

PROEFBEREKENING KOSTENVERHAAL

START

Proefberekening kostenverhaal is van toepassing als het niet mogelijk is om het initiatief binnen de mogelijkheden van de vigerend omgevingsplan te realiseren (binnenplans).

Is het initiatief een aangewezen activiteit zoals omschreven in Artikel 8.13 Omgevingsbesluit?

NEE

Geen kostenverhaal
van toepassing.
Stroomschema eindigt
hier.

1

GEBIEDSEIGEN KOSTEN*

JA

Plankosten

Wat wilt u gaan realiseren?

Woning

Anders

Maatwerk

1 - 5 woningen

JA

NEE

Vast bedrag

Plankostenscan invullen
(Zie toelichting achterzijde)

1 woning (€10.000,-)

2 - 5 woningen (€15.000,-)

Totaal onderdeel 1

Let op! Dit is een sub totaal. Onderdelen 1 t/m 3 dienen bij elkaar opgeteld te worden.

2

BEREKENING FIN. BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Financiële bijdrage

Het aantal m² van het project en de functie
(tabel 2) bepalen de kosten van dit
onderdeel.

Bedrag behorende
bij functie (tabel 2)
€.....

X

Kaveloppervlakte (m²)
.....

Totaal onderdeel 2

Let op! Dit is een sub totaal. Onderdelen 1 t/m 3 dienen bij elkaar opgeteld te worden.

Totaal onderdeel 1 t/m 3

Let op! Dit bedrag is excl. leges en indicatief. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

€ + € + € = €
Onderdeel 1 Onderdeel 2 Onderdeel 3a + b

3

BIJZONDERE GEBIEDSEIGEN KOSTEN

3^a

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

Ligt het initiatief binnen de contouren
van het stedelijk gebied? (zie kaart 1)

JA

NEE

Geen GKM

Wel GKM

Bepaal de bijdrage a.d.h.v. de module en m² (zie tabel 4)

Bedrag behorende bij module (tabel 4)
€.....

X

Oppervlakte (m²)
.....

-/-

Maatregel in natura
(bijv. compensatie groen)

3^b

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Ligt het project in een gebied waar
TOV geldt? (zie kaart 2)

NEE

JA

Geen TOV

Bepaal welke categorie en het
gebied (m²).

Bedrag behorende bij categorie (tabel 3)
€.....

X

Oppervlakte (m²)
.....

-/-

Maatregel in natura
(bijv. compensatie groen)

Totaal onderdeel 3a + b

Let op! Dit is een sub totaal. Onderdelen 1 t/m 3 dienen bij elkaar opgeteld te worden.

TOELICHTINGEN / BIJLAGE / LEGENDA (1)

Plankostenscan

<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/kostenverhaal-gebiedsontwikkeling-financiele/berekening-plankosten/>

* Tabel 1; Gebiedseigenkosten

Kostenverhaal	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Als basis de plankostenscan, en in uitzonderlijke gevallen maatwerk ¹⁰
	Bouw- en woonrijp maken	Maatwerk/werkelijke kosten
	Onderzoeken	Maatwerk/werkelijke kosten
	Nadeelcompensatie (planschade)	O.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk
	Parkeren	Bijdrage van € 8.569,== (prijsspeil 2023) indien parkeren niet op eigen terrein kan worden opgelost
Bijzondere gebiedseigen kosten	GKM en TOV	Zie hoofdstuk 6 voor toelichting
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Maatwerk

Legenda

- Gebiedseigenkosten**
Deze bestaan uit een aantal aspecten (zie tabel 1)
- Gemeentelijk keuzemenu (GKM)**
De kwaliteitsbijdrage GKM wordt verlangd op het moment dat in het buitengebied bouwplannen plaatsvinden die zorgen voor extra bebouwing in het buitengebied.
- Teeltondersteunende voorziening (TOV)**
Er zijn mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen die de economische mogelijkheden van de land- en tuinbouwsector verbeteren. Deze moeten in het buitengebied passen en kwaliteit toevoegen aan het gebied.

Tabel 2; Financiële bijdrage

Functie	Financiële bijdrage per m2 kaveloppervlakte
Woningbouw, grondgebonden	€ 15,50
Woningbouw, gestapeld	€ 38,75
Bedrijven	€ 7,75
Agrarische bedrijven, glastuinbouw	€ 7,75
Recreatie	€ 15,50
Overig - maatschappelijke (overheids)gebouwen	€ -
Overig - (semi)commerciële voorzieningen - ggb	€ 15,50
Overig - (semi)commerciële voorzieningen - gestapeld	€ 38,75
Overig - zorgwoningen/zorginstellingen	€ 15,50

Tabel 3; Teeltondersteunende Voorziening (TOV)

Categorie	TOV	Bedrag	Grondslag
Categorie 1	Ondersteunend glas buiten de glasbouwconcentraties	€ 9,40	m²
Categorie 1	Permanente wandtunnels	€ 0,40	m²
Categorie 1	Kweken op/in bakken en/of stellingen	€ 1,00	
Categorie 2	Containervelden	€ 1,10	m²
Categorie 3	Ondersteunend voorzieningen (leiconstructie, hagel/schaduw-netten en tijdelijke wandtunnels)	€ 0,25	m²

TOELICHTINGEN / BIJLAGE / LEGENDA (2)

Tabel 4; Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

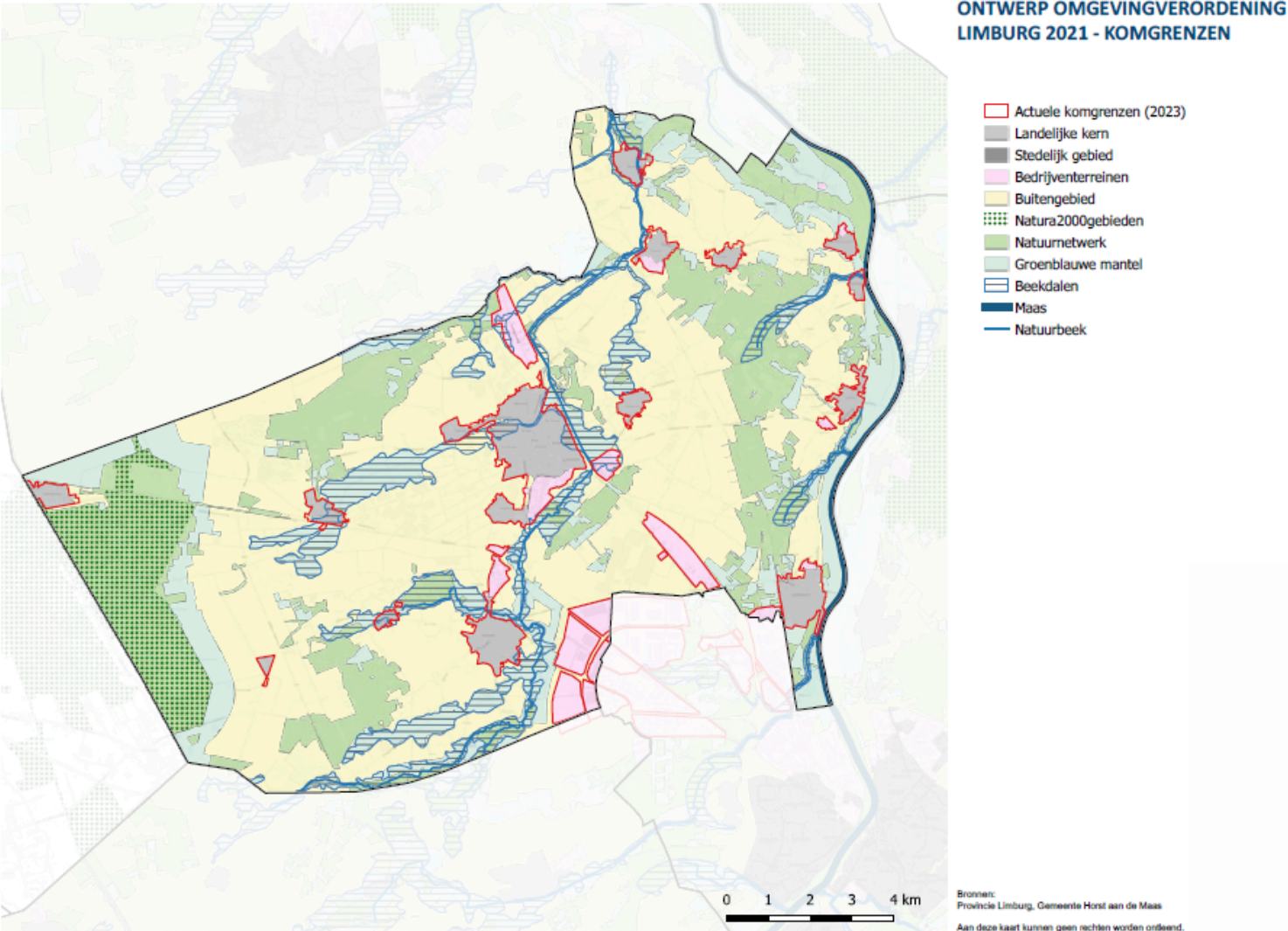
Module GKM	Compenserende maatregel (ruimtelijke voorwaarden)	Kostenverhaal	Toepassing en aanvullende voorwaarden
Woningbouw projectmatig		€ 6,50/m ² plangebied € 32/m ² BVO gestapeld	Er is sprake van projectmatige woningbouw als het plan een uitleglocatie is waarbij als een onderdeel van het plan de aanleg en inrichting van infrastructuur en openbaar gebied wordt meegenomen.
Solitaire woningbouw		€ 125/m ² kavel € 160/ m ² BVO gestapeld	Eén of meerdere woningen die solitair worden gebouwd waarbij de ontsluiting rechtstreeks geschiedt op de openbare weg. Er is geen sprake van een ontwikkeling van een gebied met bijbehorende aanleg en inrichting van openbaar gebied (woonrijp maken van het gebied).
Landgoederen	Voor de compenserende maatregelen bij nieuw landgoed en bijbehorende aandachtspunten zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Een landschappelijk inrichtingsplan is vereist.
Projectmatige uitbreiding bedrijventerrein		€ 6,50/m ² kavel	Er is sprake van projectmatige uitbreiding als het plan een uitleglocatie is waarbij een onderdeel van het plan ook is de aanleg en inrichting van infrastructuur en openbaar gebied.
Uitbreiding en nieuwvestiging solitaire bedrijven		€ 45/m ² kavel	Solitair is dan liggend aan bestaande infrastructuur, zonder aanleg- en inrichtingskosten openbaar gebied (een berm/inrit telt niet).
Gebiedseigen recreatie	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij gebiedseigen recreatie zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Gebiedseigen zijn voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Denk hierbij aan campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreeerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Het recreatief gebied moet voldoende waarborg bieden dat zij een groen karakter hebben.
Niet-gebiedseigen recreatie		€ 32/m ² bvo + parkeervoorziening	Niet-gebiedseigen zijn gebouwde recreatieve voorzieningen die niet gebonden zijn aan het buitengebied. Functies die ook in het stedelijk gebied kunnen landen. Denk hierbij aan hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen.
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij agrarische nieuwvestiging en uitbreiding zie structuurvisie.	In de Landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's) geldt een afdracht van 6,50 euro per m ² bouwvlak voor infrastructurele maatregelen. Buiten de LOG's geldt een afdracht van 6,50 euro per m ² bouwvlak voor infrastructurele maatregelen en daarbovenop een afdracht voor extra landschappelijke inpassing van 6,50 euro per m ² bouwvlak. In totaal geldt dus een afdracht van 13 euro per m ² bouwvlak.	Het kostenverhaal hangt af van de type nieuwvestiging of uitbreiding. En of er opstallen worden gesloopt. Pas als een ondernemer er echt niet in slaagt om te slopen, is het uitvoeren van een kwaliteitsverbetering op eigen terrein of het doen van een financiële afdracht mogelijk.
Uitbreiding glastuinbouw	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij uitbreiding glastuinbouw zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Het betreft de uitbreiding van glastuinbouw buiten de glasconcentratiegebieden. De compenserende maatregelen hangen van de uitbreiding en sloop van de bestaande glasopstanden/bebouwing af.
Overige commerciële functies		Maatschappelijk € 0 (semi-)commercieel € 65/m ² kavel	Maatschappelijk is in de structuurvisie als niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Zorginstellingen (lees: met bestemming maatschappelijk) vallen onder de functie commercieel, met uitzondering van zorgwonen (lees: met bestemming wonen). Dat vormt onderdeel van het woningbouw projectmatig of solitaire woningbouw.
Vrijkomende agrarische bebouwing		Voor het bepalen van het kostenverhaal is de nieuwe functionele invulling leidend. De gemeente zal bezien onder welke module de herinvulling past.	
Groter bouwen	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij groter bouwen zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Sloopcompensatie is vereist.

TOELICHTINGEN / BIJLAGE / LEGENDA (3)

Tabel 5; Compenserende maatregel voor GKM

Compenserende maatregel	Bedrag/kwalitatief maatregel wat in mindering wordt gebracht op bijdrage GKM	Toelichting
Aanplant van groen	€ 6,50 per m2 aangeplant groen	Deze maatregel is aanvullend op de verplichte landschappelijke inpassing bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied.
Sloop van glasopstanden	€ 5,00 per m2 te slopen glasopstand	Deze maatregel geldt voor de te slopen glasopstanden buiten het glasconcentratiegebied. Het bedrag wordt pas in mindering gebracht als de nieuwe planologische maatregel met het kleinere bouwvlak is vastgesteld.
Sloop van opstallen	€ 32 per m2 te slopen bebouwing	Het bedrag wordt pas in mindering gebracht als de nieuwe planologische maatregel met het kleinere bouwvlak is vastgesteld.

Kaart 1; Stedelijk gebied



Kaart 2; Gebied TOV

