Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Vragenlijst

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum	11-5-2026	
Gemeente:	Oude IJsselstreek	
Projectnaam:	De Tuit	
Kostenverhaalsgebied:	De Tuit	

Kostenverhaalmethode

0	Wat is de toegepaste kostenverhaalmethode?	Met tijdvak	Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast

Algemeen

Projectkenmerken

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit? De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend	12	jaar	De totale looptijd van het project is dan 14 jaar
2	Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied? Exclusief te handhaven percelen	287.318	m2	28,73177 ha.
3	Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?	Uitleglocatie		Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom waarin > 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd beschouwd worden.
4	Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave?	Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave		
5	Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten?			
	Woonfunctie	566		Aantal
	Bedrijven		m2	Uitgeefbaar
	Overige commerciële voorzieningen		m2	bvo
	Niet commerciële voorzieningen		m2	bvo
	De dichtheid is:	19,7		Woonequivalent per ha.: Suburbaan woon-werkmilieu
6	Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?	177.082	m2	61,6% Openbaar gebied (groen, verharding en water)
a	Hoeveel hiervan is m2 verharding?	66.319	m2	37,5% Verharding
b	Dus is hiervan m2 groen/water	110.763	m2	62,5% Groen/Water

Planontwikkeling

7	Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?	Nee	Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER)
		Nee	Nader onderzoek luchtkwaliteit
		Nee	Aanvullend archeologisch onderzoek
8	Worden de volgende stedenbouwkundige producten opgesteld?	Ja	Stedenbouwkundig plan
		Ja	Beeldkwaliteitsplan
		Ja	Inrichtingsplan openbare ruimte

Omgevingsrecht

9	Welk type plan wordt opgesteld?	Omgevingsplan	Gemeente past het omgevingsplan aan om bouwactiviteiten mogelijk te maken
10	Is het te wijzigen Omgevingsplan of nieuwe Omgevingsplan groter dan het kostenverhaalsgebied?	Ja	
	Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit Omgevingsplan?	86,04775839 %	Van het totale Omgevingsplan

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		Via onafhankelijke taxatie	
11	Hoeveel waardebepalingen moeten er worden verricht?		totaal	39	totaal
a	Waarvan aantal onbebouwde percelen		stuks	37	stuks
b	Waarvan aantal bebouwde percelen	0	stuks	2	stuks
12	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?	32	totaal		
a	Waarvan onbebouwde percelen	30	stuks		
b	Waarvan gebouwen met een woonfunctie		stuks		
c	Waarvan gebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	2	stuks		
d	Waarvan bijzondere objecten	0	stuks		
13	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake?		stuks		
14	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt				
a	Voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?		stuks		
b	In hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtingsprocedure onteigeningsbeschikking?		stuks		
15	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?	Ja			

Civiele en cultuurtechniek

Slopen

16	Is sprake van sloop van onroerende zaken?	Ja		
a	Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden?	33100,00	m3	
b	Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat agrarische bedrijven/kassen?		%	
	Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat overige onroerende zaken?	100	%	
c	In hoeveel bestekken worden deze m3 gesloopt?			
d	Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	Nee		Ga door naar vraag 16f
e	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest?		%	
f	Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands	100	%	
	Openbaar		%	
	Europees		%	

Ophogen/voorbelasten

17	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	Nee		Ga door naar vraag 18
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?			
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?		deelplan/fase	
c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?		jaar	
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?		m1	

Bouw en woonrijpmaken

18	Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken?	Ja		
a	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands	100	%	
	Openbaar		%	
	Europees		%	
b	Is er sprake van bodemsanering?	Ja		
c	Zo ja, in hoeveel procent van het openbaar gebied is hier sprake van?	1,817904581	%	

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Productenlijst

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Invloedsfactoren :		*omschrijving:*
I Ligging kostenverhaalsgebied	0%	*Uitleglocatie*
II Type opgave	0%	*Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave*
III Verwervingssituatie	0%	*0 onteigeningsbeschikking(en)*
IV Type programma	0%	*Woonfunctie*
V Onderzoeken	4%	*Bodem onderzoek*
VI Woon-werkmilieu	0%	*Suburbaan*

Producten/werkzaamheden		Disciplines	Waarde	Uren of bedrag	Tarief	Complexiteit	Totaal in Euro's	€ 5.290.771	Totaal in uren	37.880
1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied								**€ 586.606**		**3.693**
1.1 Opstellen van een scenario t.b.v. vaststellen kostenplafond bij organische gebiedsontwikkeling										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen scenario	Stedenbouw, Civiele techniek, Beleids	100%	0	€ 158	104%	€ -		-	
		Projectmanagement	10%	0	€ 179	104%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 124	104%	€ -		-	
								€ -		-
1.1 A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Omgevingsrecht jurist	100%	516,2865503	€ 158	104%	€ 84.836		537	
		Projectmanagement	17	1,5	€ 179	104%	€ 4.747		27	
		Stedenbouw	17	2	€ 158	104%	€ 5.587		35	
		Planeconomie	17	0,25	€ 158	104%	€ 698		4	
		Beleidsafdelingen	17	2	€ 158	104%	€ 5.587		35	
		Communicatie	17	1	€ 138	104%	€ 2.440		18	
								€ 103.895		656
	Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	100%	322,679094	€ 158	104%	€ 53.023		336	
		Projectmanagement	10%	322,679094	€ 179	104%	€ 6.007		34	
								€ 59.030		369
1.1 B. Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een BOPA										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een BOPA	Omgevingsrecht jurist	0%	430,2387919	€ 158	104%	€ -		-	
		Projectmanagement	17	0	€ 179	104%	€ -		-	
		Stedenbouw	17	0	€ 158	104%	€ -		-	
		Planeconomie	17	0	€ 158	104%	€ -		-	
		Beleidsafdelingen	17	0	€ 158	104%	€ -		-	
		Communicatie	17	0	€ 138	104%	€ -		-	
								€ -		-
	Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	0%	215,119396	€ 158	104%	€ -		-	
		Projectmanagement	10%	0	€ 179	104%	€ -		-	
								€ -		-
1.2 Stedenbouwkundig plan										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V, VI)	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	566	2,88	€ 158	104%	€ 267.390		1.692	
	Uur per 100 m2 grond/bvo met andere bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	0	0,50	€ 158	104%	€ -		-	
		Projectmanagement	20,7	6	€ 179	104%	€ 23.121		129	
		Planeconomie	20,7	4	€ 158	104%	€ 13.606		86	
		Communicatie	20,7	2	€ 138	104%	€ 5.942		43	
		Civiele techniek	20,7	4	€ 158	104%	€ 13.606		86	
		Landmeten/vastgoedinformatie	20,7	0,5	€ 124	104%	€ 1.335		11	
								€ 324.999		2.048
1.3 Beeldkwaliteitsplan										
Invloedsfactoren (IV)	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	566	1,00	€ 158	100%	€ 89.428		566	
	Uur per 100 m2 grond/bvo met andere bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	0	0,25	€ 158	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	16	2,5	€ 179	100%	€ 7.160		40	
		Planeconomie	16	0,75	€ 158	100%	€ 1.896		12	
		Landmeten/vastgoedinformatie	16	0,1	€ 124	100%	€ 198		2	
								€ 98.682		620
2 Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan								**€ 4.704.165**		**34.187**
2.1 A. Taxatie inbrengwaarde percelen	*Via onafhankelijke taxatie*									
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per onbebouwd perceel	Taxateur	37	1	€ 158	100%	€ 5.846		37,00	
	Uur per bebouwd perceel	Taxateur	2	2,0	€ 158	100%	€ 632		4,00	
	Ambtelijke begeleiding onderzoek	Planeconomie	1	16	€ 158	100%	€ 2.528		16,00	
		Projectmanagement	5%	57	€ 179	100%	€ 510		2,85	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	57	€ 124	100%	€ 71		0,57	
								€ 9.587		**60**
	Via Wet WOZ									
	Uur per onbebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 158	100%	€ -		-	
	Uur per bebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 158	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	5%	0	€ 179	100%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 124	100%	€ -		-	
								€ -		-
	Hertaxatie inbrengwaarde (vijfjaarlijks)	Taxateur	2	€ 9.587		100%	€ 19.174		121	
								€ 19.174		121
2.1 B. Taxatie en aankoop onroerende zaak										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per onbebouwde perceel	Grondzaken	30	24	€ 158	100%	€ 113.760		720	
	Uur per gebouw met een woonfunctie	Grondzaken	0	48	€ 158	100%	€ -		-	
	Uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	Grondzaken	2	80	€ 158	100%	€ 25.280		160	
	Uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 158	100%	€ -		-	
	Uur per bijzonder object	Grondzaken	0	80	€ 158	100%	€ -		-	
	Uur per bijzonder object in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 158	100%	€ -		-	
	Uur per huur/pachtontbinding	Grondzaken	0	48	€ 158	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	10%	880	€ 179	100%	€ 15.752		88	
		Planeconomie	5%	880	€ 158	100%	€ 6.952		44	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	880	€ 124	100%	€ 1.091		8,8	
								€ 162.835		1.021
2.1 C. Onteigenen van onroerende zaken										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per procedure van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking	Grondzaken	0	134	€ 158	100%	€ -		-	
	Uur per bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	Grondzaken	0	50	€ 158	100%	€ -		-	
	Vast bedrag advocaatkosten per onteigeningsbeschikking	Advocatuur	0	€ 38.056		100%	€ -			
		Projectmanagement	10%	0	€ 179	100%	€ -		-	
		Planeconomie	5%	0	€ 158	100%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 124	100%	€ -		-	
								€ -		-
2.1 D. Vestigen voorkeursrecht										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur voor vestiging voorkeursrecht	Grondzaken	1	60	€ 158	100%	€ 9.480		60	
		Projectmanagement	10%	60	€ 179	100%	€ 1.074		6	
		Planeconomie	5%	60	€ 158	100%	€ 474		3	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	60	€ 124	100%	€ 74		0,6	
								€ 11.102		70
2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V)	Uur per 100 m2 verharding	Stedenbouw, civiele techniek	663	2	€ 158	104%	€ 217.951		1.379	
	Uur per 100 m2 groen/water	Stedenbouw, civiele techniek	1108	1	€ 158	104%	€ 182.006		1.152	
		Projectmanagement	16	2,5	€ 179	104%	€ 7.446		42	
		Planeconomie	16	1,25	€ 158	104%	€ 3.286		21	
		Communicatie	16	2,5	€ 138	104%	€ 5.741		42	
		Landmeten/vastgoedinformatie	16	0,25	€ 124	104%	€ 516		4	
								€ 416.946		2.640
2.3 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V)	a. Slopen	Ingenieursbureau	1	€ 13.803	€ 1	104%	€ 14.355		120	
	b. Ophogen/voorbelasten	Ingenieursbureau	0	€ 94.464	€ 1	100%	€ -			
	c. Bouw en woonrijpmaken	Ingenieursbureau	1	€ 2.933.425	€ 1	104%	€ 3.050.762		23.764	
								€ 3.065.116		23.884
2.4 Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming										
Invloedsfactoren (I t/m V)	a. Projectmanagement uur per jaar - verantwoording	Projectmanagement	14,00	100	€ 179	104%	€ 260.624		1.456	
	b. Projectassistentie uur per jaar - verantwoording	Projectassistentie	14,00	50	€ 124	104%	€ 90.272		728	
	c. Financieel management uur per jaar - verantwoording	Planeconomie	14,00	100	€ 158	104%	€ 230.048		1.456	
	d. Projectmanagement - aansturing	Projectmanagement	504,00	1,75	€ 179	104%	€ 164.193		917	
	e. Projectassistentie - aansturing	Projectassistentie	504,00	0,875	€ 124	104%	€ 56.871		459	
	f. Planeconomie - aansturing	Planeconomie	504,00	0,875	€ 158	104%	€ 72.465		459	
	g. Stedenbouw - aansturing	Stedenbouw	504,00	0,875	€ 158	104%	€ 72.465		459	
	h. Civiele techniek - aansturing	Civiele techniek	504,00	0,875	€ 158	104%	€ 72.465		459	
								€ 1.019.404		6.392

Resultaat

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum	11-5-2026	
Gemeente:	Oude IJsselstreek	
Projectnaam:	De Tuit	
Kostenverhaalsgebied:	De Tuit	

		Uren		Euro's
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**3.693**	**€**	**586.606**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.025	€	162.925
1.2	Stedenbouwkundig plan	2.048	€	324.999
1.3	Beeldkwaliteitsplan	620	€	98.682
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**34.187**	**€**	**4.704.165**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	1.272	€	202.698
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	2.640	€	416.946
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	23.884	€	3.065.116
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	6.392	€	1.019.404
	Totaal kostenverhaal	***37.880***	***€***	***5.290.771***

Resultaat per discipline*

Verwerving	1.102	€	174.172
Stedenbouw	4.018	€	634.848
Ruimtelijke Ordening	873	€	137.859
Civiele en cultuur techniek	25.694	€	3.351.166
Landmeten/vastgoedinformatie	26	€	3.285
Communicatie	102	€	14.122
Management	3.928	€	637.778
Planeconomie	2.101	€	331.954
Beleidsafdelingen	35	€	5.587
Totaal kostenverhaal	***37.880***	***€***	***5.290.771***

* In de productenlijst zijn sommige uren gegroepeerd geraamd, in deze verdeling is voor die gevallen een globale verdeling naar de betreffende disciplines toegepast.