geven over de bijdragen waarmee men te maken kan krijgen. In het laatste hoofdstuk 6. is de geactualiseerde uitvoeringsparagraaf van de voormalige Nota Bovenwijkse Voorzieningen geïntegreerd. Hierin staan de bovenwijkse voorzieningen van de gemeente en welke bijdragen per kern worden gevraagd. In de bijlagen zijn de kostensoortlijst van verhaalbare kosten onder de OW en de toelichting op de PPT-criteria opgenomen.

2. Wettelijk kader

2.1 Verplicht kostenverhaal onder de Omgevingswet

Bij ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving maakt de gemeente kosten zoals de kosten van het opstellen en begeleiden van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Gemeenten zijn verplicht[1] om bij aangewezen activiteiten deze kosten[2] op initiatiefnemers te verhalen. Het kostenverhaal is opgenomen in Hoofdstuk 13 van de OW en Hoofdstuk 8 van het OB.
De verplichting tot kostenverhaal vond tot de inwerkingtreding van de OW grondslag in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de OW per 1 januari 2024 blijft het kostenverhaal verplicht en is gekoppeld aan een wijziging van het omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning. De grondslag voor het kostenverhaal is opgenomen in Hoofdstuk 13. van de OW en Afdeling 8.4 van het OB.

1) Artikel 13.11 Omgevingswet
2) Overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten: artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit

Voor publiekrechtelijk kostenverhaal geldt dat de overheid alleen kosten mag verhalen die toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied én de kosten moeten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.[3] Bij privaatrechtelijk kostenverhaal worden afspraken in een overeenkomst vastgelegd en hebben partijen meer contractvrijheid.

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11 OW en artikel 8.13 OB zijn:

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

Op basis van de OW kunnen regels over kostenverhaal worden gesteld in het omgevingsplan, de opvolger van het bestemmingsplan. Het onder de Wro verplichte exploitatieplan is niet meer nodig, dat is geïntegreerd in het omgevingsplan. De relatie tussen de kerninstrumenten onder de OW met het kostenverhaal en financiële bijdragen is in de onderstaande tabel weergegeven. [4]

kerninstrument	instrument kostenverhaal of financiële bijdrage
omgevingsvisie programma	• onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma) • onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
omgevingsplan	• kostenverhaalregels • regels afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
projectbesluit	• kostenverhaalvoorschriften in projectbesluit of toevoegen kostenverhaalregels aan omgevingsplan
omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	• kostenverhaalvoorschriften in vergunning

2.2 Belangrijkste wijzigingen kostenverhaal onder de Omgevingswet

De verplichting tot kostenverhaal was voorafgaand aan inwerkingtreding van de OW verankerd in de Wro. Het publiekrechtelijk kostenverhaal in de OW wijkt daar op onderdelen van af. In de OW zijn regels over locatie-eisen, fasering van activiteiten en koppelingen tussen activiteiten zijn niet meer gekoppeld aan kostenverhaal of bouwactiviteiten maar worden in het omgevingsplan opgenomen, net zoals regels over woningbouwcategorieën en de doelgroepenverordening.[5]

Hieronder staan een aantal van de belangrijkste wijzigingen beknopt opgesomd.

- **Gewijzigde kerninstrumenten: omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, projectbesluit.** Onder de Wro was het kostenverhaal verbonden aan een bestemmingsplan, vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Onder de OW is het kostenverhaal verbonden aan de nieuwe kerninstrumenten.
- **De verplichting vervalt om een expliciet besluit te nemen** dat kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- **Afgifte omgevingsvergunning** nadat is vastgesteld dat het kostenverhaal verzekerd is.
- **Kostenverhaalbeschikking** is het publiekrechtelijk instrument voor innen van het kostenverhaal in plaats van kostenverhaal via een omgevingsvergunning voor bouwen.
- **Exploitatieplan vervalt**. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.

3) artikel 13.11 eerste lid, onder a en b Omgevingswet

4) Bron: Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

5) Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2022

- **Uitbreiding kostensoortenlijst**. Deze is uitgebreid met o.a. faciliteiten voor ondergrondse opslag van huishoudelijk afval, gebouwde openbare fietsenstallingen, de aanleg van warmtenetten, infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen, distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, natuurcompensatie.[6] Voor de volledige lijst te verhalen kosten wordt verwezen naar bijlage IV van het OB welke als Bijlage 1. bij deze Nota is opgenomen.
- **Organische gebiedsontwikkeling** is opgenomen als nieuwe ontwikkelingsvorm. Bij deze wijze van gebiedsontwikkeling is vooraf geen eindbeeld van de ontwikkeling of tijdsplanning vastgesteld. Bij het vaststellen van het omgevingsplan hoeft nog geen gedetailleerde raming van het kostenverhaal te zijn maar kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgesteld. De kosten en bijdrage per activiteit hoeven pas bij de aanvraag van de activiteit geconcretiseerd te worden.
- **Kostenverhaal zonder tijdvak** is toegevoegd. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal is een onderverdeling gemaakt in het bestaande kostenverhaal met tijdvak voor integrale gebiedsontwikkeling, en kostenverhaal zonder tijdvak voor organische gebiedsontwikkeling.
- **Verdeling van kosten vindt plaats naar rato van de opbrengsten**, niet meer op basis van uitgiftecategorieën en gewogen eenheden.
- **Financiële bijdragen aan kwaliteitsverbetering ruimtelijke ontwikkelingen** zijn, mits opgenomen in het omgevingsplan, nu ook publiekrechtelijk afdwingbaar conform artikel 8.21 Ob en artikel 13.23 eerste lid onder a en b van de Ow. Onder de Wro was dit alleen mogelijk via de anterieure exploitatie overeenkomst. De categorieën waarvoor dit mogelijk is en de bijbehorende voorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 4.3.
- **Vervallen categorie bovenplanse kosten**. Dit is geïntegreerd in de financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen conform artikel 13.23 en 13.24 Ow.
- **Verruiming vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling**. De reikwijdte en het toepassingsbereik van deze categorie zijn verruimd.
- **Moment en wijze van eindafrekening** is niet langer voorgeschreven. Het bevoegd gezag is vrij in de keuze van een rekensystematiek voor het verdelen van de kostenverhaalsbijdragen en de eindafrekening.
- **Waardering van inbrengwaarde van gronden** mag nu ook worden bepaald op basis van de vastgestelde WOZ-waarde naast de mogelijkheden voor bepaling op basis van de werkelijke waarde middels een taxatie of volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet.

3. Verschillende vormen van kostenverhaal

Gemeenten hebben in principe twee mogelijkheden om hun kosten te verhalen: het privaatrechtelijke kostenverhaal via een overeenkomst of het publiekrechtelijke kostenverhaal via een kostenverhaalbeschikking.[7] Bij zowel privaatrechtelijk- als publiekrechtelijk kostenverhaal zijn er twee een onderverdelingen. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal geldt dat een overeenkomst zowel vóór als na een omgevingsplanwijziging gesloten kan worden. Bij het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt onderscheid gemaakt in kostenverhaal voor een integrale gebiedsontwikkeling of een organische gebiedsontwikkeling.

Het beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn is om in te zetten op het privaatrechtelijk kostenverhaal door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer voorafgaand aan de wijziging van het Omgevingsplan en een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

3.1 Privaatrechtelijk kostenverhaal

Als de gemeente en een partij een overeenkomst sluiten vóór vaststelling van het omgevingsplan noemen we deze overeenkomst een Anterieure Exploitatie Overeenkomst (AEO). Hierbij hebben partijen meer vrijheid om afspraken te maken over ontwikkeling van het plan en de te verhalen kosten dan via het publiekrechtelijk spoor. Ook kunnen partijen een overeenkomst sluiten na vaststelling van het omgevingsplan. De inhoud van de overeenkomst is dan in overeenstemming met de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.

In de OW is in artikel 13.13 een specifieke grondslag voor een overeenkomst over kostenverhaal bij locatieontwikkeling opgenomen. Deze grondslag dient de rechtszekerheid en geeft een duidelijke afbakening van het kostenverhaal. Artikel 13.22 van de OW biedt aanvullend een grondslag voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Dat zijn andere kosten dan de kosten die verplicht verhaald moeten worden. Deze bijdrage kan vrijwillig worden overeengekomen en moet een basis vinden in een omgevingsvisie of programma.

6) Onderdeel A, bijlage IV Omgevingsbesluit

7) Zie artikel 13.24 OW

3.2 Publiekrechtelijk kostenverhaal

Bij een wijziging van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet het bevoegd gezag -als er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten- op publiekrechtelijke wijze de kosten verhalen. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal neemt de gemeente regels over het kostenverhaal op in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In de OW zijn daarvoor twee mogelijkheden opgenomen, namelijk het kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling.[8] Voor beide kostenverhaalmethoden geldt dat wordt opgenomen:

- kostenverhaalgebieden waarvoor de kosten worden gemaakt
- kostensoorten die aan het kostenverhaalgebied worden toegerekend
- regels over de verdeling van de kosten over de activiteiten
- regels over de eindafrekening van de kosten

Het innen van kosten loopt bij publiekrechtelijk kostenverhaal via een beschikking, de kostenverhaalsbeschikking. Een initiatiefnemer vraagt deze beschikking aan bij de gemeente.

De kosten die verhaald worden moeten voldoen aan de zogenaamde PPT-criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid.[9] Dit wil zeggen dat de kosten, geheel of gedeeltelijk ten behoeve van het kostenverhaalsgebied zijn gemaakt. Als meerdere locaties profijt hebben van de investering dan worden de kosten verdeeld naar rato van het profijt. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten kunnen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn. De kostensoortlijst (Omgevingsbesluit artikel 8.15 bijlage IV) is als bijlage 1. bij deze Nota opgenomen. Een toelichting op de PPT-criteria is als bijlage 2. Bij deze Nota opgenomen.

3.2.1 Integrale en organische gebiedsontwikkeling

Bij integrale gebiedsontwikkeling ligt het tijdvak en het eindbeeld vast in het omgevingsplan. Daarentegen is er bij organische gebiedsontwikkeling geen blauwdruk voor de ontwikkeling van het gebied. In het omgevingsplan zijn dan globale functieaanduidingen opgenomen die divers kunnen worden uitgewerkt. Initiatiefnemers hebben hier een grotere vrijheid voor het bepalen van de invulling, fasering, werkzaamheden en looptijd.

Integrale gebiedsontwikkeling.
Het gemeentelijk kostenverhaal kan plaatsvinden via het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarin de regels voor het kostenverhaal worden opgenomen. Het besluit over de activiteit vermeldt deze regels over het kostenverhaal. De regels staan dus in het omgevingsplan of in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

1. er wordt een tijdvak bepaald;
2. de kosten die verhaald worden zijn de kosten van het hele gebied die worden verdeeld over de bouwactiviteiten;
3. de hoogte van de totale kosten wordt begrensd door de totale kosten van het kostenverhaalsgebied te vergelijken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn;
4. in het omgevingsplan wordt een raming van de kosten en opbrengsten opgenomen.

Organische gebiedsontwikkeling
De regels over kostenverhaal worden opgenomen in het omgevingsplan, kostenverhaal is niet mogelijk via de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

1. in het omgevingsplan is geen tijdvak bepaald.
2. kostenverhaal is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn in het openbare gebied.
3. de kosten worden begrensd op het niveau van de bouwactiviteit en niet op het niveau van het kostenverhaalsgebied als geheel. Daarvoor wordt kort voor de start van de bouwactiviteit een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Er wordt getoetst aan de waardevermeerdering ten gevolge van de aanvraag voor een te verrichten activiteit. Het te verhalen bedrag mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering op het eigen perceel. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer meer moet betalen dan zijn grond in waarde is gestegen.
4. het omgevingsplan hoeft slechts het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) te vermelden en de maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit.

8) Zie artikel 13.14 OW (kostenverhaal met tijdvak) en artikel 13.15 OW (kostenverhaal zonder tijdvak)

9) Zie artikel 13.11 eerste lid onder a en b van de OW

4. Categorieën kostenverhaal

Onder de OW onderscheiden we vier categorieën waarvoor kosten kunnen worden verhaald. De gebiedseigen kosten, bijdragen aan gebiedsoverstijgende kosten zoals bovenwijkse voorzieningen en de Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving zijn bij wet geregeld afdwingbare kosten. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid om in een overeenkomst afspraken te maken over een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling. Een lijst van alle verhaalbare kosten is te vinden in bijlage IV van artikel 8.15 OB. Deze lijst is tevens bij deze Nota gevoegd als Bijlage 1. Meer informatie over de toepassing per categorie is te vinden in hoofdstuk 5. 'Praktische informatie voor initiatiefnemers'.

4.1 Gebiedseigen kosten

De gebiedseigen kosten zijn project-specifieke investeringen die nodig zijn om de ontwikkeling te realiseren. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de volgende kosten:

- Plankosten
- Inbrengwaarde gronden
- Sloop- en sanering
- Bouw- en woonrijp maken
- Kunstwerken
- Compensatie verloren gegane natuurwaarden, groen- en watervoorzieningen
- Nadeelcompensatie (voorheen planschade)
- Overige kosten van te verrichten werkzaamheden die rechtstreeks verband hebben

De meeste kosten zullen door de initiatiefnemer gemaakt worden die de werkzaamheden uitvoert. Kosten die de gemeente maakt zullen op de initiatiefnemer verhaald worden.

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft voorkeur aan de aanleg van het openbaar gebied door de initiatiefnemer. De gemeente blijft eindverantwoordelijk en legt contractueel vast dat dit conform de richtlijnen en eisen van de gemeente -die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid- wordt aangelegd. Afspraken worden vastgelegd in de anterieure exploitatie overeenkomst.

4.2 Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied waardoor de kosten van deze investeringen niet geheel ten laste van dat complex behoren te komen. Het is niet relevant of de voorziening binnen of buiten het exploitatiegebied ligt. Het gaat hier vaak om infrastructurele werken en maatregelen die project overstijgend zijn zoals verbindingswegen, rotondes, parkeerplaatsen, (fiets)tunnels of een wijkpark. Naast de bouwprojecten profiteren ook de bestaande stad of kernen van deze investeringen.

Maatschappelijke of culturele gebouwen en -voorzieningen worden wettelijk uitgesloten, al kunnen openbare sportvoorzieningen (zoals een trapveldje of een skatebaan) en gebouwde parkeervoorzieningen in bepaalde gevallen wel in aanmerking komen voor kostenverhaal. Voorwaarde is dat deze niet-commercieel en openbaar toegankelijk moeten zijn. Voor een gebouwde parkeervoorziening geldt daarbij ook dat deze moet leiden tot een optimalisatie van grondgebruik en openbare ruimte en de exploitatiekosten niet via gebruikerstarieven gedekt worden.

In de wet worden criteria gesteld waardoor kan worden vastgesteld of een voorziening een bovenwijks karakter heeft en hoeveel kosten verhaald kunnen worden bij initiatieven, de zogenaamde Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid (PPT) criteria.[10] Voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden bij privaatrechtelijk kostenverhaal via de anterieure exploitatie overeenkomst geen concrete eisen gesteld. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden voldaan aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert ook bij anterieure afspraken als ondergrens de bedragen zoals deze zijn berekend voor bijdrage aan bovenwijkse Voorzieningen. Een concrete uitwerking van de aanwezige bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn met de bijbehorende bijdragen is opgenomen in hoofdstuk 6. Een toelichting op de PPT-criteria is opgenomen als bijlage 2.

4.3 Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

De OW biedt de gemeente de bevoegdheid om in het omgevingsplan categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving[11] op te nemen. Op initiatiefnemers die bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie

10)Zie artikel 13.11 OW

11)Artikel 13.23 Omgevingswet

verrichten, kan dan een financiële bijdrage worden verhaald voor een in het omgevingsplan aangegeven concreet voorgenomen ontwikkeling. In de OW wordt dit 'Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied' genoemd. Wij noemen dit de 'Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving'.

Het OB wijst de volgende categorieën ontwikkelingen [12] ter verbetering van de fysieke leefomgeving aan waarvoor een financiële bijdrage kan worden gevraagd:
- aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden waaronder het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
- aanleg of verandering van door de Minister aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur, of herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen, waaronder maatregelen in de fysieke leefomgeving ter vermindering van de stikstofdepositie of ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder parken en recreatiegebieden;
- ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken, ontwikkelingen om een -naar prijsklasse- evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken door middel van het realiseren van sociale- en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen [13];
- stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

In een omgevingsplan kan worden bepaald dat deze financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 verricht, voor zover:
a. er een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen is, en
b. de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins is verzekerd.

Daarbij mag het verhaalbare bedrag is niet hoger zijn dan:
a. de netto opbrengsten van de gronden waarop de activiteiten worden verricht als het gaat om een kostenverhaalsgebied met tijdvak, of
b. de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, als het gaat om een kostenverhaalsgebied zonder tijdvak.

De bijdragen worden besteed aan de ontwikkelingen waarvoor deze bijdragen zijn verhaald en er moet periodiek publiek verantwoording worden afgelegd over de bestedingen van de verhaalde financiële bijdragen.

4.4 Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

De vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling is een financiële bijdrage aan kosten van ontwikkelingen die niet onder kostenverhaal vallen maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied, en waarvan de grondslag ligt in de Omgevingsvisie of een Programma.
De activiteiten waarbij een dergelijke bijdrage gevraagd mag worden zijn zowel de kostenverhaalplichtige activiteiten als de nieuw opgenomen activiteiten in het OB [14]:
Bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
1. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m^2 bedraagt;
2. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
3. infrastructuur voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
4. handelsreclame;
5. recreatie.

Andere activiteiten met gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, het gebruik van:
1. een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, met een bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m^2;

12)Artikel 8.21 Omgevingsbesluit
13)Artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, Besluit kwaliteit leefomgeving
14)Artikel 8.20 Omgevingsbesluit

2. gronden met een grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m²;
3. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

5. Praktische informatie voor initiatiefnemers

Bij ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving maakt de gemeente kosten zoals de kosten van het opstellen en begeleiden van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. De gemeente is wettelijk verplicht[15] om alle kosten[16] die ze maakt, die binnen een grondexploitatie thuishoren, op de initiatiefnemer te verhalen die grondexploitatie voert. Het gaat hierbij om gebiedseigen kosten binnen het exploitatiegebied zoals kosten voor sloop, sanering, aanleg van infra en openbaar gebied, voorbereiding en toezicht op de werkzaamheden. Maar ook om kosten die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Kosten voor voorzieningen buiten het plangebied, zoals bijvoorbeeld rotondes, kunnen hieronder vallen als bepaalde criteria van toepassing zijn. Hoofdstuk 4.1 gaat hier verder op in. Een lijst van alle verhaalbare kosten is te vinden in bijlage IV van artikel 8.15 OB. Deze lijst is tevens toegevoegd als bijlage 1. van deze nota.
Het kostenverhaal is opgenomen in Hoofdstuk 13 van de OW en Hoofdstuk 8 van het OB.

Wanneer een beoogde bouwactiviteit niet in het Omgevingsplan past kan een initiatiefnemer een principeverzoek indienen met daarin de hoofdlijnen van het plan in een schetsontwerp. We noemen dit een initiatiefverzoek of vooroverleg. Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek heft de gemeente leges. Het concept-principeverzoek wordt ingediend via het Omgevingsloket.

Als de gemeente in principe medewerking wil verlenen aan het ruimtelijk initiatief wordt een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin partijen de intentie vastleggen om het initiatief verder uit te werken tot een haalbaar plan, een planologische procedure te starten en deze ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Na het sluiten van een intentieovereenkomst worden verdere uitwerking en gemaakte afspraken vastgelegd in een anterieure exploitatie overeenkomst (AEO). Een uitzondering hierop vormen de ‘kleine bouwactiviteiten’ en de ‘eenvoudige bouwactiviteiten’. Hiervoor wordt geen intentieovereenkomst gesloten maar wordt direct een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt vastgelegd. De definities voor ‘kleine bouwactiviteiten’ en de ‘eenvoudige bouwactiviteiten’ worden toegelicht in paragraaf 5.1 en bijlage 3.

Als er geen anterieure exploitatie overeenkomst afgesloten wordt verhaalt de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg via een kostenverhaalbeschikking die is gebaseerd is op basis van de regels in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren[17] tenzij partijen dit anders bepaald hebben in een overeenkomst én er voorwaarden zijn opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling.

5.1 Kostenverhaal gebiedseigen kosten
Met gebiedseigen kosten bedoelen we de kosten die horen binnen het plan of direct te relateren zijn aan het plan als gevolg van de ontwikkeling.

5.1.1 Kostenverhaal gemeentelijke plankosten
De te verhalen plankosten zijn de plankosten die de gemeente maakt voor projectbegeleiding, beoordeling, benodigde onderzoeken, advisering en toetsing en opstellen van de ruimtelijke procedure. De plankosten worden verhaald via intentie- en anterieure exploitatie overeenkomsten.

Plankosten bij kostenverhaalplichtige activiteiten
Voor het plankostenverhaal bij overige kostenverhaalplichtige activiteiten onderscheiden we als gemeente initiatieven op complexiteit van het bouwactiviteit. Hierbij speelt de omvang van de bouwactiviteit een rol, of er andere werkzaamheden zijn zoals bijvoorbeeld sloop of werken in het openbaar gebied, en de complexiteit van de ontwikkeling. In de gemeente Alphen aan den Rijn hanteren we de onderstaande vier categorieën:
- kleine bouwactiviteiten

15)Artikel 13.11 Omgevingswet
16)Overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten: artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit
17)Artikel 13.12 Omgevingswet

- eenvoudige bouwactiviteiten
- middelgrote bouwactiviteiten
- grote en/of complexe bouwactiviteiten

Kleine bouwactiviteiten
In bijlage 3. is opgenomen welke activiteiten vallen onder 'kleine bouwactiviteiten'. Het gaat bijvoorbeeld om het bouwen van kassen, een bedrijfswoning, een kleine uitbreiding of verbouwing van een gebouw. Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt voorgeschreven in artikel 13.5 van de Omgevingsregeling. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd [18]. In het artikel wordt onderscheid gemaakt tussen algemene plankosten [19] plus kosten voor specifieke producten en activiteiten[20]. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal kan de gemeente afwijken van het in de wet genoemde bedrag in gevallen waar maatwerk nodig is.

Eenvoudige bouwactiviteiten
Hiermee wordt in deze Nota bedoeld: een bouwactiviteit bestaande uit 2 of 3 woningen zonder complicerende factoren. Bij een eenvoudige bouwactiviteit wordt geen intentieovereenkomst gesloten maar direct een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten voor het vaste bedrag van € 18.000,- prijspeil 01-01-2026. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Middelgrote, grote en/of complexe bouwactiviteiten
Initiatieven die niet voldoen aan de criteria voor kleine- of eenvoudige bouwactiviteiten zullen per initiatief beoordeeld worden op grootte en complexiteit. Daarom wordt vooraf wordt geen hard criterium gegeven wanneer plannen als middelgroot, of groot-, en/of complex aangemerkt worden. Bij deze categorieën wordt altijd een intentieovereenkomst afgesloten waarbij een bedrag aan plankosten verhaald wordt voor de werkzaamheden in deze fase. Als na de initiatieffase blijkt het initiatief een 'go' krijg voor verdere uitwerking, dan volgt de anterieure fase die leidt tot een anterieure overeenkomst en wordt het totale plankostenverhaal voor de hele ontwikkeling bepaald. Bij afbreuk vindt geen restitutie plaats van het betaalde bedrag in de initiatieffase. Als het initiatief doorgang vindt wordt het in de initiatieffase betaalde bedrag als voorschot gezien op het totale plankostenverhaal.

Bij ondertekening Intentieovereenkomst:
- kleine bouwactiviteiten: n.v.t.
- eenvoudige bouwactiviteiten: n.v.t.
- middelgrote bouwactiviteiten: € 15.000,-
- grote en/of complexe bouwactiviteiten: 15% van het totaalbedrag aan plankostenverhaal op basis van de ministeriële plankostenscan met een minimum van € 25.000,-

Bij ondertekening Anterieure Exploitatie Overeenkomst:
- kleine bouwactiviteiten: conform bedrag Omgevingsregeling
- eenvoudige bouwactiviteiten: € 18.000,- [21]
- middelgrote, grote - en complexe bouwactiviteiten: maximaal het totaalbedrag op basis van de ministeriële plankostenscan, rekening houdend met de activiteiten die de gemeente doet, minus het voorschotbedrag dat al betaald is na ondertekening van de intentieovereenkomst.

Bij onvoorziene omstandigheden, planwijzigingen en andere zaken die leiden tot hogere plankosten voor de gemeente dan was voorzien bij het sluiten van de intentie- of anterieure exploitatie overeenkomst treden partijen in overleg voor een aanvullende passende oplossing.

Indexatie plankosten bij kostenverhaalplichtige activiteiten
De bedragen zijn prijspeil 01-01-2026 en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. De gemeente bepaalt per categorie op de onderstaande wijze haar te verhalen plankosten.

5.1.2 Kostenverhaal nadeelcompensatie (voorheen: planschade)
Door planologische wijzigingen, zoals een omgevingsplanwijziging, kunnen omwonenden schade lijden. Zaken in de omgeving van de belanghebbenden kunnen zodanig veranderen dat zij hierdoor benadeeld worden en daar nadeelcompensatie[22] voor aanvragen. Alhoewel de juridische term 'nadeelcompensatie' is, wordt vaak gesproken over 'planschade' en wordt daarmee hetzelfde bedoeld. Dit aspect dient te

18)Artikel 13.9. (jaarlijkse indexatie) Omgevingsregeling
19)Artikel 13.5. (plankosten kleine bouwactiviteiten) lid 1, Omgevingsregeling
20)Artikel 13.5. (plankosten kleine bouwactiviteiten) lid 2, Omgevingsregeling
21)prijspeil 2026, indexatie cf. CPI
22)Afdeling 15.1 Nadeelcompensatie OW

worden meegewogen, met name bij herontwikkelings- en inbreidingsprojecten. De schadekosten worden, in overeenstemming met Afdeling 15.1 OW, verhaald op de ontwikkelende partij. Nadeelcompensatie is altijd een onderdeel van een anterieure exploitatie overeenkomst.

Het risico op nadeelcompensatie kan op voorhand inzichtelijk worden gemaakt door het opstellen van een nadeelcompensatie-risicoanalyse. Het resultaat en (eventuele) aanpassingen kunnen worden doorgevoerd in het plan ter voorkoming/vermindering van nadeelcompensatie. De verantwoordelijkheid om al dan niet een nadeelcompensatie-risicoanalyse op te stellen ligt bij de ontwikkelende partij.

5.1.3 Kostenverhaal overige gebiedseigen exploitatiekosten

Naast plankosten en kosten voor nadeelcompensatie vallen ook andere kosten zoals sloop, sloop, sanering, aanleg van infra en openbaar gebied, voorbereiding en toezicht op de werkzaamheden onder het kostenverhaal. Een lijst van alle verhaalbare kosten is te vinden in bijlage IV van artikel 8.15 OB. Deze lijst is tevens toegevoegd als bijlage 1. van deze nota.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede aanleg van het openbaar gebied. Het principe van het kostenverhaal is dat alle kosten die verband houden met de ontwikkeling voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Dit kan op twee manieren:

1. de initiatiefnemer legt het openbaar gebied aan voor eigen rekening en conform de vastgestelde normen en eisen van de gemeente;
2. de gemeente legt het openbaar gebied aan en verhaalt de kosten op de initiatiefnemer.

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft voorkeur aan de aanleg van het openbaar gebied door de initiatiefnemer. De gemeente blijft eindverantwoordelijk en legt contractueel vast dat dit conform de richtlijnen en eisen van de gemeente, die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid, wordt aangelegd. Afspraken worden vastgelegd in de anterieure exploitatie overeenkomst.

5.2 Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

De kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken noemen we kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Het gaat dan om bijvoorbeeld verbindingswegen tussen meerdere wijken, rotondes, of het aanleggen van een park. De kosten hiervoor worden verhaald met in achtneming van de criteria Profijt - Toerekenbaarheid - Proportionaliteit. Een toelichting hierop is in bijlage 2 opgenomen. De uitwerking van de systematiek van het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen in Alphen aan den Rijn is opgenomen in hoofdstuk 6. ‘Uitvoeringsparagraaf bovenwijkse voorzieningen’. In de uitvoeringsparagraaf is ook een tabel met de bijdrage per project / nieuw te bouwen woning opgenomen. Deze bedragen zijn voor reeds aangemerkte bovenwijkse voorzieningen en daarmee exclusief voorzieningen die aangelegd moeten worden als gevolg van het initiatief.

In de uitvoeringsparagraaf is een tabel opgenomen waarin de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen per ontwikkeling staan. Kleine initiatieven vallen vrijwel altijd onder de categorie ‘inbreidingen’. De getoonde bedragen per woning gelden voor een equivalent van 250m² BVO voor overige functies. Bij functie-uitbreidingen, herstructureringen wordt de bijdrage alleen berekend over het aantal woningen/vierkante meters dat wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

5.3 Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

5.3.1 Vereveningsfonds sociale-, middeldure huur- en betaalbare koop- woningen

De bijdrage aan het Vereveningsfonds is een gespecificeerde ‘Financiële bijdrage Kwaliteitsverbetering Fysieke Leefomgeving’ zoals beschreven wordt in 4.3. Het Vereveningsfonds is een middel om binnen de gemeente Alphen aan den Rijn een -naar prijsklasse- evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bewerkstelligen door middel van het realiseren van sociale- en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Om te komen tot een evenwichtige verdeling op de woningmarkt heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de ‘Woonvisie 2021-2025’[23] vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het woningbouwprogramma van projecten ten minste moet bestaan uit:

- 30% sociale huur
- 20% middelduur (middeldure huurwoningen of goedkope koopwoningen)
- 15% betaalbare koop

23 Woonvisie 2021-2025, inclusief Addendum

Bovenstaande percentages komen uit de 'Woonvisie 2021-2025'welke periodiek wordt herzien. Naar verwachting wordt de woonvisie per 2027 vervangen door een 'Volkshuisvestingsprogramma'. Voor actuele informatie over de vereiste percentages categorieën per project en de prijsgrenzen per categorie wordt verwezen naar de vigerende beleidsnota.

Het kan voorkomen dat het niet mogelijk is om binnen een woningbouwproject de vereiste categorieën te realiseren. De initiatiefnemer kan dan een verzoek indienen bij het College van burgemeester en wethouders, om op een andere locatie het aantal te compenseren woningen realiseren. In praktijk blijkt dat ook dit niet altijd mogelijk is en daarom heeft de gemeente met het vaststellen van de Nota Vereveningsfonds voor een socialere woningvoorraad een 'Vereveningsfonds' ingesteld. Hierdoor kan een initiatiefnemer een verzoek indienen tot 'afkoop' van één of enkele te realiseren woningen in het sociale segment. De te betalen bijdrage per woning is het verschil tussen de opbrengst van een vrije sector woning en de niet-gerealiseerde sociale woning. De bijdragen aan het Vereveningsfonds worden ingezet bij projecten waar méér dan de vereiste sociale woningen gerealiseerd worden. Woningen die onder de ruimte-voor-ruimte regeling gebouwd worden zijn vrijgesteld van een vereveningsbijdrage.

Het huidige Vereveningsfonds, zoals hierboven beschreven, ziet enkel toe op de vervening ten aanzien van sociale woningbouw. Er wordt gewerkt aan een actualisatie waarin deze ook verevening bij van middeldure huur- en betaalbare koopwoningen wordt opgenomen.

Ter illustratie toont de onderstaande tabel een rekenvoorbeeld van vereveningsbijdragen voor verschillende woningtypes. Dit betreft een voorbeeldberekening, voor actuele grondwaarden en berekeningen wordt verwezen naar het vigerend beleid.[24]

Woningtype sociale sector	Marktwaarde grond
eengezinswoning (rij)	€ 25.000
appartement	€ 20.000

Woningtype vrije sector	Marktwaarde grond	Minus marktwaarde grond sociale woning	afkoopsom
rijwoning	€ 75.000	€ 25.000	€ 50.000
twee onder een kap	€ 100.000	€ 25.000	€ 75.000
vrijstaand	€ 150.000	€ 25.000	€ 125.000
appartement (tot 120m² g.b.o)	€ 55.000	€ 20.000	€ 35.000
appartement (vanaf 120m² g.b.o)	€ 70.000	€ 20.000	€ 50.000

Voorbeeldberekening, werkelijke bedragen kunnen afwijken

5.3.2 Overige financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

Het bestuur kan bepaalde categorieën ontwikkelingen aanwijzen waarvoor financiële bijdragen worden verhaald.[25] In de OW wordt dit 'Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied' genoemd. Dit betreft ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij om ontwikkelingen waar fysieke maatregelen gericht zijn op natuurbescherming en -herstel, zoals de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden, natuurbescherming of natuurherstel, maatregelen ter vermindering van de stikstofdepositie, maatregelen ter bescherming en verbetering van de kwaliteit van watersystemen of de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur. Maar ook om infrastructurele maatregelen van gemeentelijk of regionaal belang, ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen, en stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen.

Om (spraak)verwarring te voorkomen noemen we dit in de gemeente Alphen aan den Rijn de Financiële bijdrage Kwaliteitsverbetering Fysieke Leefomgeving. Deze bijdrage kan verhaald worden bij aangewezen activiteiten: de bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 8.13 van het OB plus de activiteiten zoals opgenomen in artikel 8.20 van het OB.

In de Omgevingsvisie of Programma is de functionele samenhang tussen de activiteit (het initiatief) en de beoogde ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving opgenomen, de bijdrage is opgenomen in de regels van het Omgevingsplan.

24)Nota Vereveningsfonds voor een socialere woningvoorraad

25)Afdeling 13.7 Omgevingswet

De bijdrage aan het Vereveningsfonds is in feite een Financiële bijdrage Kwaliteitsverbetering Fysieke Leefomgeving'. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft geen andere ontwikkelingen aangewezen waarvoor een bijdrage verhaald wordt.

5.4 Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling
De Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling is een financiële bijdrage aan kosten van ontwikkelingen die niet onder kostenverhaal vallen maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied, waarvan de grondslag ligt in de Omgevingsvisie of een Programma. Per situatie zal bekeken worden of een initiatief kan bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving nabij het gebied, of in ruimere zin aan de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente Alphen aan den Rijn.

5.5 Verbod om bouwactiviteit uit te voeren
In de OW is een bepaling opgenomen die dient om betaling van de geldsom voor het kostenverhaal veilig te stellen. Als kostenverhaal noodzakelijk is geldt een verbod[26] de bouwactiviteit uit te voeren zolang de kosten niet betaald zijn. Het verbod heeft een brede werking. In artikel 13.12 staat:
"Het is verboden op grond van artikel 13.11, eerste lid, aangewezen activiteiten te verrichten, voordat de op grond van deze afdeling verschuldigde kosten zijn betaald."

Hiermee worden de kosten worden bedoeld die zijn overeengekomen of verschuldigd zijn op grond van:
- een overeenkomst
- kostenverhaalregels in het Omgevingsplan
- een kostenverhaalbeschikking

Als de bijdrage niet volledig betaald is mag de uitvoering van die activiteit niet starten.

Uitzonderingen
- De start van de bouwactiviteit wordt aangemerkt als de daadwerkelijke start van de bouw. Het verbod heeft geen betrekking op het daaraan voorafgaande bouwrijp maken, de initiatiefnemer mag die werkzaamheden uitvoeren zonder betaald te hebben.
- Het verbod om met de bouwactiviteit te starten geldt niet als in de overeenkomst andere afspraken zijn gemaakt en voorwaarden zijn opgenomen voor aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval wordt voor de start van de bouw getoetst aan de afspraken en of de genoemde zekerheden zijn verstrekt. Als die niet zijn verstrekt wordt aangenomen dat het startverbod wel van kracht is.
- Het verbod is niet langer van toepassing als in de kostenverhaalbeschikking een betalingsregeling is opgenomen met voorschriften over het stellen van aanvullende zekerheden.

Het verbod om de activiteit te starten voordat betaald is betreft uitsluitend het kostenverhaal. Het verbod heeft geen betrekking op de vrijwillige financiële bijdrage.

6. Uitvoeringsparagraaf bovenwijkse voorzieningen

De uitvoeringsparagraaf 2026 betreft de financiële uitwerking van het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. In deze uitvoeringsparagraaf worden de uitgangspunten voor de berekening beschreven, voorzieningen concreet benoemd en is de toerekening per project opgenomen. De uitvoeringsparagraaf wordt periodiek, bij voorkeur jaarlijks, herzien. Alle bijdragen zijn op prijspeil 1-1-2025 opgenomen.

6.1 Algemene uitgangspunten
Alle in deze uitvoeringsparagraaf genoemde bedragen zijn uitgedrukt op prijspeil 1-1-2025 en exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. De tijdshorizon van de berekeningen loopt door tot en met het jaar 2039 (scope 15 jaar).

Rekening is gehouden met de volgende rekenparameters:
- De kostenstijging van de investeringen zijn gelijk aan die van het MPG en bedraagt 3,0% per jaar tot en met 2028. Daarna bedraagt de kostenindex 2,0% .
- De rekenrente aan de reserve bovenwijkse voorzieningen bedraagt 0% per jaar conform uitgangspunten rentetoerekening zoals opgenomen in de begroting.
- De omslagrente voor investeringen (kapitaallasten van geactiveerde kosten die onttrokken worden aan de reserve) bedraagt 2,5% per jaar conform uitgangspunten zoals opgenomen in de begroting. Vanaf 2024 worden de kapitaallasten niet meer onttrokken uit de reserve bovenwijkse voorzienin-

26)Artikel 13.12 Omgevingswet

gen, maar uit de algemene reserve. Administratief is hiervoor een aanpassing doorgevoerd in de reserve. Voor de berekende bijdrage heeft dit verder geen gevolgen. Het betreft een administratieve systeemwijziging in kader van gewijzigde BBV regels.
- De opbrengstenstijging is gelijk gehouden aan de kostenstijging aangezien de bijdragen in de exploitatieberekeningen zijn meegenomen als dekking voor de investeringen.

In geval van bedrijventerreinen, kantoorfunctie en andere (commerciële) voorzieningen is gerekend met een woningequivalent: 250 m² staat hierbij gelijk aan 1 woning. Gerekend wordt met m² uitgeefbare kavel indien de Floor Space Index (FSI)[27] kleiner is dan 1. Indien de FSI groter is dan 1, dan wordt gerekend met m² bvo.

6.2 Berekeningssystematiek
Om tot een kostentoedeling van de bovenwijkse voorzieningen te kunnen komen, dient een aantal stappen te worden doorlopen. Gestart wordt met een opsomming en afbakening van de bovenwijkse voorzieningen waarna de kosten die gepaard gaan met de realisatie van deze bovenwijkse voorzieningen worden geraamd.

De kosten zijn gebaseerd op het huidige prijsniveau (prijspeil 01-01-2025), de zogenaamde nominale waarden. Omdat gefaseerde uitvoering wordt voorzien is in de berekening van de totale kosten rekening gehouden met inflatie invloeden (reële kosten). De kosten worden verdeeld op basis van reële waarden (wat kost het bij toekomstige aanleg). Bij de toedeling van deze kosten (wie gaat welk deel betalen?) dient te worden voldaan aan de volgende drie criteria:
- Profijtbeginsel: het (exploitatie)gebied moet substantieel profijt ondervinden van de aan te leggen voorzieningen.
- Toerekenbaarheid: er moet een duidelijk causaal verband zijn met daadwerkelijk voor de locatie gemaakte kosten. De kosten worden (mede) gemaakt ten behoeve van het plan.
- Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld: naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze dus meer bij aan de kosten.

Tot slot zijn zowel de bovenwijkse voorzieningen als de bijdragen vanuit de verschillende exploitaties gefaseerd in de tijd. Uit deze berekening volgt de bijdrage per project, -per woning of woningequivalenten.

6.3 Bovenwijkse voorzieningen
Overzicht voorzieningen
De gemeente beoogt de volgende bovenwijkse voorzieningen te realiseren. Een groot deel van de voorzieningen en kosten is al gemaakt (gerealiseerd).

27)*De Floor Space Index, kortweg FSI, is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van de bebouwing en het oppervlak van de bouwkavel.*

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN EN REËLE KOSTEN

	Voorziening	Kern	Kosten reëel	Gerealiseerd	Nog te realiseren
A	Aanleg rotonde op de Zijde	Boskoop	€ 889.996	€ 889.996	€ -
B	Spoortunnel incl. fietspaden	Boskoop	€ 3.945.302	€ 3.945.302	€ -
C	Aantrekkelijke openbare ruimte in het centrum	Boskoop	€ 373.000	€ -	€ 373.000
D	HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Boskoop	€ 1.364.396	€ 1.364.396	€ -
E	Openbare ruimte station Snijdelwijk	Boskoop	€ 300.525	€ 300.525	€ -
F	Groenvoorziening Zwarte Pad	Boskoop	€ 3.844.447	€ 2.045.347	€ 1.799.101
G	Inrichting Halteplein Westvaartpark	Hazerswoude Rijndijk	€ 1.890.901	€ -	€ 1.890.901
H	HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Hazerswoude Rijndijk	€ 3.451.705	€ 3.451.705	€ -
I	Voet- / fietsoversteek Gemeneweg / spoor	Hazerswoude Rijndijk	€ 472.725	€ -	€ 472.725
J	Maximabrug	Alphen / Koudekerk	€ 9.959.421	€ 9.959.421	€ -
K	Aanpassen Bentwoudlaan	Benthuizen	€ 2.577.664	€ 2.577.664	€ -
	Busbaan Gemeneweg	Hazerswoude Rijndijk	PM		
L	BoVo - Algemeen	Alle	€ 211.272	€ 70.631	€ 140.641
M	Toekomst perspectief PCT-ICT	Hazerswoude Dorp	€ 2.254.150	€ 1.115.209	€ 1.138.941
N	Verbeteren verkeerssituatie N207/N209 HWD	Hazerswoude Dorp	€ 4.803.000	€ -	€ 4.803.000
O	Rotonde Spoorlaan	Zwammerdam	PM	€ -	€ -
P	Riolering Noordeinde	Aarlanderveen	€ 500.000	€ -	€ 500.000
	TOTAAL		€ 36.838.504	€ 25.720.196	€ 11.118.308

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorzieningen en toerekening aan projecten.

A. ***Aanleg rotonde op de zijde - Boskoop***
Deze voorziening is reeds gereed. Om een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk te maken is een rotonde, ter hoogte van de Boezemlaan, op de Zijde aangelegd. Op deze rotonde zal ook de nieuw te realiseren aansluiting van de woningbouwontwikkeling op Torenpad-West op de Zijde uitkomen. Voor de ontsluiting van de bouwlocaties langs de Parklaan is de bestaande infrastructuur toereikend. Wanneer de woonlocatie Torenpad-West en/of de woonwijk Waterrijk-West worden ontwikkeld, is de realisatie van deze rotonde noodzakelijk. De ontsluiting van Waterrijk-West zal immers ook voor een belangrijk gedeelte via de Boezemlaan en de Zijde verlopen. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en ter bevordering van de doorstroming van het verkeer is deze kruising gerealiseerd in de vorm van een rotonde. De kosten van de rotonde zijn gelijk verdeeld over beide locaties.

B. ***Spoortunnel inclusief fietspaden- Boskoop***
Dit project bevat concreet de aanleg van de fietstunnel onder de spoorlijn Alphen aan den Rijn-Gouda welke een barrière vormt binnen het fietspadennetwerk van Boskoop. Om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het fietspadennetwerk te verbeteren zijn nieuwe fietspaden en een spoortunnel gerealiseerd. De werkzaamheden zijn gereed.

Gezien het belang van deze ingrepen voor alle bewoners van Boskoop worden de kosten voor 86% ten laste gebracht van de algemene dienst en voor 14% toegerekend de nog te realiseren woningen. Deze toedeling is gebaseerd op de verhouding bestaande woningvoorraad / nog te realiseren woningen.

C. ***Aantrekkelijke openbare ruimte centrum- Boskoop***
Het huidige mobiliteitsbeleid is er op gericht dat er voor de kleinere afstanden meer wordt gefietst en minder met de auto wordt gereisd. Daarom wordt rekening gehouden met een voor het publiek aantrekkelijke openbare ruimte in het centrum van Boskoop. Aantrekkelijk door bijvoorbeeld bijzonder groen, voldoende verblijfsmogelijkheden (zitgelegenheid) en voldoende stallingsplaatsen voor fietsen. Gezien het belang van de zittende en toekomstige bevolking van Boskoop bij een aantrekkelijke openbare ruimte in het centrum worden de kosten naar rato van aantallen bestaande en nieuw te realiseren woningen ten laste gebracht van de algemene dienst (86%) en de bijdrage per nieuw te realiseren woning (14%).

D. ***HOV-net (voorheen Rijngouwelijn) - Boskoop***
Op 17 mei 2013 is door de Provincie en de gemeente Boskoop de overeenkomst HOV-NET Zuidholland Noord ondertekend. Hierin is onder andere afgesproken dat de gemeente Boskoop (thans Alphen aan den Rijn) bijdraagt in twee gelijke termijnen uiterlijk 1 januari 2015 (reeds voldaan) en 1 januari 2020 (reeds voldaan). De bijdrage is daarmee volledig financieel afgewikkeld.

In overeenstemming met de eerder vastgestelde nota's kunnen de kosten van deze voorziening, die ter beschikking staat van alle inwoners van Boskoop, in de verhouding 86% - 14% ten laste

gebracht worden van respectievelijk de algemene dienst en de nieuw te realiseren woning(equivalent)en. Deze toedeling is gebaseerd op de verhouding bestaande woningvoorraad / nog te realiseren woningen.

E. ***Openbare ruimte Station Snijdelwijk - Boskoop***
In de overeenkomst HOV-net met provincie Zuid Holland is afgesproken dat iedere gemeente zelf de kosten draagt van de herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe halte locaties. Het spoordeel, perron met voorzieningen zijn voor rekening provincie Zuid-Holland /ProRail. De voorziening is inmiddels gerealiseerd.

De kosten van deze voorziening, die ter beschikking staat van alle inwoners van Boskoop, kunnen in de verhouding 86% - 14% ten laste gebracht worden van respectievelijk de algemene dienst en de nieuw te realiseren woningen. Deze toedeling is gebaseerd op de verhouding bestaande woningvoorraad / nog te realiseren woningen.

F. ***Groenvoorziening zwarte pad - Boskoop***
Het Zwarte Pad-gebied wordt de komende jaren verder ingericht als bovenwijkse openbare groenvoorziening. Een deel van deze groenvoorziening is al gerealiseerd. In de uitgewerkte toekomstvisie wordt beoogd om in een periode van 20 jaar dit gebied te transformeren tot de groene long van Boskoop.

Aangezien het Zwarte Pad ook het karakter krijgt van een wijkvoorziening voor de nieuwbouwlocatie Waterrijk-West wordt 15% van de kosten direct ten laste gebracht van de grondexploitatie van Waterrijk-West. 25% wordt ten laste gebracht van de algemene dienst, aangezien ook de bestaande woningen in de directe omgeving (met name Snijdelwijk), maar ook de verder weg gelegen bestaande woningen gebaat zijn bij dit groengebied. Het restant wordt ten laste gebracht van de bijdragen per nieuw te bouwen woning(equivalent)en.

G. ***Inrichting halteplein HOV-net Westvaartpark - Hazerswoude Rijndijk***
De Provincie Zuid Holland is verantwoordelijk voor de aanleg van de treinverbinding. De lokale overheid (gemeente) is verantwoordelijk voor de inrichting (inclusief eventuele verwerving van gronden) van het halteplein. Op dit moment worden tussen de provincie, NS en de gemeente demarcatieafspraken gemaakt over welke partij welke investeringen draagt. Op het moment dat dit exact duidelijk is zal dit worden geactualiseerd.

Voor zowel het halteplein HOV-net, als de gemeentelijke bijdrage aan de aanleg van het HOV-net en de voet-/fietsoversteek Gemeneweg, zijn de kosten toegerekend op basis van woningaantallen. Gelet op het feit dat de profijt hebbende woonkernen op verschillende afstanden van de nieuwe halte zijn gelegen is de factor “afstand” hierin meegenomen. Immers, hoe dichter iemand bij een voorziening woont, hoe vaker hij of zij hiervan naar verwachting gebruik zal maken. De bijdrage per woning voor een locatie direct grenzend aan de halte is dan ook hoger dan de bijdrage per woning voor een locatie die verder weg is gelegen. Niet alleen nieuwe ontwikkelingen (exploitaties) hebben profijt van de komst van de halte HOV-net, ook de bestaande bebouwing profiteert. De volgende ontwikkellocaties dragen op basis van woningaantallen en factor afstand bij aan deze voorziening.

- Westvaartpark
- Weidelanden
- Inbreidingen Koudekerk, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude Rijndijk
- Rijnpark
- Algemene Dienst (bestaande woningen).

Mogelijk leidt de planuitwerking van Westvaartpark tot een (gewenste) toevoeging van extra kwaliteit aan het halteplein, bijvoorbeeld de toevoeging van extra bomen of een gebruik van materialen met een hoogwaardiger kwaliteit. Deze kwaliteitsimpuls wordt direct toegerekend aan de exploitatie Westvaartpark.

H. ***HOV-net (voorheen Rijngouwelijn) - Hazerswoude Rijndijk***
Dit betreft de gemeentelijke bijdrage aan de aanleg van de treinverbinding en nieuwe halte nabij Westvaartpark. De toerekening sluit aan op de systematiek van het halteplein HOV-net Westvaartpark. De bijdrage is volledig betaald.

I. ***Voet-/fietsoversteek plaats Gemeneweg - Hazerswoude Rijndijk***
Als gevolg het HOV-net zal er een veilige voet-/fietsoversteek ter plaatste van de Gemeneweg moeten worden gerealiseerd als aansluiting op het halteplein Westvaartpark en het bestaande fietspad parallel aan de N11. De toerekening sluit aan op de systematiek van het halteplein HOV-net.

J. ***Maximabrug - Koudekerk***
De Maximabrug is gerealiseerd. Er bestaat een directe relatie tussen deze voorziening en een aantal ontwikkelingen. De kosten zijn toegerekend op basis van woningaantallen en m² kavel/bvo. Uitgangspunt is dat zowel de bestaande als nieuwe woningbouw in Koudekerk a/d Rijn, het be-

drijventerrein Hoogewaardse Polder (herstructurering + uitleg) en het bedrijventerrein Rijnpark (voormalige locatie woningbouw) in de kosten bijdragen. Het betreft daarmee de volgende ontwikkelingen.

- Bedrijventerrein Rijnpark
- Inbreidingen woningbouw Koudekerk
- Bedrijventerrein Hoogewaard herstructurering en uitleg.
- Agrifirm
- Algemene Dienst

K. ***Bentwoudlaan (voorheen Omleidingsweg) - Benthuizen***
Mede als gevolg van de uit- en inbreidingen in Benthuizen is de Bentwoudlaan heringericht. Deels tot 30 km gebied en deels tot 50 km gebied. Ook zijn er in het ontwerp maatregelen opgenomen die een remmende werking hebben op de snelheid van auto's. De nieuwe inrichting wordt gefaseerd uitgevoerd. Naast de ontwikkellocaties Bentwoudpark en Bentlanden II profiteren ook de kleine inbreidingen en de bestaande bebouwing in Benthuizen van deze aanpassing. De kosten worden toegerekend op basis van woningaantallen. De voorziening is reeds gerealiseerd.

L. ***Overall kosten Bovo***
Om de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen mogelijk te maken is doorlopend financiële bewaking en periodiek een herziening van de uitvoeringsparagraaf gewenst. Omdat deze werkzaamheden betrekking hebben op alle in de uitvoeringsparagraaf opgenomen voorzieningen is het wenselijk om deze kosten te scheiden van de voorzieningen. De begrote kosten zijn voor de tijdshorizon van deze uitvoeringsparagraaf opgenomen. Gezien de relatie met zowel bestaande als toekomstige woningvoorraad worden de kosten in de verhouding bestaande woningen en nieuwe woningen ten laste gebracht van respectievelijk de algemene dienst van de gemeente en de bijdrage per nieuw te bouwen woning(equivalent)en.

M. ***Investeringen toekomst perspectief PCT-ICT terrein – Hazerswoude Dorp***
De bedrijventerreinen ITC en PCT in Hazerswoude-Dorp zijn te beschouwen als de bedrijventerreinen van de Greenport Boskoop. Met name het ITC heeft behoefte aan ruimtelijke en economische impulsen om ook in de toekomst van meerwaarde te zijn voor ondernemers. Het PCT is nog niet volledig ontwikkeld en dient op een voortvarende wijze te worden afgerond in het belang van het versterken van de Greenport Boskoop.

In de 'Visie op doorontwikkeling ITC en PCT' wordt omschreven dat de rol van de gemeente bij de uitvoering van de visie primair faciliterend is. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen het mogelijk is dat de terreinen zich kunnen door ontwikkelen. De visie omschrijft eveneens de urgentie om de infrastructuur op het terrein te versterken. De volgende projecten maken onderdeel uit van de uitvoeringsparagraaf:

- Versterken ontsluiting ITC PCT algemeen
- Aansluiting PCT op Hoogeveenseweg
- Herinrichting ITC – Noord en Zuid
- Diverse kleine werken ITC en PCT en plankosten.

Bovenstaande investeringen maken onderdeel uit van de uitvoeringsparagraaf en worden toegerekend aan de ontwikkelingen op het PCT en ICT terrein. Een groot deel van de bijdrage voor de benodigde investeringen is reeds ontvangen vanuit de ontwikkeling van het PCT terrein.

Bij de vaststelling van de Visie op doorontwikkeling ITC en PCT in mei 2019 is door de raad een uitvoeringsbudget ter beschikking gesteld. Inmiddels zijn diverse werken uitgevoerd en daartoe middelen ingezet. Voor de destijds beoogde investering 'ITC-Noord' van € 300.000,- is gebleken dat er geen aanleiding is om dit in te zetten, aangezien er rondom het gebied Italiëlaan (waar de inzet beoogd was) vooralsnog geen concrete initiatieven tot herontwikkeling zijn. Wel is er een concrete behoefte om het bedrijventerrein te vergroenen en daartoe vanuit de gemeente financiële middelen ter beschikking te stellen. Met de herziening van deze uitvoeringsparagraaf wordt het voornoemde budget van €300.000,- ingezet als bijdrage ter vergroening van het ITC en niet langer gereserveerd voor de onzekere investering 'ITC-Noord'.

Bedrijventerrein PCT wordt ontwikkeld door Meersma PCT Rijnwoude en met deze partij is in 2010 en 2017 (hernieuwde versie) al een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten. De planologische bestemming van PCT 2 wordt gedeeltelijk verruimd, zodat niet alleen pure sierteeltbedrijven, maar ook aan de sierteelt gelieerde bedrijven zich kunnen vestigen op dit terreindeel. De provincie is hiermee akkoord en het bestemmingsplan is vastgesteld. Met de bestemmingsverruiming stijgt ook de waarde van de grond. In dat kader wordt de ontwikkelaar een bijdrage gevraagd. De bijdrage wordt ingezet voor de vergroening van het ITC en PCT, het project dat reeds in uitvoering is en waartoe voor een volgende fase additionele financiële middelen nodig zijn.

N. ***Project N207 Zuid (Investeringen Hazerswoude Dorp N209)***

Het project N207 Zuid is een provinciaal project en heeft als doel dat Boskoop, Hazerswoude-Dorp en Waddinxveen bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijven. De komende jaren wordt dit gebied steeds drukker. Die drukte ontstaat mede door woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het betreft een groot plan met diverse infrastructurele maatregelen. De gemeente Alphen aan den Rijn draagt bij aan het project voor onder andere diverse ingrepen aan het wegennet in en rond Hazerswoude Dorp. Hierbij gaat het onder andere om de volgende deelprojecten:

- Het verplaatsen van de rotonde bij Weidelanden;
- Parkeerterrein Dorpsstraat;
- Realisatie noordelijke keerrotonde met aansluiting op scholeneiland (aanleg door Provincie, bijdrage door gemeente);
- Parkeerplaats Katjesweg;
- Aanleg nieuwe wijkontsluitingsweg om Weidelanden;
- Sloop en saneren brandweerkazerne Gemeneweg 5-7.

De totale kosten voor de gemeente bedragen circa € 9 mln. Hier staat een subsidie tegenover van circa € 4.2 mln. De netto investering voor de gemeente bedraagt derhalve € 4.8 mln. Uitgangspunt is dat zowel de bestaande als nieuwe woningbouw in Hazerswoude Dorp bijdraagt in de kosten. Dekking van de gemeentelijke investering vindt plaats via de reserve Wonen en Infra. Doel is een extra dekking te krijgen vanuit toekomstig nieuw te realiseren woningbouw in Hazerswoude-Dorp. Daarom is deze voorziening als bovenwijkse voorziening toegevoegd in deze uitvoeringsparagraaf.

P. ***Riolering Noordeinde – Aarlanderveen***

Het riool op het Noordeinde in Aarlanderveen is volledig bezet, het functioneert maar uitbreiding kan niet worden toegevoegd. Het is inmiddels het oudste rioolstelsel van Alphen. Om nieuwe aansluitingen te maken moet een nieuw riool worden aangelegd. De nieuwe riolering is voor een aantal bekende woningbouw initiatieven en initiatieven voor in de toekomst. Er is een ontwerp gemaakt om in drie compartimenten/strengen met pompen een nieuw riool aan te leggen met meer dan voldoende capaciteit voor ontwikkelingen op het Noordeinde en zelfs in en aan de Dorpsstraat. Ook toekomstige woningbouwinitiatieven hebben profijt van deze nieuwe rioolvoorziening.

De aanleg wordt betaald uit de reserve bovenwijks. Daarom is deze voorziening in de uitvoeringsparagraaf Bovenwijkse Voorzieningen opgenomen. Bij woningbouwtoevoegingen in Aarlanderveen die profijt hebben van deze voorziening dient een bijdrage te worden betaald door de initiatiefnemers.

Overige Voorzieningen

Een tweetal voorzieningen is op dit moment als “PM” in de uitvoeringsparagraaf opgenomen.

Busbaan Gemeneweg – PM – Hazerswoude Rijndijk

Als gevolg van het HOV-net zal de Gemeneweg ten behoeve van het busverkeer van en naar de halte mogelijk aangepast worden. Aangezien de Gemeneweg een provinciale weg is, is het uitgangspunt dat de kosten voor deze aanpassing door de provincie zullen worden gedekt. Indien in de toekomst blijkt dat de Gemeente Alphen aan den Rijn toch een bijdrage dient te leveren, zullen de kosten alsnog worden opgenomen in de uitvoeringsparagraaf Bovenwijkse Voorzieningen. Hierbij zal naar verwachting worden aangesloten bij de toerekeningsystematiek van het halteplein HOV-net.

Rotonde Spoorlaanzone – Zwammerdam

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft samen met vertegenwoordigers van Ipse de Bruggen en de Wooncommissie Zwammerdam een Nota gemaakt over de ontwikkeling van de Spoorlaan en de Buitendorpstraat; project Spoortlaanzone. De ontwikkeling bestaat grofweg uit realisatie van woningbouw op locatie van Ipse de Bruggen en woningbouw op locatie van de gemeente (Buitendorpstraat). Onderdeel van het plan is aanpassing van het openbaar gebied, zijnde de aanwezige rotonde aan de Steekterweg en de aansluiting van de Bovensloot op de Steekterweg. De kosten voor deze aanpassingen zullen worden toegerekend aan beiden ontwikkelingen op basis van woningaantallen. Per woning zal een bovenwijkse bijdrage gevraagd worden. Op het moment dat de investering voor de aanpassing van het openbaar gebied duidelijk is zal dit concreet worden opgenomen in deze uitvoeringsparagraaf en zal de PM post daarmee worden ingevuld.

Bijdrage per project / woning

Een groot aantal voorzieningen brengt voordelen voor alle inwoners van de gemeente met zich mee. Het is hierdoor gerechtvaardigd om een deel van de aanlegkosten te financieren vanuit gelden die de gemeente ontvangt. Op basis van een verdeelsleutel is bepaald welk deel van de Algemene Dienst aangewend dient te worden om de aanleg van deze voorzieningen te bekostigen. Onderstaande tabel brengt de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen in beeld aan de algemene dienst en de bouwactiviteiten op basis van de onderbouwing zoals beschreven in de vorige paragraaf.

DEKKING BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN					Reële kosten
	Voorziening	Kern	TOTAAL Kosten reëel	Algemene Dienst	Bouwplannen
A	Aanleg rotonde op de Zijde	Boskoop	€ 889.996		€ 889.996
B	Spoortunnel incl. fietspaden	Boskoop	€ 3.945.302	€ 3.392.960	€ 552.342
C	Parkeervoorziening in het centrum	Boskoop	€ 373.000	€ 320.780	€ 52.220
D	HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Boskoop	€ 1.364.396	€ 1.173.381	€ 191.015
E	Openbare ruimte station Snijdelwijk	Boskoop	€ 300.525	€ 258.451	€ 42.073
F	Groenvoorziening Zwarte Pad	Boskoop	€ 3.844.447	€ 961.112	€ 2.883.336
G	Inrichting Halteplein Westvaartpark	Hazerswoude Rijndijk	€ 1.890.901	€ 1.452.253	€ 438.648
H	HOV-net (voorheen RijnGouweLijn)	Hazerswoude Rijndijk	€ 3.451.705	€ 2.748.539	€ 703.167
I	Voet- / fietsoversteek Gemeneweg / spoor	Hazerswoude Rijndijk	€ 472.725	€ 363.063	€ 109.662
J	Maximabrug	Alphen / Koudekerk	€ 9.959.421	€ 6.003.092	€ 3.956.329
K	Aanpassen Bentwoudlaan	Benthuizen	€ 2.577.664	€ 2.093.994	€ 483.670
L	BoVo - Algemeen	Alle	€ 211.272	€ 160.822	€ 50.450
M	Toekomst perspectief PCT-ICT	Hazerswoude Dorp	€ 2.254.150	€ -	€ 2.254.150
N	Verbeteren verkeerssituatie N207/N209 HWD	Hazerswoude Dorp	€ 4.803.000	€ 4.315.386	€ 487.614
O	Rotonde Spoorlaan	Zwammerdam	PM	€ -	€ -
P	Riolering Noordeinde	Aarlanderveen	€ 500.000	€ -	€ 500.000
	TOTAAL		€ 36.838.504	€ 23.243.832	€ 13.594.673

Een deel van de aanlegkosten van de Bovenwijkse Voorzieningen valt toe te rekenen aan het nieuwbouwprogramma binnen diverse ontwikkellocaties. Uit de tabel blijkt dat de kosten die gedekt dienen te worden uit bouwactiviteiten ca. € 13,6 miljoen bedragen.

Boskoop
Voor grondgebied Boskoop is rekening gehouden met een nieuwbouwprogramma van 1.000 woningen. Daarnaast is in deze uitvoeringsparagraaf gerekend met een commercieel programma van circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak. Omgerekend naar woningequivalenten (250 m² bvo = 1 woningequivalent) staat dit commerciële programma gelijk aan 40 woningequivalenten. Wanneer het aantal commerciële vierkante meters wordt verlaagd en vervangen wordt door een recht evenredig aantal extra woningen heeft dit geen financieel effect op de berekende bedragen.

Rekening houdend met de fasering van de kosten en het moment van de afgifte van de omgevingsvergunningen van het beoogde nieuwbouwprogramma is de bijdrage per woning berekend. Om de investeringen te kunnen dekken dient een bijdrage te worden gevraagd vanuit 1.040 woning(equivalent)en. Op basis van de geprognosticeerde kosten, het nieuwbouwprogramma, beoogde planning, en rekening houdende met rente- en inflatie- invloeden bedraagt de bijdrage per woning(equivalent) € 3.610,- (prijspeil 01-01-25). Deze bijdrage per nieuw te bouwen woning(equivalent) dient door de exploitant aan de gemeente te worden betaald op het moment van afgifte omgevingsvergunning.

Kernen Hazerswoude Rijndijk, Hazerswoude-Dorp, Koudekerk Benthuizen en Aarlanderveen
De bijdrage per project en/of woning is gebaseerd op de fasering van zowel de investeringen (bovenwijkse voorzieningen) als de opbrengsten (afhankelijk van uitgiftetempo binnen de exploitaties) en de toerekening van de diverse bovenwijkse voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 3.1. Hieronder zijn de bijdragen prijspeil 01-01-2025 per project samengevat.

BIJDRAGE PER PROJECT / WONING(EQUIVALENT) [afgerond]	Bijdrage nominaal totaal	Bijdrage nominaal / woning
Grondgebied Boskoop		
Waterrijk-West	€ 2.486.317	€ 5.600
Torenpad West	€ 767.350	€ 7.670
Alle overige bouwplannen	€ 1.508.950	€ 3.610
Grondgebied Rijnwoude		
Westvaartpark	€ 558.157	€ 1.450
Inbreidingen Koudekerk	€ 544.046	€ 4.330
Inbreidingen Hazerswoude-Dorp	€ 546.518	€ 1.910
Inbreidingen Hazerswoude-Rijndijk	€ 406.335	€ 1.170
Inbreidingen Benthuizen	€ 151.204	€ 1.700
BT Rijnpark	€ 300.039	€ 3.570
BT Hoogewaard herstructurering	€ 2.432.139	€ 3.570
BT Hoogewaard uitleg	€ 599.975	€ 3.570
Agrifirm	€ 260.693	€ 3.570
Bentlanden II	€ 336.501	€ 1.700
PCT-ICT	€ 2.321.775	
Grondgebied Alphen		
Inbreidingen Aarlanderveen	€ 515.000	€ 3.610
Inbreidingen Zwammerdam	PM	PM

6.4 Wijkse voorzieningen
Wijkse voorzieningen zijn niet toerekenbaar aan meerdere ontwikkelingen. De kosten dienen geheel ten laste te komen aan de genoemde ontwikkeling en de bestaande bebouwing. Hieronder worden een aantal wijkse voorzieningen uit de voorgaande uitvoeringsparagraaf Bovenwijkse Voorzieningen specifiek benoemd.

Ontsluiting Westvaartpark
Ten westen van de Gemeneweg zal de woningbouwlocatie Westvaartpark worden gerealiseerd. Uitgangspunt is een ontsluiting op de Gemeneweg ter hoogte van de Potgieterlaan. De kosten van deze ontsluiting worden direct toegerekend aan de exploitatie Westvaartpark. Hierover zijn inmiddels afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar van Westvaartpark.

Rondweg bedrijventerrein Hoogewaard
Onderdeel van de herstructurering en uitbreiding van bedrijventerrein Hoogewaard is de aanleg van een rondweg ter verbetering van de ontsluiting van het bedrijventerrein. Vanwege de directe, functionele relatie met de ontwikkeling van Hoogewaard worden de kosten voor verwerving en inrichting van de rondweg direct toegerekend aan Hoogewaard. De rondweg fase 1 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Hoogewaard fase 1 en is inmiddels aangelegd. Naar de toekomst toe wordt getracht ook de rondweg van fase 2 aan te leggen. Dit dient nog zijn beslag te krijgen.

6.5 Kanttekeningen en risico's
Bij het opstellen van deze uitvoeringsparagraaf is getracht om zo goed en volledig mogelijk alle bovenwijkse voorzieningen en de daarmee samenhangende toerekening van kosten in kaart te brengen. Realisatie van de ruimtelijke ambities van de gemeente is echter een dynamisch proces. Niet alle voorzieningen en ontwikkelingen zullen op het zelfde moment worden gerealiseerd. Waar er voor de ene voorziening of ontwikkeling al een concreet plan ligt, ligt er voor de andere nog slechts een ambitie.

Bij deze uitvoeringsparagraaf moeten dan ook de volgende kanttekeningen worden geplaatst:
- De lijst met investeringen is mogelijk nog niet volledig.
- De kostenramingen van de aan te leggen voorzieningen zijn soms nog globaal.
- De opbrengstpotentie van de ontwikkellocaties zijn soms nog niet meegenomen; indien de te verhalen kosten hoger zijn dan de opbrengsten zal de gemeente het verschil vanuit eigen middelen moeten dekken.

- Vertragingen in de uitgifteprogramma's leiden tot vertragingen in de inkomsten; Daarentegen zullen de voorzieningen mogelijk ook later worden gerealiseerd.
- Het niet doorgaan van een project (exploitatie) resulteert in het vervallen van een potentiële bijdrage aan een bovenwijkse voorziening.
- Prijsstijgingen kunnen hoger of lager worden dan waar nu rekening mee wordt gehouden.
- Wetswijzigingen en jurisprudentie kunnen leiden tot andere verdelingen over kostendragers en toerekening aan derden.
- Bij een aantal voorzieningen is een beroep op de algemene middelen noodzakelijk. Dit is echter niet vanzelfsprekend. Het gevolg kan zijn dat de betrokken maatregel dan niet wordt uitgevoerd. Deze afweging moet worden gemaakt bij het uitvoeringsbesluit tot aanleggen van de voorziening.

Door de uitvoeringsparagraaf periodiek te actualiseren kan tijdig worden geanticipeerd op marktveranderingen, gewijzigde (politieke) inzichten en ambities, prijsstijgingen en wetswijzigingen. Het verkleint de risico's van de bovengenoemde onzekerheden en maakt gevolgen van de eventuele wijzigingen inzichtelijk. De uitvoeringsparagraaf dient daarom periodiek, bij voorkeur jaarlijks, te worden herzien.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 februari 2026.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,
mr. F.D. (Erik) Heijningen,

de griffier,
drs. J.A.M. Timmerman.

Bijlage 1. Kostensoortlijst Omgevingsbesluit artikel 8.15 bijlage IV

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, natuurvoorzieningen 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

Bijlage 2. Toelichting PPT-criteria

Toetsing van de kosten: drie criteria (PPT)
Alle kosten van de kostensoortenlijst moeten voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (de zogenaamde PPT-criteria). Op deze wijze wordt bepaald of de kosten geheel of deels aan een kostenverhaalsgebied kunnen worden toegerekend. De beoordeling aan de PPT-criteria vindt plaats op de schaal van het kostenverhaalsgebied, niet per individuele activiteit. Een kostenpost wordt dus ook verhaald als de kosten ten goede komen aan slechts een klein deel van het kostenverhaalsgebied.

Profijt
Het kostenverhaalsgebied moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt voor het kostenverhaalsgebied als geheel, niet per bouwperceel binnen de locatie. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid
Dit criterium valt in twee onderdelen uiteen:
1. Causaal verband
   Er moet een verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, werkzaamheden en maatregelen zouden niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling (causaal verband) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling. Het kan bij bovenwijkse voorzieningen ook gaan om voorzieningen die al in het verleden zijn uitgevoerd, mits toen al rekening was gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied.
2. Kosten die op een andere manier bekostigd zijn
   Wanneer uitgaven langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden, of wanneer dat gebruikelijk is, zijn deze niet toerekenbaar. Nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, kabel, telefoon) worden doorgaans langs andere weg bekostigd. Wanneer de gemeente een deel van de aanlegkosten moet betalen omdat kabels, leidingen en daarbij behorende bouwwerken vóór het einde van de afschrijvingstermijn moeten worden vervangen, kunnen deze kosten wél toerekenbaar zijn. Dat is soms ook het geval met een onrendabel deel van een investering, als sprake is van onzekerheid over plannen de termijn van ontwikkelen. Onderhoudskosten zijn in geen geval toerekenbaar, omdat die uit reguliere opbrengsten gefinancierd behoren te worden.

Proportionaliteit
De meeste kosten die in het kostenverhaalsgebied worden gemaakt zullen volledig toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied. Dat ligt anders bij kosten voor voorzieningen of maatregelen die ook een functie hebben voor andere kostenverhaalsgebieden, zoals bovenwijkse voorzieningen, of bestaande gebieden. Van deze kosten mag slechts een deel aan het kostenverhaalsgebied toegerekend worden. Daarop ziet het criterium ‘proportionaliteit’. In dat geval zal de gemeente moeten bepalen hoeveel profijt het kostenverhaalsgebied van die werken, werkzaamheden en maatregelen ondervindt in vergelijking met andere gebieden. Hierbij zal de gemeente in het algemeen gebruik kunnen maken van de onderzoeken die zijn verricht voor plannen als het gemeentelijk verkeer- en vervoersprogramma en het gemeentelijk groenprogramma of voor investeringsbeslissingen over de aanleg van infrastructuur of groenvoorzieningen. Daarin is in het algemeen te zien in welke mate de toekomstige bewoners en bedrijven in het kostenverhaalsgebied gebruik zullen maken van de betreffende voorzieningen. Ook andere programma’s op grond van de OW kunnen houvast verschaffen. Als meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten naar evenredigheid worden toegedeeld aan de gebieden.

Bijlage 3. Activiteiten kleine bouwactiviteiten [28]

In Artikel 13.5. OR worden drie categorieën genoemd die vallen onder het plankostenverhaal voor kleine bouwactiviteiten:

a) Categorie 1: het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
b) Categorie 2:
   1. het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   2. het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
   3. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
   4. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   5. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
   6. een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;

c) Categorie 3: het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².

28 Artikel 13.5. (plankosten kleine bouwactiviteiten), Omgevingsregeling