Gemeente Wijchen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Wijchen

Nr. 513434

4 november 2026

Nota Kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen – Gemeente Wijchen 2026

1. Inleiding

Wanneer een initiatiefnemer (zoals een projectontwikkelaar of een inwoner) een plan heeft om ergens te bouwen of de omgeving te veranderen, maakt de gemeente vaak kosten. Denk aan het beoordelen van de plannen, het aanleggen van wegen, riolering of openbaar groen rondom het nieuwe plan. Volgens de Omgevingswet is de gemeente verplicht om deze kosten door te berekenen aan de initiatiefnemer. Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft daarbij de voorkeur. In deze overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer vooraf afspraken over het kostenverhaal en de overige financiële voorwaarden. Wanneer het kostenverhaal niet vooraf door middel van een overeenkomst is verzekerd, moet de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk regelen in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of, indien van toepassing, een projectbesluit.

Het is wenselijk dat de gemeente Wijchen het kostenverhaal op een eenduidige en transparante manier toepast. Met deze nota wordt hier invulling aan gegeven. Deze nota is van toepassing op particuliere ruimtelijke initiatieven waarbij de gemeente de grond niet zelf uitgeeft en waarbij gemeentelijke kosten worden gemaakt om het initiatief mogelijk te maken. De nota heeft betrekking op zowel kleine ruimtelijke initiatieven als grotere gebiedsontwikkelingen. Daarbij kan sprake zijn van integrale gebiedsontwikkeling met een vastgesteld tijdvak of van gebiedsontwikkeling zonder tijdvak. Voor zover de gemeentelijke kosten al worden verhaald via de verkoopprijs van gemeentelijke grond of een erfpachtcanon, is deze nota niet van toepassing.

In deze nota wordt ingegaan op de mogelijkheden van het kostenverhaal voor de gemeente Wijchen en worden afspraken en uitgangspunten vastgelegd over hoe Wijchen het kostenverhaal regelt in de (anterieure) overeenkomsten die zij sluit met initiatiefnemers van (woningbouw)plannen.

Nieuw in deze versie (2026) is dat de gemeente Wijchen reeds in de fase van principemedewerking van een ruimtelijke ontwikkeling kosten in rekening brengt bij de initiatiefnemer, voorafgaand aan het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hiermee borgen we dat gemeentelijke kosten die in deze fase worden gemaakt, worden verhaald. Ook als het initiatief uiteindelijk niet doorgaat of het plan moet worden aangepast.

Deze nota vervangt de Beleidsnotitie Kostenverhaal van 2024.

2. Wettelijk kader voor kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden maakt de overheid vaak kosten, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen of het wijzigen van het omgevingsplan. De Omgevingswet verplicht de gemeente om de kosten die zij maakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers die hier profijt van hebben.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen voorafgaand aan het besluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt een overeenkomst sluiten over kostenverhaal: de zogenoemde *anterieure overeenkomst*.

Wanneer het kostenverhaal niet vooraf door middel van een overeenkomst is verzekerd, wordt het publiekrechtelijk geregeld in het ruimtelijke besluit waarmee de kostenverhaalsplichtige activiteit wordt toegelaten. Dit kan plaatsvinden door:

- regels over kostenverhaal op te nemen in het omgevingsplan;
- voorschriften over kostenverhaal te verbinden aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; of
- regels over kostenverhaal op te nemen in een projectbesluit.

Kostenverhaal met een tijdvak kan worden geregeld in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal zonder tijdvak kan uitsluitend in het omgevingsplan worden geregeld. Het kostenverhaal wordt geregeld bij het eerste ruimtelijke besluit waarmee de nieuwe kostenverhaalsplichtige bouwmogelijkheid wordt toegelaten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal worden uitsluitend kosten verhaald die voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Dit betekent dat het kostenverhaalsgebied profijt moet hebben

van de betreffende werken, werkzaamheden of maatregelen, dat de kosten aan de ontwikkeling moeten kunnen worden toegerekend en dat de kosten naar evenredigheid over de profijt hebbende ontwikkelingen worden verdeeld.

Daarnaast mag publiekrechtelijk niet meer worden verhaald dan de opbrengstcapaciteit van het kostenverhaalsgebied toelaat. Dit wordt aangeduid als de macro-aftopping.

Bij privaatrechtelijk kostenverhaal bestaat meer ruimte om afspraken op maat te maken. De wettelijke uitgangspunten, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een redelijke verhouding tussen de ontwikkeling en de gevraagde bijdrage blijven daarbij richtinggevend.

2.1 Aangewezen activiteiten

De verplichting tot kostenverhaal geldt uitsluitend wanneer door een ruimtelijk besluit een nieuwe activiteit wordt toegelaten die is aangewezen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het gaat onder meer om het bouwen van één of meer gebouwen met een woonfunctie en om bepaalde andere bouwactiviteiten en verbouwingen.

Niet iedere bouwkundige wijziging of wijziging van het gebruik is kostenverhaalsplichtig. Per initiatief moet daarom worden beoordeeld of sprake is van een nieuw toegelaten activiteit die voldoet aan de omschrijving van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Wanneer een bouwactiviteit al rechtstreeks op grond van het omgevingsplan is toegestaan, ontstaat bij de vergunningverlening in beginsel geen nieuwe verplichting tot kostenverhaal.

2.2 Uitzonderingen

De gemeente kan in drie gevallen afzien van kostenverhaal:

(artikel 8.14 Omgevingsbesluit)

a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000;
b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV (van het Omgevingsbesluit) zijn; of
c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het betreft een facultatieve bevoegdheid. De gemeente mag in deze gevallen dus wel kostenverhaal toepassen, maar heeft de mogelijkheid om er van af te zien.

2.3 Type kosten

In de wet is beschreven welke kosten de gemeente moet of kan verhalen op de exploitanten. Deze staan in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal zonder tijdvak en kostenverhaal met tijdvak. Kostenverhaal zonder tijdvak wordt organische gebiedsontwikkeling genoemd. Kostenverhaal met tijdvak heet integrale gebiedsontwikkeling. Deze nota gaat alleen over integrale gebiedsontwikkeling.

De meest voorkomende type kosten zijn:

– de kosten voor vaststellen/verlenen van het omgevingsplan of de BOPA
– kosten voor het bouwrijp maken van de grond
– kosten voor het woonrijp maken van de grond, waaronder het aanleggen van het openbaar gebied, inclusief voorbereiding en toezicht door de gemeente hier op
– nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet

Voor alle kosten geldt dat deze alleen verhaald worden voor zover de gemeente de kosten ook daadwerkelijk maakt. Indien bijvoorbeeld de initiatiefnemer de grond bouwrijp maakt, dan verhalen we hier geen kosten voor, behalve een klein percentage voor toezicht op de werkzaamheden van initiatiefnemer.

3. Uitvoering kostenverhaal

3.1 Kostenverhaal in de fase van principemedewerking

Voordat een anterieure overeenkomst wordt gesloten, maakt de gemeente vaak al kosten in de zogenaamde fase van principemedewerking van een initiatief. Het gaat dan om werkzaamheden zoals:

- eerste planologische of stedenbouwkundige verkenningen;
- interne coördinatie en overleg met initiatiefnemer(s);
- beoordeling van conceptplannen;

- advies en afstemming met ketenpartners;
- eerste toetsing van beleidskaders of onderzoeken.

Vanaf 2026 worden deze voorbereidende kosten via de brief waarin principemedewerking wordt verleend bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Hiermee wordt geborgd dat de gemeente gemaakte kosten kan verhalen, ook wanneer:
- het initiatief in de fase van principemedewerking wordt beëindigd, of
- het plan na indiening of afronding van de fase van principemedewerking wordt gewijzigd, waardoor een nieuwe planologische, stedenbouwkundige, milieukundige of financiële beoordeling noodzakelijk is.

Onder een wijziging als bedoeld in de vorige volzin wordt in ieder geval verstaan een wijziging in:
- het bouwvolume, het aantal woningen of het aantal m^2 bvo;
- de functie(s) of het programma;
- de situering, verkaveling of ontsluiting;
- de fasering van het project;
- de parkeeroplossing;
- de financiële opzet of exploitatie.

De kosten in deze fase worden in rekening gebracht op basis van een voorschot ter hoogte van 25% van de geraamde totale gemeentelijke plankosten, afgestemd op de aard en omvang van het initiatief. Het voorschot wordt in rekening gebracht op basis van de brief van principemedewerking die de initiatiefnemer voor akkoord ondertekent. Deze brief heeft een dubbele functie:
1. De brief bevat een positieve basishouding van de gemeente ten aanzien van het ingediende initiatief aangezien het college heeft besloten principemedewerking te verlenen. Hiermee geeft de gemeente aan in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van het plan.
2. In dezelfde brief worden de financiële afspraken over de fase van principemedewerking vastgelegd, waaronder:
    - een korte omschrijving van het initiatief en de gemeentelijke werkzaamheden;
    - het vastgestelde voorschotbedrag;
    - de wijze van verrekening indien het initiatief doorgaat naar de fase van de anterieure overeenkomst;
    - de bepaling dat de gemeente het voorschot niet terugbetaalt indien het initiatief niet doorgaat.

Indien het plan doorgaat naar de volgende fase (anterieure overeenkomst), wordt het voorschotbedrag verrekend met de totale plankosten.

3.2 Voorkeur voor anterieure overeenkomst
De gemeente Wijchen regelt het kostenverhaal bij voorkeur privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst. Publiekrechtelijk kostenverhaal via het omgevingsplan of de BOPA blijft het vangnet als er geen overeenkomst tot stand komt.

3.3 Modelovereenkomst
De gemeente hanteert een standaardmodel voor anterieure overeenkomsten, waarin het kostenverhaal is opgenomen. Voor grote en kleine plannen zijn afzonderlijke modellen beschikbaar.

3.4 Vaste bedragen voor kleine plannen
Onder kleine woningbouwinitiatieven worden initiatieven verstaan die voorzien in de toevoeging van één of twee woningen.

Wanneer sprake is van een kostenverhaalsplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit wordt het kostenverhaal vooraf verzekerd in een anterieure overeenkomst. Het kan daarbij onder meer gaan om kosten voor de aanleg of aanpassing van de openbare ruimte, gemeentelijk toezicht op door de initiatiefnemer uit te voeren werkzaamheden, nadeelcompensatie, externe adviseurs en andere werken, werkzaamheden of maatregelen die verband houden met de ontwikkeling. In dat geval worden ook de gemeentelijke plankosten in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Voor de gemeentelijke plankosten wordt bij kleine woningbouwinitiatieven gewerkt met vaste bedragen. Voor de toevoeging van één woning wordt aangesloten bij het vaste bedrag als bedoeld in artikel 13.5, eerste lid, onderdeel b, onder 1° van de Omgevingsregeling (€10.919,-, prijspeil 1 juli 2026). Bij de toevoeging van twee woningen wordt dit bedrag met 50% verhoogd (€16.379,-, prijspeil 1 juli 2026). Daarmee wordt rekening gehouden met de extra werkzaamheden die een initiatief voor twee woningen met zich meebrengt.

Wanneer geen sprake is van een kostenverhaalsplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, vindt geen kostenverhaal op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet plaats. Voor de verhouding tot de gemeentelijke leges wordt verwezen naar paragraaf 3.6 uit deze nota.

3.5 Plankostenscan voor overige initiatieven
Voor grotere of complexe plannen worden plankosten berekend op basis van de meest recente plankostenscan van het ministerie van BZK.

3.6 Verhouding tot legesverordening
Leges en kostenverhaal hebben ieder een eigen juridische grondslag. Leges worden geheven voor het in behandeling nemen van een aanvraag of het verlenen van een gemeentelijke dienst, zoals het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Kostenverhaal heeft betrekking op de kosten die de gemeente maakt in verband met het mogelijk maken en uitvoeren van een kostenverhaalsplichtige ontwikkeling.

Dezelfde gemeentelijke kosten mogen niet zowel via leges als via kostenverhaal in rekening worden gebracht. Als de kosten van een dienst op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet zijn of worden verhaald, geldt op grond van de Legesverordening Wijchen een vrijstelling van leges voor die dienst. In de overeenkomst of de publiekrechtelijke kostenverhaalsregeling wordt daarom duidelijk vastgelegd welke kosten via het kostenverhaal worden verhaald en voor welke afzonderlijke diensten eventueel nog leges verschuldigd zijn.

Wanneer geen sprake is van een kostenverhaalsplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, is afdeling 13.6 van de Omgevingswet niet van toepassing. In dat geval vindt geen kostenverhaal op grond van die afdeling plaats en kunnen de kosten van gemeentelijke dienstverlening, voor zover daarvoor een grondslag bestaat, op grond van de Legesverordening Wijchen in rekening worden gebracht. De toepasselijke legestarieven zijn opgenomen in de op dat moment geldende Legesverordening Wijchen en de daarbij behorende tarieventabel.

3.7 Verhouding tot Woonfonds bestaande wijken
Naast kostenverhaal kan in bepaalde gevallen een bijdrage aan het Woonfonds bestaande wijken worden gevraagd, wanneer dit op gemeentelijk beleid berust.

4. Basisafspraken voor het kostenverhaal

Type plan	Fase principemedewerking	Plankosten
Eén of twee woningen	Voorschot (25% van vast bedrag als bedoeld onder 3.4)	conform nota kostenverhaal
Overige plannen	Voorschot (25% van geraamde kosten plankostenscan)	Bepalen via plankostenscan

Overige uitgangspunten:
- Kostenverhaal wordt bij voorkeur geregeld via een anterieure overeenkomst.
- Voorbereidingskosten worden al in de fase van principemedewerking verhaald.
- Afwijking van deze beleidslijn is mogelijk bij collegebesluit in bijzondere gevallen.

5. Slotbepalingen

Deze nota kostenverhaal treedt in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
De *Beleidsnotitie Kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Wijchen (versie 2024), vastgesteld op 30 januari 2024*, wordt ingetrokken.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Wijchen op 27 oktober 2026

R.D. Helmer – Englebert
Burgemeester

J.M. Hendrix,
Gemeentesecretaris