

# **Nota Kostenverhaal 2024**

**En Financiële bijdragen**



## Nota Kostenverhaal 2024



<b>Datum</b>	<b>kenmerk</b>	<b>afdeling</b>
	A24.001015	Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
<b>onderwerp</b>	<b>portefeuillehouder</b>	<b>behandeld door</b>
Nota Kostenverhaal 2024	D. de Haas	Gemeenteraad Gemeente Zuidplas



**status**

Definitief

Aan de inhoud is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota kostenverhaal dient u zich te wenden tot het cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie van de gemeente Zuidplas.



## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Overgangssituatie in relatie tot Omgevingswet	7
1.3 Overgangssituatie in relatie tot Nota Kostenverhaal 2023 (en 2021)	7
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. Wettelijk Kader</b>	<b>8</b>
2.1 Wettelijke grondslag kostenverhaal	8
2.2 Wettelijke grondslag financiële bijdragen	8
2.3 Kostenverhaal via privaatrechtelijk spoor	9
2.4 Kostenverhaal via publiekrechtelijk spoor	9
2.4.1 Integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak)	9
2.4.2 Organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak)	9
<b>3. Proces kostenverhaal</b>	<b>10</b>
3.1 Beschrijving proces in zes stappen	10
3.1.1 Aanvraag bij de ODMH	10
3.1.2 Beoordeling intaketafel op wenselijkheid	11
3.1.3 Intentieovereenkomst	11
3.1.4 Principebesluit	12
3.1.5 Omgevingstafels en Nota van Uitgangspunten	12
3.1.6 Anterieure overeenkomst	12
3.1.7 Aanvraag wijziging Omgevingsplan of een BOPA	12
3.2 Drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen	14
3.2.1 Kleine ontwikkelingen	14
3.2.2 Middelgrote ontwikkelingen	14
3.2.3 Grote en/of complexe ontwikkelingen	15
3.3 Betalingsmomenten	15



3.3.1	Financiële zekerheid	16
<b>4.</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
4.1	Projectspecifieke kosten	18
4.1.1	Plan Fysieke kosten	18
4.1.2	Plankosten	18
4.1.3	Bovenwijkse voorzieningen	19
4.2	Financiële bijdragen	20
4.2.1	Waarin wordt geïnvesteerd?	20
4.2.2	Financiële bijdrage voor ruimtelijke investeringen	20
4.2.3	Berekening financiële bijdrage voor ruimtelijke investeringen	21
4.2.4	Uitname ruimtelijke investeringen	22
4.2.5	Financiële bijdrage voor sociale woningbouw op vereveningslocaties	22
4.2.6	Berekening financiële bijdrage sociale woningbouw	23
4.2.7	Uitname financiële bijdrage sociale woningbouw	24
4.3	Overige	25
4.3.1	Prijzen en indexering	25
4.3.2	Afwijkingsmogelijkheid College van Burgermeester en Wethouders	25
4.4	Voorbeeldberekeningen	25

**Bijlage 1 Programma voor gebiedsoverstijgende ruimtelijke investeringen**

**Bijlage 2 Programma voor verevening tekorten sociale woningbouw**

**Bijlage 3 Voorbeeldberekeningen**

**Bijlage 4 Vragenlijst opstellen anterieure overeenkomst (kleine ontwikkelingen)**



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Met de Nota Kostenverhaal 2024 leggen we de werkwijze van de gemeente Zuidplas vast rondom het kostenverhaal van ruimtelijke ontwikkelingen en financiële bijdragen. Op die manier wordt voor iedereen duidelijk hoe het kostenverhaal wordt toegepast en welke financiële bijdragen er worden verwacht. Ook is er transparantie over de opbouw van de te verhalen bedragen.

Definitie van een ruimtelijke ontwikkeling:

- Onder een ruimtelijke ontwikkeling, waarop de Nota Kostenverhaal 2024 van toepassing is, wordt verstaan elke ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een wijziging van het Omgevingsplan of een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) nodig is. Zoals de bouw van een woning.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen het omgevingsplan waarvoor alleen een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden vallen onder de legesverordening.

Het betreft het kostenverhaal van projectspecifieke kosten (Omgevingswet, artikel 13.11) en financiële bijdragen ter verbetering van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet, artikel 13.23). Voorbeelden van projectspecifieke kosten zijn investeringen in publieke voorzieningen, zoals de aanleg van wegen, riolering en groenvoorzieningen en het wijzigen van het Omgevingsplan. De financiële bijdragen ter verbetering van de fysieke leefomgeving in Zuidplas zijn: een bijdrage aan ruimtelijke investeringen en een bijdrage aan realisatie van sociale woningen op andere locaties (bij projecten die hier zelf onvoldoende in voorzien).

Het kostenverhaal vindt plaats in het kader van de opgaven en ambities uit de Omgevingsvisie van de Gemeente Zuidplas. De visie bevat grote en complexe ruimtelijke ontwikkelingen. Waarvan niet alleen de bestaande dorpen en kernen profijt ondervinden, maar ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het is, voor de gemeente gewenst, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waar mogelijk, een redelijke financiële bijdrage leveren aan de opgaven en ruimtelijke investeringen van de gemeente. Deze opgaven vloeien voort uit de Omgevingsvisie en bestaan uit: Aantrekkelijk Zuidplas, Ondernemend Zuidplas, Duurzaam Zuidplas en Gezond Zuidplas.

De Nota Kostenverhaal is onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Het maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Omgevingswet.

De Nota Kostenverhaal, is net als ander gemeentelijk beleid, aan verandering onderhevig en wordt periodiek geactualiseerd.



## 1.2 Overgangssituatie in relatie tot Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is nieuwe wetgeving van kracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en het kostenverhaal. Voor lopende projecten van vóór 1 januari 2024 geldt dat reeds gemaakte (pre)contractuele afspraken worden gerespecteerd. Voor nieuwe projecten geldt dat zij vallen onder het kostenverhaal conform de Omgevingswet.

## 1.3 Overgangssituatie in relatie tot Nota Kostenverhaal 2023 (en 2021)

De Nota Kostenverhaal 2024 geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die ná vaststelling van deze nota worden ingediend. De Nota Kostenverhaal 2024 wordt ook toegepast op lopende ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor nog geen contractuele afspraken voor zijn gemaakt. In alle gevallen geldt dat contractuele afspraken worden gerespecteerd.

## 1.4 Leeswijzer

De Nota Kostenverhaal 2024 beschrijft het kostenverhaal door de gemeente Zuidplas bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In hoofdstuk 2 is het wettelijk kader voor kostenverhaal beschreven, waar de gemeente Zuidplas aan moet voldoen.

In hoofdstuk 3 is het proces van kostenverhaal omschreven, daarbij wordt onderscheid gemaakt naar drie soorten initiatieven: kleine initiatieven, middelgrote initiatieven en complexe initiatieven.

In hoofdstuk 4 is beschreven welke kosten initiatiefnemers kunnen verwachten voor de twee kostensoorten: de projectspecifieke kosten en de gebiedsoverstijgende kosten.

Het hoofdstuk sluit af met enkele voorbeeldberekeningen ter illustratie. Bij de Nota Kostenverhaal 2024 zijn drie bijlagen opgenomen. Allereerst het overzicht van de gebiedsoverstijgende ruimtelijke investeringen waarvoor kosten verhaald worden, ten tweede het overzicht van de potentiële vereveningslocatie(s) om tekorten in sociale woningbouw van ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen, en tot slot de vragenlijst voor initiatiefnemers voor het opstellen van een anterieure overeenkomst met de gemeente.



## 2. Wettelijk Kader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat in hoofdlijnen het wettelijk kader is om het kostenverhaal-instrumentarium in te zetten voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Gemeente Zuidplas.

### 2.1 Wettelijke grondslag kostenverhaal

De gemeente is bij wet verplicht om voor aangewezen bouwactiviteiten kosten te verhalen op de initiatiefnemer. De Omgevingswet, in het bijzonder artikel 13.11 van de wet, vormt hiervoor de wettelijke grondslag. De regels omtrent het kostenverhaal zijn uitgewerkt in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Er zijn twee routes voor het verplichte kostenverhaal door de gemeente: (1) het privaatrechtelijke spoor en (2) het publiekrechtelijke spoor.

In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit staat voor welke activiteiten de kostenverhaalplicht geldt. Het kostenverhaal heeft betrekking op bouwactiviteiten die gelijk of groter zijn dan:

- a. De bouw van één of meer (recreatie)woningen;
- b. De bouw van één of meer hoofdgebouwen, anders dan een woonfunctie;
- c. De uitbreiding van een gebouwen met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) of met één 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO);
- 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 van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte (BVO) van de nieuwe gebruiksfunctie ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 2.2 Wettelijke grondslag financiële bijdragen

De gemeente kan bij ruimtelijke ontwikkelingen (met tijdvak) ook financiële bijdragen verhalen voor ruimtelijke investeringen ter verbetering van de kwaliteit van leefomgeving (Omgevingswet, artikel 23.23). De categorieën investeringen<sup>1</sup> waarvoor financiële bijdragen verhaald kunnen worden zijn omschreven in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit. De financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten bestaan in Zuidplas uit een bijdrage aan ruimtelijke investeringen en een bijdrage realisatie van sociale woningen op andere locaties (bij projecten die hier zelf onvoldoende in voorzien) via de

---

<sup>1</sup> In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit worden ruimtelijke investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ook benoemd als 'ontwikkelingen'. In de Nota Kostenverhaal 2024 wordt de term ruimtelijke investeringen gehanteerd. Dit om verwarring met de term ruimtelijke ontwikkelingen (voor ruimtelijke initiatieven) te voorkomen.





vereveningsreserve sociale woningbouw. De ruimtelijke investeringen en regels voor financiële bijdragen worden opgenomen in het Omgevingsplan.

### 2.3 Kostenverhaal via privaatrechtelijk spoor

Voor de wetgever, als ook voor de gemeente, heeft kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor de voorkeur. Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. Gemeente Zuidplas hanteert deze vorm van kostenverhaal als uitgangspunt. In de anterieure overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer concrete afspraken over het kostenverhaal en financiële bijdragen. Het betreft afspraken (1) welke kosten worden verhaald, (2) wat is de hoogte van de te verhalen kosten, (3) wat is de betalingswijze en (4) wat is het betalingsmoment. De afspraken worden gebaseerd op de voorliggende Nota Kostenverhaal (zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4).

### 2.4 Kostenverhaal via publiekrechtelijk spoor

Als kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor niet mogelijk is, dan moet het kostenverhaal plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoor (Omgevingswet, artikel 13.18). Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor worden het kostenverhaal en de financiële bijdragen door de gemeente opgelegd aan de initiatiefnemer via een beschikking (Omgevingswet, artikel 13.24). De gemeente neemt bepalingen hieromtrent op in het Omgevingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee vormen van publiekrechtelijk kostenverhaal: (1) kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en (2) kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling.

#### 2.4.1 Integrale gebiedsontwikkeling (met tijdvak)

Bij een integrale gebiedsontwikkeling is de tijdsduur van de ontwikkeling en het eindbeeld vooraf bepaald. De gemeente neemt het kostenverhaal op in het Omgevingsplan volgens de bepalingen in paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet, in het bijzonder artikel 13.14.

#### 2.4.2 Organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak)

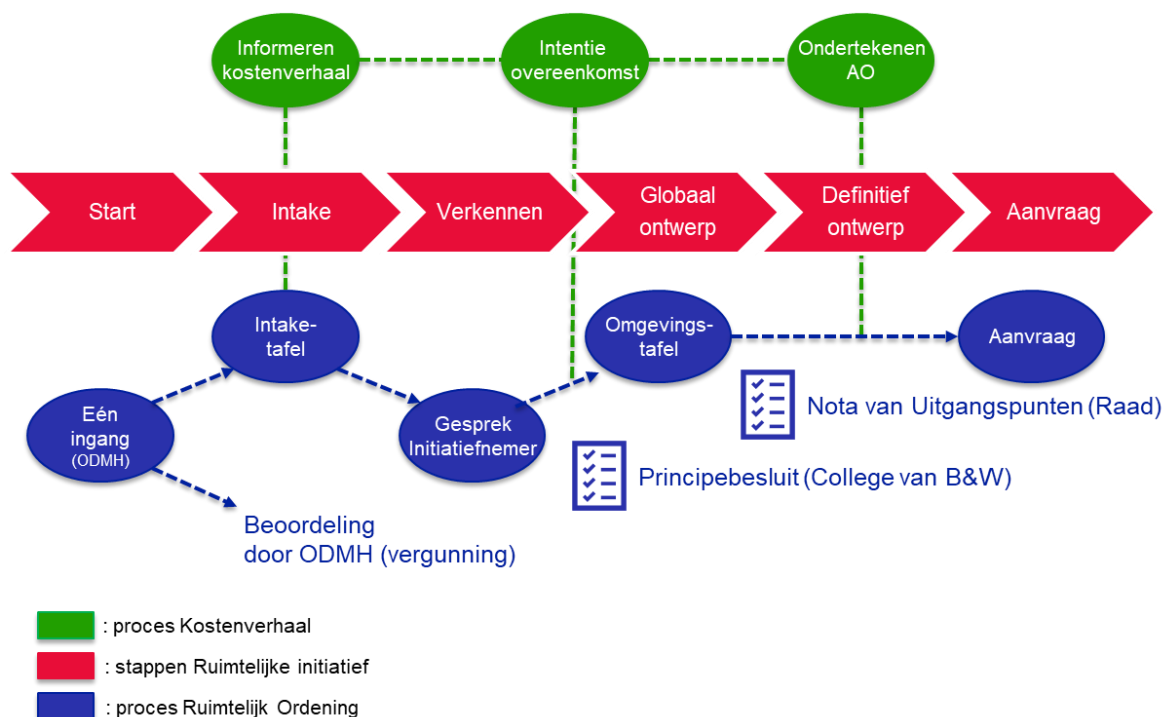
Bij een organische gebiedsontwikkeling zijn het eindbeeld en het tijdvak niet vastgesteld. Het gebied wordt stapsgewijs ontwikkeld waarbij zowel in tijd als in programma sprake is van een bepaalde mate van flexibiliteit. De gemeente neemt het kostenverhaal op in het Omgevingsplan volgens de bepalingen in paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet, in het bijzonder artikel 13.15. Deze vorm van gebiedsontwikkeling is in Zuidplas nog niet voorgekomen en wordt voor de komende periode ook niet voorzien. Kostenverhaal zonder tijdvak is niet mogelijk bij een BOPA.

### 3. Proces kostenverhaal

Gemeente Zuidplas hanteert een standaard proces voor het toetsen en mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. Elk ruimtelijke ontwikkeling doorloopt dit proces. In dit hoofdstuk is het proces stap voor stap beschreven inclusief de wijze waarop het kostenverhaal en het verhalen van financiële bijdragen plaatsvindt.

#### 3.1 Beschrijving proces in zes stappen

In de onderstaande figuur is het proces dat ruimtelijke ontwikkelingen doorlopen weergegeven, in relatie tot de besluitvorming en de afspraken over het kostenverhaal en financiële bijdragen. Het proces bestaat uit zes stappen.



*Figuur 1: Proces ruimtelijke ontwikkelingen met kostenverhaal (middelgrote en grote en/of complexe initiatieven)*

##### 3.1.1 Aanvraag bij de ODMH

De initiatiefnemer dient een aanvraag voor de ruimtelijke ontwikkeling in bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). De ODMH beoordeelt de ontwikkeling.



Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Omgevingsplan, dan kan de initiatiefnemer bij de ODMH een omgevingsvergunning aanvragen. De ODMH beoordeelt de vergunningaanvraag. Hiervoor gelden alleen kosten voor leges en heffingen, zoals deze zijn bepaald in de legesverordening van de gemeente.

Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen het Omgevingsplan, is een wijziging van het Omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA nodig. In dat geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarop de Nota Kostenverhaal 2024 van toepassing is, indien de ontwikkeling gelijk of groter is dan artikel 8.13 van de Omgevingswet. De ODMH stuurt de aanvraag door naar de Intaketafel van Gemeente Zuidplas.

### 3.1.2 Beoordeling intaketafel op wenselijkheid

De Intaketafel is een adviserend overleg dat een ruimtelijke ontwikkeling beoordeeld op de wenselijkheid. Onder wenselijkheid wordt onder andere verstaan: past de ontwikkeling binnen het beleid van de gemeente, draagt de ontwikkeling bij aan ambities en opgaven van de gemeente, zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en de onderliggende programma's. De Intaketafel geeft een advies over de wenselijkheid van de ontwikkeling.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling als wenselijk wordt beoordeeld, gaat de ontwikkeling naar de volgende stap. Indien een ontwikkeling als niet-wenselijk wordt beoordeeld, wordt dit gemotiveerd, maar de ontwikkeling gaat niet door naar de volgende stap. De legeskosten voor beoordeling op de intaketafel zijn € 300,-.

Om de totstandkoming van de AOK (of IOK indien nodig) efficiënt te laten verlopen, hanteert de gemeente Zuidplas een invulformulier voor initiatiefnemers. Dit formulier is opgenomen als bijlage 4 bij deze Nota Kostenverhaal

### 3.1.3 Intentieovereenkomst

Indien een ruimtelijke ontwikkeling als wenselijk wordt beoordeeld, wordt de ontwikkeling verder beoordeeld op haalbaarheid en uitgewerkt via de omgevingstafels. Als onderdeel van dit proces kunnen in een intentieovereenkomst verdere samenwerkingsafspraken worden vastgelegd. Bijvoorbeeld over de stappen die de gemeente en de initiatiefnemer gezamenlijk moeten doorlopen voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling, inclusief het kostenverhaal en de financiële bijdragen bij deze stappen. Er worden afspraken gemaakt over nadere uitwerking van de ontwikkeling en/of bepaalde kaders en randvoorwaarden van de gemeente.

Deze (tussen)stap is alleen van toepassing bij middelgrote en grote en/of complexe ontwikkeling. Bij kleine ontwikkelingen is een intentieovereenkomst niet nodig.

Bij middelgrote en grote en/of complexe ontwikkelingen worden de kosten die staan benoemd in artikel 2.4.2 onder sub b, c en d uit de verordening op de heffing en invordering van leges 2016 niet in rekening



gebracht, omdat deze kosten worden meegenomen in de intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst kan onderdeel uitmaken van het principebesluit.

#### 3.1.4 Principebesluit

Op basis van de intentieovereenkomst (indien van toepassing) wordt toegewerkt naar een principebesluit door het college van Burgemeester & Wethouders (B&W). In het principebesluit geeft het college van B&W aan dat zij, in principe, medewerking wil verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Het principebesluit wordt ambtelijk voorbereid. Het principebesluit bevat een gezamenlijke projectopdracht voor middelgrote en complexe ontwikkelingen, waarin op hoofdlijnen de belangrijkste elementen van de ontwikkeling zijn omschreven. Bijvoorbeeld: de bestemming die men voor ogen heeft, het programma, de tijdsplanning, de bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen en het (verwachte) kostenverhaal dat van toepassing is.

#### 3.1.5 Omgevingstafels en Nota van Uitgangspunten

Nadat het college van B&W een (positief) principebesluit heeft genomen, wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling nader onderzocht en beoordeeld door de omgevingstafels. De gemeente toetst onder andere op ruimtelijke ordening randvoorwaarden, verkeerskundige randvoorwaarden en milieuaspecten, etc. Op basis van de uitkomsten van de omgevingstafels wordt er een (globale) Nota van Uitgangspunten ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is alleen noodzakelijk voor complexe initiatieven. De gemeenteraad kan aangeven of zij het eens is met de Nota van Uitgangspunten en/of zij op het voorgelegde plan amendementen of moties willen indienen.

#### 3.1.6 Anterieure overeenkomst

Nadat de haalbaarheid is aangetoond, werkt de gemeente gezamenlijk met de initiatiefnemer toe naar een anterieure overeenkomst. Hierin worden de definitieve afspraken over het kostenverhaal en financiële bijdragen opgenomen. Zoals eerder beschreven gaat het dan om: (1) welke kosten worden verhaald, (2) wat is de hoogte van de te verhalen kosten, (3) wat is de betalingswijze en (4) wat is het betalingsmoment.

#### 3.1.7 Aanvraag wijziging Omgevingsplan of een BOPA

Na het afsluiten van de anterieure overeenkomst kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen voor de wijziging van het Omgevingsplan of een aanvraag voor een BOPA. De gemeenteraad moet de wijziging van het Omgevingsplan vaststellen via een raadsbesluit. Het college van B&W is bevoegd om omgevingsvergunning voor een BOPA te verlenen, waarbij voor aangewezen gevallen bindend advies aan de gemeenteraad wordt gevraagd.



Indien er geen anterieure overeenkomst gesloten kan worden, bijvoorbeeld omdat de gemeente en de initiatiefnemer het niet eens worden over het kostenverhaal en de financiële bijdragen, dan kan de gemeente terugvallen op bepalingen in het Omgevingsplan (publiekrechtelijke route). Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA kan de gemeente terugvallen op kostenverhaalvoorschriften bij de omgevingsvergunning.



### 3.2 Drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen

Gemeente Zuidplas maakt onderscheid in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen. Het onderscheid wordt gemaakt op basis van omvang en complexiteit. Per soort geldt een andere werkwijze voor het kostenverhaal. Tabel 1 geeft de definitie van de drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen weer.

Tabel 1: Criteria voor indeling ruimtelijke ontwikkelingen naar omvang en complexiteit

<b>Basiscriteria</b>	<b>Kleine ontwikkelingen</b>	<b>Middelgrote ontwikkelingen</b>	<b>Grote en/of complexe ontwikkelingen</b>
Aantal woningen	1 t/m 10	11 t/m 100	>100
Aantal m2 BVO bedrijf	1 t/m 1.000	1.001 t/m 10.000	>10.000
Aantal m2 BVO maatschappelijk vastgoed	1 t/m 1.000	1.001 t/m 10.000	>10.000
Aantal m2 plangebied	1 t/m 3.000	3.001 t/m 30.000	>30.000
<b>Aanvullende criteria</b>	<b>Kleine initiatieven</b>	<b>Middelgrote initiatieven</b>	<b>Grote en/of complexe initiatieven</b>
Ingrepen in de Openbare Ruimte	Nee	Ja	Ja
Aantal initiatiefnemers	1	1-2	>2
Aantal functies in het plan	1	1-2	>2
Inbreng andere overheidsinstanties	Beperkt	Beperkt	Groot
Politiek gevoelig	Nee	Nee	Ja

#### 3.2.1 Kleine ontwikkelingen

Kleine ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen die bestaan uit de bouw van maximaal tien woningen (zie tabel 1) of een daaraan gelijk equivalent van andere functies (bedrijf, detailhandel, horeca, maatschappelijk, etc.). Aanvullende voorwaarden zijn: (1) de ruimtelijke ontwikkeling omvat geen ingrepen in de openbare ruimte en (2) uit een beoordeling blijkt dat een ontwikkeling niet politiek gevoelig is.

Voor kleine ontwikkelingen, maar wel gelijk of groter dan artikel 8.13 Ob hanteert Gemeente Zuidplas een vereenvoudigde werkwijze voor het kostenverhaal. Er is geen intentieovereenkomst nodig. Er wordt direct een gestandaardiseerde anterieure overeenkomst afgesloten. Voor de projectspecifieke kosten worden standaardprijzen gebruikt. Voor de gebiedsoverstijgende kosten worden standaard rekenmethoden gebruikt, zoals deze in de voorliggende Nota Kostenverhaal zijn opgenomen.

#### 3.2.2 Middelgrote ontwikkelingen

Middelgrote ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen die bestaan uit 11 tot 100 woningen of een daaraan gelijk equivalent van andere functies (bedrijf, detailhandel, horeca, maatschappelijk, etc.). De ruimtelijke ontwikkelingen kan ingrepen in de openbare ruimte bevatten. Aanvullende voorwaarden zijn: (1) uit een beoordeling blijkt dat de ontwikkeling niet politiek gevoelig is en (2) er is geen overleg nodig met andere overheden.



Indien sprake is van een middelgrote ontwikkeling sluiten de initiatiefnemer en de gemeente eerst een intentieovereenkomst. Daarna wordt het plan verder uitgewerkt en wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

De plankosten worden bepaald op basis van de meest actuele plankostenscan van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De planfysieke kosten worden bepaald op basis van kostenramingen van de gemeente. Voor de gebiedsoverstijgende kosten worden de standaard rekenmethoden gebruikt, zoals deze in de voorliggende Nota Kostenverhaal zijn opgenomen.

### 3.2.3 Grote en/of complexe ontwikkelingen

Grote en/of complexe ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen die bestaan uit meer dan 100 woningen of een daaraan gelijk equivalent van andere functies (bedrijf, detailhandel, horeca, maatschappelijk, etc.) of politiek gevoelig is of waarvoor uitgebreid overleg nodig is met andere overheden. De gemeente beoordeelt of een ontwikkeling complex is of niet.

Indien sprake is van een grote en/of complexe ontwikkeling sluiten de initiatiefnemer en de gemeente eerst een intentieovereenkomst. Daarna wordt het plan verder uitgewerkt en wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

De plankosten worden bepaald op basis van de meest actuele plankostenscan van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De planfysieke kosten worden bepaald op basis van kostenramingen van de gemeente. Voor de gebiedsoverstijgende kosten worden de standaard rekenmethoden gebruikt, zoals deze in de voorliggende Nota Kostenverhaal zijn opgenomen.

Bij grote en/of complexe ontwikkelingen worden de kosten vooraf ingeschat, maar afgerekend op basis van nacalculatie (daadwerkelijk gerealiseerde kosten).

### 3.3 Betalingsmomenten

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor maken de gemeente en de initiatiefnemer onderling afspraken over de betalingswijze en betalingsmomenten van het kostenverhaal. Gemeente Zuidplas hanteert hierbij het principe dat zij geen financieel risico mag lopen bij ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente faciliteert. Dit heeft ook te maken met het feit dat de Omgevingswet aangeeft dat kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Voor de projectspecifieke kosten geldt dat de initiatiefnemer gedurende het proces periodiek de gemaakte kosten van de gemeente vergoed. Zo voorkomt de gemeente financieel risico, bijvoorbeeld als de initiatiefnemer de ruimtelijke ontwikkeling stopzet of als de initiatiefnemer onverhoopt failliet gaat. Voor de gebiedsoverstijgende kosten geldt dat het betalingsmoment uiterlijk bij vaststelling van



het Omgevingsplan of verlening BOPA plaatsvinden. Op dat moment vindt namelijk de waardecreatie van de ontwikkeling plaats.

Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor worden de afspraken over betalingsmomenten opgenomen in het Omgevingsplan. Bij een BOPA zijn de betalingsmomenten opgenomen in de kostenverhaalvoorschriften bij de omgevingsvergunning.

### 3.3.1 Financiële zekerheid

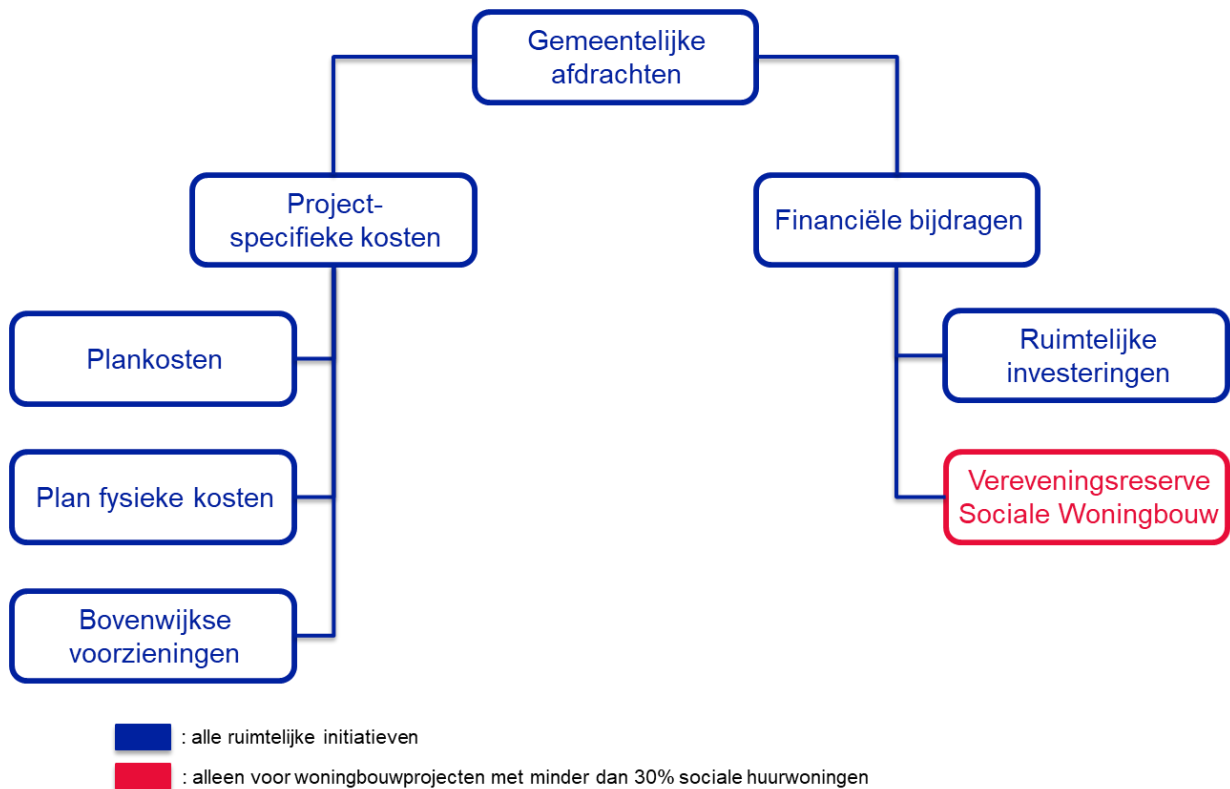
In het geval dat initiatiefnemers nog betalingen moeten doen aan de gemeente nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend, vereist de gemeente een financiële zekerheid tot het moment van betaling. Er zijn twee soorten zekerheden waar de gemeente gebruik van maakt: een bankgarantie of een waarborgsom, die al dan niet bij de notaris kan worden gestald. Deze zekerheden kunnen ook worden opgelegd als de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het aanleggen van openbare ruimte.





## 4. Kosten

Het kostenverhaal binnen de gemeente Zuidplas spitst zich toe op een tweetal elementen, namelijk de projectspecifieke kosten en de financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten. De projectspecifieke kosten bestaan uit de plankosten, de planfysieke kosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten bestaan uit een bijdrage aan ruimtelijke investeringen en een bijdrage realisatie van sociale woningen op andere locaties (bij projecten die hier zelf onvoldoende in voorzien) via de vereveningsreserve sociale woningbouw. Per ruimtelijke ontwikkelingen wordt bepaald wat de ontwikkeling moet bijdragen. In dit hoofdstuk zijn de richtlijnen die hiervoor gebruikt worden beschreven.



Figuur 2: Overzicht soorten kosten binnen het kostenverhaal.



## 4.1 Projectsamenhangende kosten

De projectsamenhangende kosten zijn de kosten van de gemeente die direct gerelateerd zijn aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn drie soorten projectsamenhangende kosten: de plan fysieke kosten, de plankosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

### 4.1.1 Plan Fysieke kosten

De plan fysieke kosten bestaan uit kosten van de gemeente voor het mogelijk maken van het ruimtelijke ontwikkeling in het projectgebied. Deze kosten vallen onder de kostensoortenlijst, zoals benoemd in Artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit.

De plan fysieke kosten kunnen voorkomen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, maar in de praktijk betreft het vaak gebiedsontwikkelingen. De volgende plan fysieke kostensoorten voor de gemeente, zijn denkbaar en/of veelvoorkomend:

- Grondaankopen
- Sloop- en sanering
- Bouw- en woonrijp maken
- Aanbrengen van kunstwerken en bijzondere infrastructuur en de aansluiting op riolering

Een initiatiefnemer kan deze kosten terugverdienen via de verkoop van bouw kavels. Het geheel van kosten en opbrengsten betreft de grondexploitatie. Zowel de gemeente als private partijen kunnen voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voeren. Bij een private ontwikkeling moeten de gemeentelijke kosten, die betrekking hebben op het project, indien aan de orde, verplicht worden verhaald op de initiatiefnemer. De omvang van het kostenverhaal varieert per project en is afhankelijk van de specifieke situatie en de daarmee samenhangende gemeentelijke kosten.

### 4.1.2 Plankosten

De plankosten zijn de kosten voor de inzet van de ambtelijke organisatie van de gemeente en het uitvoeren van onderzoeken voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze kosten komen voor bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. De wijze waarop kostenverhaal voor de plankosten wordt toegepast hangt af van de omvang en complexiteit van de ruimtelijke ontwikkeling (zie ook: §3.2).

Voor **kleine ontwikkelingen** geldt dat een vast bedrag wordt gehanteerd voor het wijzigen van het Omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA. De vaste bedragen per situatie zijn weergegeven in tabel 2. De bedragen genoteerd prijspeil 1-1-2024 en worden jaarlijks geactualiseerd en in de grondprijzenbrief meegenomen.



Tabel 2 Vaste bedragen voor plankosten kleine ontwikkelingen.

Soort	Bedrag
Wijziging functie door middel van een omgevingsvergunning gelijke of groter dan Artikel 8.13Ob voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit tot 4 woningen.	€ 15.000
Wijziging Omgevingsplan tot 4 woningen.	€ 22.500
Kosten voor elke woning extra tot 10 woningen	€ 2.500

Voor **middelgrote ontwikkelingen** en **grote en/of complexe ontwikkelingen** geldt dat de plankosten worden bepaald door een berekening via de meest actuele plankostenscan van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Indien van toepassing wordt dit geïndexeerd tot het huidige prijspeil. In de plankostenscan worden de kenmerken van de ontwikkeling ingevoerd, het model rekent uit welk bedrag maximaal nodig is om de gemeentelijke plankosten te vergoeden. Naast de plankostenscan stelt het cluster Gebiedsontwikkeling & Planeconomie van de gemeente zelf ook een kostenraming op om een inschatting te maken van de eigen ureninzet en om de plankostenscan te toetsen. De grote en complexe ontwikkelingen worden (deels) op regie uitgevoerd, aangezien het voor de gemeente niet in alle gevallen te overzien is welke kosten zijn voor ontwikkelingen voor die omvang moeten maken.

#### 4.1.3 Bovenwijkse voorzieningen

De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn kosten voor (noodzakelijke) voorzieningen die de ruimtelijke ontwikkeling overstijgen, maar die direct voordeel opleveren voor de betreffende ontwikkeling. Bijvoorbeeld een kruispunt of rotonde die het gebied ontsluit. De bovenwijkse voorziening wordt gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkeling op basis van de PPT-criteria uit de Omgevingswet: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Doorgaans worden de kosten van een bovenwijkse voorziening verdeeld over meerdere ruimtelijke ontwikkelingen die baat hebben bij de voorziening. Bij bovenwijkse voorzieningen die volledig toe te rekenen zijn aan het programma van één ruimtelijke ontwikkeling mag de uitname uit de bovenwijkse voorziening volledig uit het bestemmingsreserve bekostigd worden.



## 4.2 Financiële bijdragen

Naast investeringen voor een specifiek projectgebied (of projectgebieden) zijn er ook investeringen die meerwaarde hebben voor zowel de huidige dorpen en voorzieningen als voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Hiervoor verlangt de gemeente een financiële bijdrage, zie. Deze financiële bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten kunnen in twee groepen verdeeld worden: ruimtelijke investeringen en een bijdrage realisatie van sociale woningen op andere locaties (bij projecten die hier zelf onvoldoende in voorzien).

### 4.2.1 Waarin wordt geïnvesteerd?

Om de gemeente Zuidplas aantrekkelijk te houden voor de huidige en toekomstige bewoners en bedrijven, investeert de gemeente in de openbare ruimte. De categorieën waarvoor een financiële bijdrage kan worden verlangd zijn opgenomen in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit. De gemeente Zuidplas investeert onder andere in het aanleggen van de infrastructuur voor het auto- en vrachtverkeer, fietsverkeer en voetgangers en het verbeteren van de veiligheid van deze infrastructuur. Tevens investeert de gemeente in de ruimtelijke kwaliteit via de aanleg van parken en pleinen in de gemeente en door middelen beschikbaar te stellen aan recreatie- en natuurschappen in de regio. Ook wordt door de gemeente geïnvesteerd in een gebalanceerde woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen. Alle woningbouwprojecten, groot én klein, moeten, in principe, voor 30% bestaan uit sociale huurwoningen. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier niet aan (kunnen) voldoen, leveren een bijdrage aan realisatie van (extra) sociale huurwoningen op andere locaties in de gemeente (vereveningslocaties), zodat de gemeente het tekort daar kan compenseren.

### 4.2.2 Financiële bijdrage voor ruimtelijke investeringen

Elke ruimtelijke ontwikkeling levert een bijdrage aan de ruimtelijke investeringen per vierkante meter bebouwd vloeroppervlakte (BVO) van verschillende bebouwingstypologieën. Welke ruimtelijke ontwikkelingen, hoeveel bijdragen aan welke ruimtelijke investeringen, hangt af van waar de (maatschappelijke) baten terecht komen. Om een financiële bijdrage te vragen voor een ruimtelijke investering moet sprake zijn van functionele samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de beoogde ruimtelijke investering. De gemeente verdeelt de kosten van gebiedsoverstijgende ruimtelijke investeringen evenredig over het bestaand vastgoed en nieuw vastgoed. In het kort: als ruimtelijke investeringen vooral positieve gevolgen hebben voor bestaand vastgoed, dan worden de investeringen door de gemeente bekostigd. Als ruimtelijke investeringen alleen positieve gevolgen hebben voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, dan worden de ruimtelijke investeringen volledig vanuit deze ontwikkelingen betaald. In de praktijk geldt voor de ruimtelijke investeringen in Zuidplas dat zowel bestaand vastgoed als nieuw vastgoed profiteert. De ruimtelijke investering zijn als bijlage toegevoegd als een programma. Dit is op basis van artikel 13.22 en 13.23 van de Omgevingswet.



#### 4.2.3 Berekening financiële bijdrage voor ruimtelijke investeringen

De onderbouwing van de bijdrage per vierkante meter BVO is weergegeven in tabel 3. De onderbouwing bestaat uit vijf stappen.

Tabel 3 Berekening ruimtelijke investeringen.

Berekening ruimtelijke investeringen												
<b>Stap 1</b>												
Bepalen van som van ruimtelijke investeringen in Zuidplas (Bijlage 1). Het betreft de netto investeringen voor de gemeente Zuidplas. Dit zijn de bruto investeringen minus de bijdragen en subsidies die gemeente Zuidplas ontvangt van andere overheden, zoals het Rijk en de Provincie Zuid-Holland.	€ 53,5 mln.											
<b>Stap 2</b>												
Bepalen omvang programma van woningen en bedrijfsgebouwen bij ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande bouw.	Bestaande bouw: 72% Nieuwbouw: 28%											
<b>Stap 3</b>												
Bepalen van de som van ruimtelijke investeringen die verhaald kan worden op de ruimtelijke ontwikkelingen.	€ 53,5 mln. * 28% = € 15,0 mln.											
<b>Stap 4</b>												
Het vaststellen van de woningequivalent op basis van financiële draagkracht tussen de verschillende bebouwingstypologieën. Zodat het aantal woningequivalenten berekent kan worden per ruimtelijke ontwikkeling.	<table><thead><tr><th>Typologie</th><th>Equivalent ratio</th></tr></thead><tbody><tr><td>Grondgebonden woningen</td><td>1</td></tr><tr><td>Meergezinswoningen</td><td>0,75</td></tr><tr><td>Niet- wonen</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Glastuinbouw</td><td>0,10</td></tr></tbody></table>	Typologie	Equivalent ratio	Grondgebonden woningen	1	Meergezinswoningen	0,75	Niet- wonen	1,00	Glastuinbouw	0,10	
Typologie	Equivalent ratio											
Grondgebonden woningen	1											
Meergezinswoningen	0,75											
Niet- wonen	1,00											
Glastuinbouw	0,10											
<b>Stap 5</b>												
Bepalen bedrag per vierkante meter BVO per bebouwingstypologie.	<table><thead><tr><th>Typologie</th><th>Te verhalen / m<sup>2</sup> BVO</th></tr></thead><tbody><tr><td>Grondgebonden woningen</td><td>€ 11,17</td></tr><tr><td>Meergezinswoningen</td><td>€ 8,38</td></tr><tr><td>Niet- wonen</td><td>€ 11,17</td></tr><tr><td>Glastuinbouw</td><td>€ 1,12</td></tr></tbody></table>	Typologie	Te verhalen / m <sup>2</sup> BVO	Grondgebonden woningen	€ 11,17	Meergezinswoningen	€ 8,38	Niet- wonen	€ 11,17	Glastuinbouw	€ 1,12	
Typologie	Te verhalen / m <sup>2</sup> BVO											
Grondgebonden woningen	€ 11,17											
Meergezinswoningen	€ 8,38											
Niet- wonen	€ 11,17											
Glastuinbouw	€ 1,12											



#### 4.2.4 Uitname ruimtelijke investeringen

Om de ruimtelijke investeringen te bekostigen kan er een uitname uit de bestemmingsreserve onderdeel ruimtelijke investeringen plaatsvinden. De bijdrage aan de ruimtelijke investering gaat altijd over de netto investering door de gemeente. Dit is exclusief de bijdragen en subsidies van andere overheden, zoals het Rijk en de Provincie Zuid-Holland. De bijdrage vanuit de reserve over de netto investering mag niet hoger zijn dan het percentage nieuw programma dat gerealiseerd wordt in Zuidplas. Voor de gemeente Zuidplas is de prognose dat dit in de aankomende 10 jaar 28% is.

De ruimtelijke investeringen zijn benoemd in Bijlage 1. Het uitnemen van een bedrag uit de reserve is een bevoegdheid van de gemeente. Bijlage 1 wordt jaarlijks geactualiseerd bij het Perspectief Ruimtelijke Ontwikkeling (PRO). De herijking van de hoogte van de afdracht voor de ruimtelijke investeringen en het indexeren van de daaraan gerelateerde ramingen vindt plaats bij actualisatie van het PRO. Indien het PRO niet wordt vastgesteld, worden de bedragen zoals benoemd in de bijlage, geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS).

#### 4.2.5 Financiële bijdrage voor sociale woningbouw op vereveningslocaties

De gemeente Zuidplas wil dat iedereen betaalbaar kan wonen, ook mensen die iets minder te besteden hebben. Daarvoor werkt de gemeente nauw samen met corporaties om voldoende sociale woningen te bouwen. Gemeentebreed wordt er gestreefd naar gemiddeld 30% sociale huurwoningen. Dit staat vastgelegd in de woonvisie en Omgevingsvisie van de gemeente Zuidplas. Onder sociale woningbouw wordt verstaan: zelfstandige sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk of niet wenselijk op een betreffende plek. Het college van B&W kan dan een lager percentage of geen sociale woningbouw toestaan. Indien een initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling met woningbouw minder dan 30% sociale huurwoningen realiseert, vraagt de gemeente een financiële bijdrage voor het verevenen van het tekort op een vereveningslocatie. Deze bijdrage wordt opgenomen in de Vereveningsreserve Sociale Woningbouw van de gemeente Zuidplas. Met deze bijdrage kan de gemeente op andere (meer geschikte) locaties tóch de benodigde sociale woningen realiseren.

De gemeente hanteert deze mogelijkheid voor plannen met minder dan 12 woningen. Bij plannen groter of gelijk aan 12 woningen zal de ontwikkelaar minimaal 30% sociale huurwoningen moeten realiseren in zijn of haar plan. Dit beleidsmatige uitgangspunt geldt zowel voor gemeentelijke projecten als voor private projecten. De onderbouwing van de financiële bijdrage voor sociale woningbouw is als programma toegevoegd in de bijlage. Dit is op basis van artikel 13.22 en 13.23 van de Omgevingswet.



#### 4.2.6 Berekening financiële bijdrage sociale woningbouw

De hoogte van de financiële bijdrage voor sociale woningbouw op vereveningslocaties wordt bepaald door de extra kosten van sociale woningbouw op de vereveningslocaties. De gemeente Zuidplas heeft op dit moment twee potentiële vereveningslocaties op het oog: de Rehobothschool en Moerkapelle-Zuid. Met in achtneming van de planning voor toekomstige woningbouw verwacht de gemeente Zuidplas dat het aantal sociale huurwoningen dat gecompenseerd moet worden beperkt is. De twee locaties zijn toereikend. Om op deze locaties extra sociale huurwoningen te bouwen, omdat er gecompenseerd moet worden, maakt de gemeente wel extra kosten. Deze extra kosten vormen de basis voor de bijdrage per vierkante meter BVO per woningtype voor plannen met een tekort aan (vierkante meter BVO) sociale huurwoningen. De financiële bijdrage per vierkante meter BVO tekort aan sociale huur is weergegeven in tabel 4.

De financiële bijdrage vindt plaats naar draagkracht (en meerwaardecreatie) van de ontwikkeling. De bijdrage per vrijstaande woning of 2-onder-1 kap woningen is hoger omdat zij meer waardecreatie hebben en minder bijdragen aan een gebalanceerde woningvoorraad. De bijdrage per appartement is lager omdat zij minder meerwaardecreatie hebben en meer bijdragen aan een gebalanceerde woningvoorraad.

Tabel 4 Bijdrage sociale woningbouw per m<sup>2</sup> BVO tekort

Typologie	Woningequivalent	Financiële bijdrage per m <sup>2</sup> BVO tekort
Vrijstaande woning	1,25	€ 539 per m <sup>2</sup> Bvo
2-onder-1 kap	1,10	€ 475 per m <sup>2</sup> Bvo
Rijtjeswoning	1,00	€ 432 per m <sup>2</sup> Bvo
Appartement	0,75	€ 324 per m <sup>2</sup> Bvo

Tabel 5 Rekenvoorbeelden financiële bijdrage sociale woningbouw

#### Rekenvoorbeeld

##### Voorbeeld 1

Realisatie van drie vrijstaande koopwoningen van 250 m<sup>2</sup> BVO per woning.

$$750 * (30\% - 0\%) * € 539 = € 121.275$$

(oftewel: € 40.425 per vrije sector woning)

##### Voorbeeld 2

Realisatie van een plan met 10 rijtjeswoningen van 100 m<sup>2</sup> BVO per woning. Waarvan 8 vrije sector woningen (80%) en 2 sociale huurwoningen (20%).

$$1.000 * (30\% - 20\%) * € 432 = € 43.200,-$$

(oftewel: € 5.400 per vrije sector woning)



### Voorbeeld 3

Realisatie van een plan met 10 rijtjeswoningen van 100 m<sup>2</sup> BVO per woning. Zonder sociale huurwoningen.  $1.000 * (30\%-0\%) * € 432 = € 129.600$   
(oftewel: € 16.200 per vrije sector woning)

#### 4.2.7 Uitname financiële bijdrage sociale woningbouw

Bij woningbouwontwikkeling waar meer dan 30% sociaal wordt ontwikkeld en er een aantoonbaar financieel tekort is in het plan dat hierdoor wordt veroorzaakt, kan er sprake zijn van een bijdrage aan de ontwikkeling. Het college van B&W besluit per ontwikkeling of een bijdrage (inclusief de omvang ervan) wordt verleend en is niet vanzelfsprekend als er sprake is van een tekort. Verder kan deze bijdrage alleen worden gedaan als er voldoende geld in de reserve voor het sociaal bouwen aanwezig is. Of en hoeveel er in het onderdeel sociaal bouwen aanwezig is, wordt jaarlijks weergegeven in het PRO. Op het moment van het afsluiten van de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd of en in welke mate een bijdrage wordt verleend. Indien er sprake is van een bijdrage uit het onderdeel sociaal bouwen wordt het maximum bepaald aan de hand van een berekening. Deze wordt bepaald door het aantal vierkante meters die boven de 30% sociaal uitkomen vermenigvuldigd met een vast bedrag per m<sup>2</sup> BVO per woningbouwtypologie. De hoogte van deze bijdrage is weergegeven in tabel 6. en zal aan de hand van de marktomstandigheden kunnen wijzigen, dit wordt jaarlijks geactualiseerd in de grondprijzenbrief van de gemeente Zuidplas.

Tabel 6 Bijdrage aan sociale woningbouw vanuit de Vereveningsreserve Sociale Woningbouw

Typologie	Prijs
<b>Standaard bijdrage:</b>	
Grondgebonden	€ 75 per m <sup>2</sup> BVO
Grondgebonden compacte bouw	€ 100 per m <sup>2</sup> BVO
Meergezinswoning t/m 6 bouwlagen	€ 125 per m <sup>2</sup> BVO
Meergezinswoning meer dan 6 bouwlagen	€ 150,- per m <sup>2</sup> BVO
<b>Extra bijdrage:</b>	
Levensloopbestendige woning	€ 50,- per m <sup>2</sup> BVO
Intramurale zorgwoning	€ 50,- per m <sup>2</sup> BVO

\*Er kan voor uitzonderlijke woonvormen maatwerk worden geleverd.

Om in aanmerking te komen voor een eventuele toekenning uit het onderdeel sociaal bouwen wordt getoetst aan onderstaande voorwaarden:

- Er is voldoende geld in het onderdeel sociaal bouwen;
- De ontwikkeling moet op eigen grond van de initiatiefnemer plaatsvinden;





- De ontwikkeling moet aantoonbaar negatief zijn ten gevolge van de vereiste om minimaal 28% sociaal te bouwen;
- Er wordt alleen bijdrage geleverd aan de netto toevoeging in m<sup>2</sup> bvo van het totale aantal m<sup>2</sup> bvo sociale huurwoningen;
- Het is alleen voor een toegelaten instelling of de woningen moeten worden overgedragen aan een toegelaten instelling.

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan besluit het college van B&W of en in welke mate een bijdrage uit het bestemmingsreserve onderdeel sociaal bouwen wordt gedaan. De maximumbijdrage uit het onderdeel sociaal bouwen wordt volgens de hierboven beschreven systematiek bepaald. In het PRO wordt aangegeven welke projecten in aanmerkingen komen voor een bijdrage van het onderdeel sociaal. Deze locaties worden aangemerkt als compensaties locaties voor sociale huurwoningen. De bestemmingsreserve moet voldoende gevuld zijn om te kunnen uitkeren.

### 4.3 Overige

#### 4.3.1 Prijzen en indexering

De prijzen die in de Nota Kostenverhaal 2024 worden geactualiseerd via de grondprijzenbrief. Indien er geen nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld worden de prijzen geïndexeerd via toepassing van de consumentenprijzenindex alle huishoudens (2015 = 100) van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS).

#### 4.3.2 Afwijkmogelijkheid College van Burgermeester en Wethouders

Het College van burgermeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om onderbouwd af te wijken van de Nota Kostenverhaal. Onder de afwijkmogelijkheden vallen in ieder geval:

- Herontwikkeling Cultuur Historisch Vastgoed vaak aangeduid met een monumentstatus.
- Herontwikkeling binnen beschermd Dorpsgezicht.

De afwijking zal zich in eerste instantie richten op de Financiële bijdrage voor ruimtelijke investeringen.

### 4.4 Voorbeeldberekeningen

Ter verduidelijking van de Nota Kostenverhaal 2024 zijn een vijftal voorbeeldberekeningen uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in Bijlage 3.



## Bijlage 1 Programma voor gebiedsoverstijgende ruimtelijke investeringen

Het programma van gebiedsoverstijgende ruimtelijke investeringen in Zuidplas bestaat uit 17 projecten.

### 1. Ombouw kruising N219/A20 ter hoogte van Nieuwerkerk a/d IJssel.

De A20 wordt breder gemaakt, waardoor het verkeer gemakkelijker kan doorstromen op de wegen naar en van de A20. Hierdoor zijn de huidige rotondes niet meer geschikt en moeten ze worden vervangen door verkeerslichten. Deze aanpassing is ook noodzakelijk vanwege de ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in de gemeente Zuidplas. Dit zorgt ervoor dat zowel de bestaande bebouwde omgeving als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een betere doorstroming krijgen van het verkeer.

### 2. Verbeteren kruispunt nabij Knooppunt Zevenhuizen A12/N219

Door de toename van verkeer vanuit zowel Waddinxveen als Moerkapelle is de druk op rotondes al hoog. Extra ontwikkelingen zorgen ervoor dat deze kruisingen extra belast worden. Hiervoor is een aanpassing nodig om een soepele doorstroming van het verkeer te behouden.

### 3. Fiets ontsluiting Moerkapelle/Waddinxveen

Het is de wens om een nieuwe verbindingsweg aan te leggen tussen de Julianastraat en de N457. De investering hiervoor zal plaatsvinden na 2032, waardoor het niet als ruimtelijke bijdrage wordt meegenomen in de Nota Kostenverhaal. De verwachting is dat vooruitlopend op deze nieuwe verbinding wel een fietsverbinding wordt aangelegd voor 2032.

### 4. Knoop Moordrecht periode (PM)

De verwachting is dat er een nieuw integraal mobiliteitsknooppunt wordt aangelegd bij de A20 ter hoogte van de Mac Donalds. Bij dit knooppunt komen de treinverbindingen, snelwegverbindingen, busverbindingen en fietsroutes bij elkaar met als doelstelling de duurzame mobiliteit van de gemeente Zuidplas e.o. te verbeteren. De vorm, kosten en eventuele bijdrage zijn dermate onzeker dat deze ruimtelijke investering nog niet opgenomen kan worden in de lijst. Indien hier meer duidelijkheid overkomt, zal deze investering worden meegenomen in de lijst.

### 5. Burg. Klinkhamerweg / Oprit 2026 en Burg. Klinkhamerweg / Noordelijke Dwarsweg

Vanwege de toegenomen verkeersintensiteit en de waargenomen verkeersonveiligheid is het noodzakelijk om de inrichting van de kruising aan te passen. De exacte invulling hiervan moet nog worden bepaald.



## 6. Bushalte 2026 Essezoom

Door de aanleg van een bushalte wordt ervoor gezorgd dat de bewoners van de uitbreidingswijken Essezoom Laag en Essezoom Hoog zich met een meer duurzame mobiliteitsstroom als de bus kunnen verplaatsen.

## 7. Kruispunt ontsluiting Knibbelweg – Oost / Middengebied 2026

Het kruispunt dat wordt aangelegd voor de ontwikkeling van Knibbelweg – Oost en het Middengebied moet uitgebreider worden aangelegd vanwege hogere verkeersintensiteiten dan vooraf bekend was. Deze toegenomen verkeersafwikkeling wordt veroorzaakt door verschillende ontwikkelingen in de gemeente Zuidplas.

## 8. Kruispunt N219 – Zuidelijke Dwarsweg

De toegenomen verkeersintensiteiten op de N219 zorgen voor een hogere verkeersbelasting op het kruispunt N219 – Zuidelijke Dwarsweg. De nieuwe ontwikkelingen in Zuidplas zorgen ervoor dat de druk op deze kruispunten worden verhoogd waardoor de doorstroming wordt verslechterd. Hierdoor is een uitbreiding van het kruispunt noodzakelijk.

## 9. Fietsroutes Rotterdam – Gouda 2026 – 2030

De gemeente Zuidplas tracht om de toename van mobiliteit vanuit de bestaande bebouwde als de nieuwe ontwikkeling op zo efficiënt mogelijk wijze in te richten. Eén van de mobiliteitsvormen waar de gemeente op inzet is de fiets. Zo heeft de gemeente vier nieuwe fietsverbindingen op het oog om deze aan te leggen. Door de aanleg hiervan wordt mogelijk de druk van het wegennet verlicht en anders gestimuleerd om een duurzame mobiliteitsvorm te nemen. Momenteel worden de volgende fietsroutes onderzocht:

- a. Een fietsverbinding vanuit Nieuwerkerk aan den IJssel naar Westergouwe langs het spoor;
- b. Een fietsverbinding van Nieuwerkerk aan den IJssel naar Moordrecht;
- c. Een fietsverbinding tussen Capelle aan den IJssel en Nieuwerkerk aan den IJssel;
- d. Een fietsverbinding parallel aan de Zuidelijke Dwarsweg

De fietsroutes onder a en b maken integraal deel uit van het Restveengebied.

## 10. Laan van Avant-Garde

Op de Laan van Avant-Garde zijn tijdelijke maatregelen bedacht om de oversteekbaarheid te verbeteren. Er wordt onderzocht of deze tijdelijke maatregelen afdoende zijn. Indien dit niet het geval is, wordt naar verwachting een meer integrale oplossing uitgewerkt. Een mogelijke optie hierbij is de aanleg van een rotonde.



#### 11. Verkeersveiliger maken Julianastraat

Om de verkeersveiligheid in de Julianastraat te verbeteren, worden verschillende verkeersvertragende maatregelen genomen, waaronder de plaatsing van drempels.

#### 12. Kruising MKZ/Noordeinde/Dorpstraat

Er wordt een reconstructie uitgevoerd van de Bredeweg. Deze reconstructie sluit aan op de Moerkapelse Zijde, het Noordeinde en de Dorpsstraat. De overgangen tussen deze wegen moeten soepel verlopen en aangepast worden aan de verwachte toename van verkeersstromen.

#### 13. Wandelroutes Moordrecht

Er wordt overwogen om een wandelroute aan te leggen vanaf het Land van Water naar de Groen-Blauwe Zone, waar bewoners van Moordrecht kunnen wandelen. In de berekening wordt rekening gehouden met een wandelroute van circa 2 kilometer door en rondom Moordrecht. Deze investering leidt tot een verbetering van de kwaliteit van leefomgeving.

#### 14. Gehele Ringvaart

De gemeente Zuidplas wil een strook met ruimte voor fiets- en wandelpaden aanleggen aan weerszijden van de hele Ringvaart. Deze investering leidt tot een verbetering van recreatiemogelijkheden, verkeersveiligheid en de kwaliteit van leefomgeving.

#### 15. Groene Zoom

De Groene Zoom, gelegen tussen Capelle aan den IJssel en Nieuwerkerk aan den IJssel, wordt ontwikkeld tot een groene zone. De precieze invulling van deze zone wordt nog verder uitgewerkt. Beoogd is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het veengebied.

#### 16. Wandelroute Moerkapelle

Er worden middelen gereserveerd voor een 'rondje in Moerkapelle'. In de berekening wordt rekening gehouden met een wandelroute van circa 2 kilometer door en rondom Moerkapelle. Deze investering leidt tot een verbetering van de kwaliteit van leefomgeving.

#### 17. Versterken Stationsgebied Nieuwerkerk aan den IJssel (PM)

ProRail is van plan om het huidige station te verbouwen, waardoor er een kans ontstaat om een integraal plan te ontwikkelen voor het gehele stationsgebied. Indien deze ontwikkeling zal plaatsvinden, omvat dit een reconstructie van de openbare ruimte met het mogelijk toevoegen van (woningbouw-) programma. Het project leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gezien nog onduidelijk is hoe dit uitgewerkt gaat worden, is er nog geen bedrag voor opgenomen als ruimtelijke investering.





## Bijlage 3 Voorbeeldberekeningen

Op basis van de Nota Kostenverhaal zijn de volgende voorbeeldberekeningen gemaakt.

Vb. 1: 3 vrijstaande woningen van 250 m <sup>2</sup> BVO (Geen verzamelplan)		Kostenverhaal
<b>Planspecifieke kosten:</b>		<b>€ 22.500,-</b>
Plankosten	Wijziging Omgevingsplan tot 4 woningen	22.500,-
Plan fysieke kosten	N.v.t.	0,-
Bovenwijkse voorzieningen	N.v.t.	0,-
<b>Financiële bijdragen:</b>		<b>€ 129.653,-</b>
Ruimtelijke investeringen	€ 11,17 * 750 m <sup>2</sup>	8.378,-
Vereveningsreserve Sociaal Bouwen	€ 539 * 750 m <sup>2</sup> * 30%	121.275,-
<b>Totaal:</b>		<b>€ 152.153,-</b>

Vb. 2: realisatie van 2.500 m <sup>2</sup> bedrijventerrein en 8 twee-onder-een kap-woningen (Geen verzamelplan)		Kostenverhaal
<b>Planspecifieke kosten:</b>		<b>€ 77.985,-</b>
Plankosten	O.b.v. Plankostenscan	77.985,-
Plan fysieke kosten	N.v.t.	0,-
Bovenwijkse voorzieningen	N.v.t.	0,-
<b>Financiële bijdragen:</b>		<b>€ 249.210,-</b>
Ruimtelijke investeringen	€ 11,17 * 1.440 m <sup>2</sup> + € 11,17 * 2.500 m <sup>2</sup>	44.010,-
Vereveningsreserve Sociaal Bouwen	€ 475 * 1.440 m <sup>2</sup> * 30%	205.200,-
<b>Totaal:</b>		<b>€ 327.195,-</b>

Vb. 3: Omzetten bestemming bedrijfswoning naar een woonbestemming zonder extra bouw mogelijkheden		Kostenverhaal
<b>Planspecifieke kosten:</b>		o.b.v. Legesverordening.
Plankosten	Zie legesverordening	o.b.v. Legesverordening.
Plan fysieke kosten	N.v.t.	0,-
Bovenwijkse voorzieningen	N.v.t.	0,-
<b>Financiële bijdragen:</b>		<b>€ 0,-</b>
Ruimtelijke investeringen	N.v.t.	0,-
Vereveningsreserve Sociaal Bouwen	N.v.t.	0,-
<b>Totaal:</b>		o.b.v. Legesverordening.



## Bijlage 4 Vragenlijst opstellen anterieure overeenkomst (kleine ontwikkelingen)

Tekst = *vraag dient zo ver als mogelijk beantwoord te worden door initiatiefnemer*

1.	Vermeld hieronder de NAW-gegevens, geboortedatum- en plaats en burgerlijke staat van de initiatiefnemer(s)  Wordt de anterieure overeenkomst aangegaan door een juridische entiteit, voegt u dan een kopie van een KvK-uittreksel (niet ouder dan een maand) toe en vermeld hieronder de NAW-gegevens en geboortedatum- en plaats van de bevoegde bestuurder(s).
2.	Vermeld hieronder de adressen en kadastrale gegevens van de percelen die binnen het plangebied vallen?
3.	Zijn de percelen in eigendom van de initiatiefnemer? Of dient de initiatiefnemer voor de realisatie van zijn ontwikkeling (delen van) de percelen nog in eigendom te verkrijgen? Zo ja, beschikt de initiatiefnemer over een getekende voorlopige koopovereenkomst voor de verkrijging van deze percelen?  Zo ja, liggen er kabels en/of leidingen van derde partijen in de gemeentegrond? De initiatiefnemer dient een Klic-melding aan te leveren. Zo ja, dan dient de gemeente de contractuele voorwaarden van deze derde partijen te verkrijgen.
4.	Geef een nauwkeurige omschrijving van de door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling?
5.	Wat is/zijn de huidige bestemming(en) van de percelen binnen het plangebied en wat is/worden de nieuwe bestemming(en)?
6.	Met welke bestemmingsregels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?
7.	Stuur relevante informatie zoals concept plan (omgevingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan), aanvraag van de initiatiefnemer, aanvraag omgevingsvergunning, principebesluit, ontwerptekeningen, onderzoeksresultaten, inrichtingsplan, etc.
9.	In m2 bvo en woningequivalent, hoe groot is de nieuwe ontwikkeling?
10.	In m2, hoe groot is het planoppervlak dat betrokken wordt bij de nieuwe ontwikkeling?
11.	Wordt door de initiatiefnemer openbare ruimte aangelegd?



<b>12.</b>	Heeft de initiatiefnemer kennisgenomen van de Nota Kostenverhaal? En is de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat de gemeente wettelijk verplicht is om de door de gemeente gemaakte kosten, bestaande uit onder meer plankosten, kosten voor bovenplanse voorzieningen, Kosten voor sociaal bouwen en kosten voor aanpassingen en beheer van de openbare ruimte en planschade, te verhalen op de initiatiefnemer en dat deze kosten in rekening zullen worden gebracht bij de initiatiefnemer? De hoogte van de kosten is afhankelijk van het type en omvang van het project en de overeengekomen rolverdeling. Zo "nee" lees dit eerst.
<b>13.</b>	Zijn er nog andere zaken die relevant kunnen zijn voor de anterieure overeenkomst?
<b>14.</b>	Draagt de ontwikkeling  bij aan de maatschappelijke doelen die gesteld staan in de Omgevingsvisie en/of Collegeprogramma? Zo ja aan welke?