Memo Kostenraming Achterveld NO

Aan:	*Jurjen Medendorp*
Van:	*Ferry Kaal en Joey Knol*
Onderwerp:	Toelichting kostenraming kostenverhaalsregel Achterveld NO
Datum:	28 januari 2026

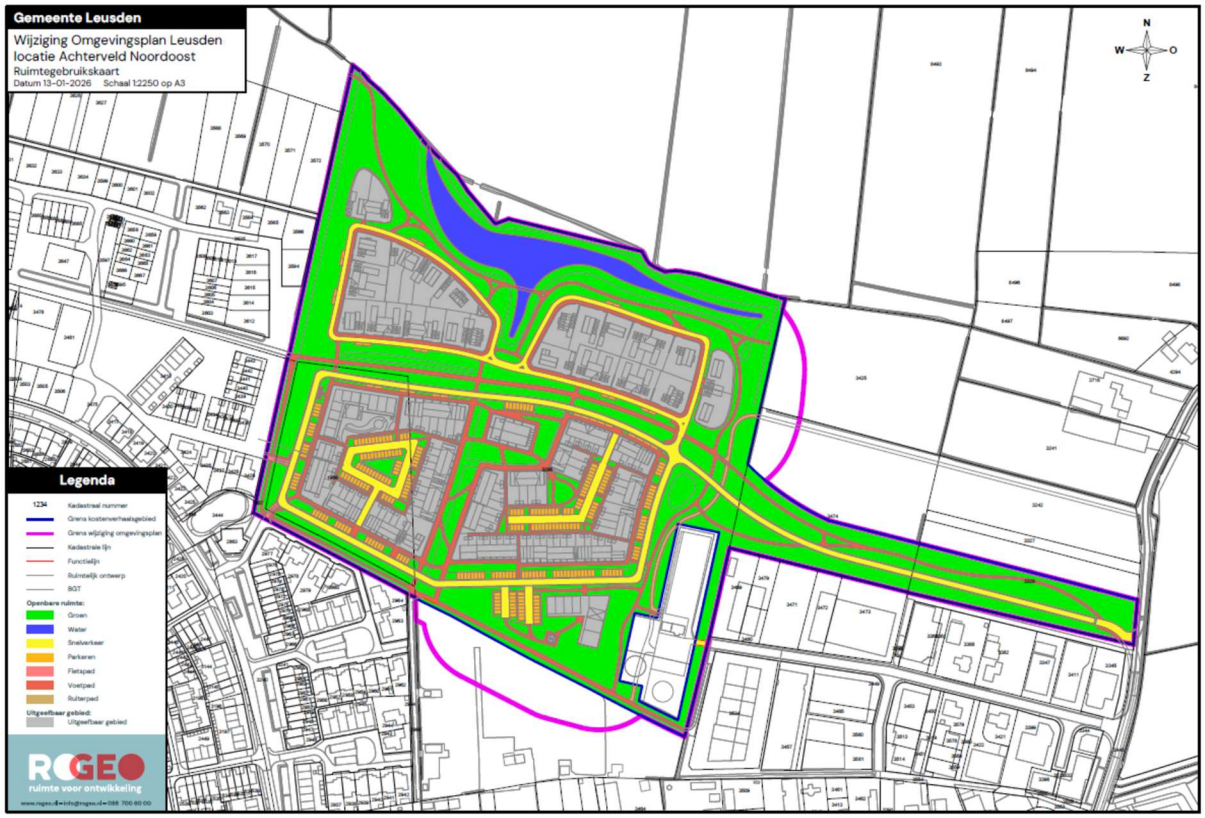
1 Inleiding

In Achterveld NO is een woningbouwontwikkeling met 193 woningen voorzien. Alle grond is in bezit van particulieren. Omdat de gemeente verplicht is haar kosten te verhalen. Dit betekent dat in het omgevingsplan, die in 2026 in procedure wordt gebracht, een set kostenverhaalsregels moet worden opgenomen. In deze memo wordt een deel van de kosten toegelicht.

2. Beschrijving uitgangspunten

2.1 Ontwerp

Het ontwerp is gemaakt door SAB. Rogeo heeft dit ontwerp naar een set tekeningen, op basis waarvan de kostenverhaalsregels zijn bepaald. Het grondgebruik en het programma zijn overgenomen uit de informatie van Rogeo.



Figuur 1: Grondgebruikskaart

2.2 Grondgebruik

Zoals eerder aangegeven is het grondgebruik overgenomen uit de dataset van Rogeo. In de onderstaande tabel staat de samenvatting van het grondgebruik.

Bruto plangebied	**107.827**	**m²**	
Uitgeefbaar wonen	28.665	m²	26,6%
Uitgeefbaar trafo	55	m²	0,1%
Totaal uitgeefbaar	**28.720**	**m²**	**26,6%**
Wegen	10.514	m²	9,8%
Parkeerverharding	3.790	m²	3,5%
Fietspad	117	m²	0,1%
Voetpad	10.682	m²	9,9%
Ruiterpad	473	m²	0,4%
Groen	49.137	m²	45,6%
Water	4.393	m²	4,1%
Totaal openbaar	**79.107**	**m²**	**73,4%**

Tabel 1: Grondgebruik

3. Grondkosten

De totale grondkosten bedragen € 17,1 miljoen (zie onderstaande tabel). De kosten worden hieronder per deelpost toegelicht.

Kostenpost	Boekwaarde	Nog te realiseren nominaal	Totaal nominaal	Totaal contant
Planontwikkelingskosten	€ 168.936	€ 2.327.438	€ 2.496.375	€ 2.385.080
Waarde gronden en opstallen	€ -	€ 8.086.997	€ 8.086.997	€ 7.004.941
Vrijmaken van rechten	€ -	€ 291.193	€ 291.193	€ 252.231
Tijdelijk beheer	€ -	€ 539.133	€ 539.133	€ 503.454
Grondwerk en saneringskosten	€ -	€ 196.583	€ 196.583	€ 183.574
Natuur-, groen- en watercompensatie	€ -	€ 1.185.450	€ 1.185.450	€ 1.106.997
Civiele kosten inrichting openbare ruimte	€ -	€ 3.987.049	€ 3.987.049	€ 3.838.793
Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit	€ -	€ 15.136	€ 15.136	€ 14.574
Totaal kosten	**€ 168.936**	**€ 16.628.979**	**€ 16.797.916**	**€ 15.289.643**

Tabel 2: Grondkosten per kostenpost

Alle kosten hebben prijspeil 1 januari 2026 en zijn excl. BTW. Indien er onvoorzien is meegenomen, dan wordt dit apart aangegeven. Alle genoemde kosten zijn nominaal van aard, er is geen rekening gehouden met tijdsinvloeden, rente en inflatie.

3.1 Planontwikkelingskosten

De plankosten zijn bepaald middels de plankostenscan 1-1-2026: deze is als aparte bijlage toegevoegd. De totale plankosten bedragen € 2.415.393. Onderzoekskosten maken geen onderdeel uit van de plankostenscan.
De door de gemeente opgegeven reeds gemaakte kosten zijn opgenomen als boekwaarde en zijn onderverdeeld in de respectievelijke boekwaarden plankosten en onderzoekskosten. De boekwaarde van de plankosten is van de uitkomst van de plankostenscan afgetrokken. Er worden geen verdere onderzoekskosten meer verwacht.
De totale kosten voor plankosten en onderzoekskosten bedraagt € 2.496.375. Er is geen post onvoorzien opgenomen over de planontwikkelingskosten.

Kostenpost	Boekwaarde	Nog te realiseren	Totaal
Plankosten	€ 87.955	€ 2.327.438	€ 2.415.393
Onderzoekskosten	€ 80.982	€ -	€ 80.982
Totaal kosten	**€ 168.936**	**€ 2.327.438**	**€ 2.496.375**

3.2 Waarde gronden en opstallen openbaar gebied

Dit betreft de inbrengwaarde van de gronden. Gerekend is met een complexwaarde van € 75 per m². Het oppervlak in te brengen gronden bedraagt 107.827 m². Er is geen onvoorzien gerekend. De totale waarde gronden en opstallen openbaar gebied bedraagt € 8.086.996,50.

3.3 Vrijmaken van rechten openbaar gebied

Voor het vrijmaken van de rechten van het openbaar gebied is € 3,50 per m² opgenomen. In totaal is 83.198 m² in pacht uitgegeven aan 6 verschillende pachters. Er is geen onvoorzien gerekend. De totale kosten voor vrijmaken van rechten openbaar gebied bedraagt € 291.193.

3.4 Tijdelijk beheer

De grondeigenaar heeft kosten voor tijdelijk beheer (maaien, OZB enz.). Hiervoor is een stelpost opgenomen van € 5,00 per m² plangebied. Er is geen onvoorzien gerekend. De totale kosten voor tijdelijk beheer zijn € 539.133,10.

3.5 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied

Het huidige terrein is onbebouwd. Om het huidige terrein op te ruimen en te verwijderen van planten en hekjes is een stelpost opgenomen van € 2,50 per m² plangebied opgenomen. Uitgangspunt is dat het terrein niet gesaneerd hoeft te worden.
Er is geen onvoorzien gerekend. De totale kosten voor grondwerk en saneringskosten zijn € 196.583,30.

3.6 Natuur-, groen- en watercompensatie

De oppervlakte groen en water zijn overgenomen uit het grondgebruik, de eenheidsprijzen uit het Prijzenboek 2026 van Metafoor. De referentie voor het groen is “blokgroen”, kwaliteit “midden”. Voor het maken van het water is “waterpartij, grote plas” aangehouden.

De totale kosten voor groen en water bedraagt € 1.185.449,57 (incl. 10% onvoorzien).

Kostenpost	**Hoeveelheid**	**Eenheidsprijs**	**Totaal**
Groen	49.137	€ 23,38	€ 1.148.582,99
Water	4.393	€ 8,39	€ 36.866,59
Totaal			**€ 1.185.449,57**

3.7 Civiele kosten inrichting openbare ruimte

De oppervlaktes Ruiterpad, wegen, parkeerverharding, fietspad en voetpad zijn zijn overgenomen uit het grondgebruik, de eenheidsprijzen uit het Prijzenboek 2026 van Metafoor. Hierbij zijn de volgende referenties aangehouden:

- Ruiterpad (Verharding vrijliggend voetpad halfverharding);
- Wegen (Verharding vrijliggend voetpad halfverharding);
- Parkeerverharding (Verharding parkeerterrein klinkerverharding);
- Fietspad (Verharding aanliggend fietspad afsfaltverharding);
- Voetpad (Verharding aanliggend voetpad halfverharding);

Het aantal aansluitingen op bestaande openbare wegen is geteld op de kaart.
Bij het aantal stuks openbare verlichting is rekening gehouden met 1 lantaarnpaal per 20 meter straat. De referentie is “openbare straatverlichting woonstraat, kwaliteit “midden”.
Het aantal brandkranen is bepaald door 1 brandkraan per 80 meter straat.
Voor het plaatsen van bebording is € 0,40 per m² plangebied opgenomen. Er is rekening gehouden met 2 kleine speelplaatsen (€ 55.000 per stuk) en 1 grote speelplaats (€ 110.000 per stuk).
Er is rekening gehouden dat er 2 appartementsgebouwen komen met elk een milieupark. Op dit milieupark komen container voor papier/plastic/glas en groen.

De totale kosten voor groen en water bedraagt € 3.987.049,07 (incl. 10% onvoorzien).

Kostenpost	**Hoeveelheid**		**Eenheidsprijs**	**Totaal**
Ruiterpad	473	€	75,44	35.696
Wegen	10.514	€	182,34	1.917.161
Parkeerverharding	3.790	€	123,77	469.082
Fietspad	117	€	109,00	12.745
Voetpad	10.682	€	75,44	805.850
Aansluiting bestaande openbare wegen	3	€	17.441,82	52.325
Openbare verlichting woonstraat	44	€	3.803,93	167.373
Brandkranen	54	€	2.314,22	124.968
Bebordingen	107.827	€	0,40	42.699
Speelplaatsen (klein)	2	€	55.000,00	110.000
Speelplaatsen (groot)	1	€	110.000,00	110.000
Milieuplein en overige	2	€	69.574,56	139.149
Totaal				**€ 3.987.049,07**

3.8 Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit

Vanuit de provincie loopt het programma Groen Groei Mee. Om de provinciale goedkeuring te krijgen, is het voorwaardelijk dat onderdelen van dit programma uitgevoerd worden. In totaal zijn de investeringen € 407.095,50. Als rekening wordt gehouden met de waarschijnlijk, dan blijft daar € 94.818,73.
Het toerekenbaarheidspercentage is bepaald op basis van het aantal woningen in Achterveld. In totaal staan er 1.209 woningen, dit plan gaat uit van 193 woningen, dus 16% toerekenbaar. Dit betekent dat er in totaal € 15.136,49 wordt toegerekend aan dit plan.

Onderdeel	**Hoeveelheid**	**Eenheidsprijs**	**Totaal**	**Waarschijnlijkheid**	**Kosten**
Groenblauwe verbindingen	8.879	€ 23,98	€ 212.862,04	15%	€ 31.929,31
Stad-landgroen	5.648	€ 23,98	€ 135.398,81	20%	€ 27.079,76
Korte informele wandelpaden	1.388	€ 23,98	€ 33.265,31	50%	€ 16.632,66
Versterken wandelnetwerk Schoonderbekerweg	77	€ 23,98	€ 1.834,09	75%	€ 1.375,57
Versterken wandelnetwerk Jan van Arkelweg	218	€ 23,98	€ 5.214,56	75%	€ 3.910,92
Versterken wandelnetwerk Modderbeek	773	€ 23,98	€ 18.520,69	75%	€ 13.890,52
Totaal investeringen			**€ 407.095,50**		**€ 94.818,73**
Woningen Achterveld NO	193				
Woningen Achterveld	1.209				
Toerekenbaarheidpercentage	**16%**				**€ 15.136,49**

Bijlagen

Bijlage 1 – Boekwaarde

Omschrijving	Naam	Bedrag	
Onderzoeken			
Gebiedsvisie Achterveld Noordoost mrt2024/jan 2025	SAB Arnhem	€ 7.341	Plankosten
Achterveld NO ecologisch onderzk. 1e termijn 50%	SAB Arnhem	€ 9.231	Onderzoek
Uitvoeren verkeerstellingen Achterveld jan.2025	Meetel Holding B.V.	€ 11.800	Onderzoek
Verkeersstudie Achterveld (2025)	Goudappel B.V.	€ 10.600	Onderzoek
Geohydrologisch onderzoek Achterveld 30% (2025)	BZ Ingenieurs & Managers	€ 7.176	Onderzoek
Verkeersgegevens woningbouw Achterveld 2025,50%	HaskoningDHV Nederland bv	€ 9.150	Onderzoek
Achterveld Noordoost 25% personeelskosten	SAB Arnhem	€ 12.415	Plankosten
Deel ANO - 2 overleggen TBZ en ANO	SAB Arnhem	€ 444	Plankosten
Deel ANO - Overleg TBZ en ANO mei 2025	SAB Arnhem	€ 582	Plankosten
Gebiedsvisie Achterveld NO 20% kaartbeeld (2025)	SAB Arnhem	€ 9.296	Plankosten
Deel ANO - Overleg TBZ en ANO mei/jun 2025	SAB Arnhem	€ 524	Plankosten
Achterveld NO groen groeit mee 50% (2025)	SAB Arnhem	€ 3.764	Plankosten
Verkeersgeg.woningbouw Achterveld,50% output 2025	Haskoning Nederland B.V.	€ 11.000	Onderzoek
Verkeersstudie Achterveld NO-NW 2e termijn-2025	Goudappel B.V.	€ 600	Onderzoek
Gebiedsvisie Achterveld NO, 25% (2025)	SAB Arnhem	€ 11.620	Plankosten
Deel ANO - Overleg TBZ en ANO jul 2025	SAB Arnhem	€ 184	Plankosten
Deel ANO - Overleg TBZ en ANO jun/jul 2025	SAB Arnhem	€ 442	Plankosten
Onderzoek,rapport Achterveld NO 2025(2e)oplevering	SAB Arnhem	€ 18.163	Onderzoek
Achterveld NO groen groeit mee tm juli 2025 (50%)	SAB Arnhem	€ 3.813	Plankosten
Gebiedsvisie Achterveld NO okt.,reiskn mrt-okt2025	SAB Arnhem	€ 8.889	Plankosten
Deel ANO - Reiskn TBZ en ANO jul-okt 2025	SAB Arnhem	€ 1.718	Plankosten
Achterveld NO overleg,controle 2025	SAB Arnhem	€ 4.960	Plankosten
Gebiedsvisie Achterveld Noordoost tm12 jun24 25%	SAB Arnhem	€ 11.808	Plankosten
Achterveld Noord Oost natuur opgeleverd.	SAB Arnhem	€ 3.262	Onderzoek
Gebiedsvisie Achterveld Noordoost 20%, oktober	SAB Arnhem	€ 10.157	Plankosten
Totaal		**€ 168.936**	
Onderzoek		**€ 80.982**	
Plankosten		**€ 87.955**	