Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rekenmodel behorende bij de Omgevingsregeling kostenverhaal plankosten met en zonder tijdvak 2026-II

Dit rekenmodel kan worden toegepast bij omgevingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
Het rekenmodel bevat de nieuwe, geïndexeerde tarieven op basis van de Cao gemeenten vanaf 1 juli 2026 t/m 31 december 2026.

Model 2026 versie 1.4

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Vragenlijst

	Datum	12-8-2026
	Gemeente:	Oss
	Projectnaam:	Amstelveind-Zuid
	Kostenverhaalsoebied:	Totaal

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 loootijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit? De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend	13.5	laar	De totale loootijd van het project is dan 15.5 laar
2	Wat is de omvang van het kostenverhaalsoebied? Exclusief te handhaven percelen	403.949	m2	40.394896 ha.
3	Wat voor een kostenverhaalsoebied 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 herstructurerinos/transformatie oooave?	Nee, het betreft geen herstructurerinos/transformatie opgave		
5	Wat zijn de (maximaal) beoode kostenverhaalsolichtioe bouwactiviteiten?			
	Woonfunctie	1.800		Aantal
	Bedrijven		m2	Uitoefbaar
	Overige commerciële voorzieninoen	11.905	m2	bvo
	Niet commerciële voorzieninoen	2.785	m2	bvo
	De dichtheid is:	48.2		Wooneouivalent oer ha.: Stedelijk woon-werkmilieu
6	Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?	243.970	m2	60,4% Openbaar gebied (groen, verharding en water)
a	Hoeveel hiervan is m2 verharding?	91.755	m2	37,6% Verharding
b	Dus is hiervan m2 groen/water	152.215	m2	62,4% Groen/Water

Planontwikkeling

7	Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?	Ja	Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER)
		Nee	Nader onderzoek luchtkwaliteit
		Ja	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 wijzioen Omoevinosolan of nieuwe Omoevinosolan oroter dan het kostenverhaalsoebied?	Ja	
	Zo ja, wat is de verhouding in oooervlakte ten oozichte van dit Omoevinosolan?	92	% Van het totale Omoevinosolan

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		Via onafhankelijke taxatie	
11	Hoeveel waardebealinoen moeten er worden verricht?		totaal	70	totaal
a	Waarvan aantal onbebouwde percelen		stuks	41	stuks
b	Waarvan aantal bebouwde percelen	0	stuks	29	stuks
12	Hoeveel onroerende zaken is de oemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?	69	totaal		
a	Waarvan onbebouwde percelen	41	stuks		
b	Waarvan oebouwen met een woonfunctie	11	stuks		
c	Waarvan oebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	1	stuks		
d	Waarvan bijzondere objecten	16	stuks		
13	Van hoeveel huur/pacht/ontbindinoen is sprake?	0	stuks		
14	Indien er met een onteioeninosplan wordt oewerkt				
a	Voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteioeninosbeschikkino voorbereid?	1	stuks		
b	In hoeveel van die oevallen komt het tot een bekrachtinosprocedure onteioeninosbeschikkino?	1	stuks		
15	Wordt of is een voorkeursrecht oevestiod?	Ja			

Civiele en cultuurtechniek

Slopen

16	Is sprake van sloop van onroerende zaken?	Ja		
a	Zo ja, hoeveel m3 moet er oesloopt worden?	111728.00	m3	
b	Hoeveel procent van de te sloopen onroerende zaken bevat aoarische bedrijven/kassen?	93	%	
	Hoeveel procent van de te sloopen onroerende zaken bevat overige onroerende zaken?	7	%	
c	In hoeveel bestekken worden deze m3 oesloopt?	14.00		7.981 m3 oemiddeld oer bestek
d	Is er sprake van asbest in de te sloopen onroerende zaken?	Ja		
e	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te sloopen m3 is sprake van asbest?	5	%	
f	Op welke wijze wordt het sloopen aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands		%	
	Openbaar	100	%	
	Europees		%	

Oohoogen /voorbelasten

17	Is sprake van oohoogino danwel voorbelastino?	Ja		
a	Wordt er inteoraal of partieel oooehoogd?	Partieel		
b	In hoeveel deelolannen/fasen wordt er ooohoogd/voorbelast?	16.00	deelolan/fase	
c	Wat is de oemiddelde te verwachten zettinostijd?	0.50	laar	
d	Wat is de oemiddelde hoogte van de voorbelastino?	0.00	m1	

Bouw en woonrijmaken

18	Is sprake van bouw-en of woonrijmaken?	Ja		
a	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijmaken aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands		%	
	Openbaar		%	
	Europees	100	%	
b	Is er sprake van bodemsanerino?	Ja		
c	Zo ja, in hoeveel procent van het kostenverhaalsoebied is hier sprake van?	0.0006	%	

AANTEKENINGEN

1 aantekeninoen
JB: uitoaande einde tidvak dec 2040 (conform oooave financiële fasering oemeente)

2 aantekeninoen
RV: conform versnidinoen fc260706 Versnidinoen

3 aantekeninoen
JB: raadsbesluit 21092017 is bebouwde komgrens wve vastgesteld. Gebied ligt voor overgrote deel buiten bebouwde kom.

4 aantekeninoen

5 aantekeninoen
JB: oooave m2 bvo commerciele en niet commerciele functie baoss fc260712a kavelsoov/subcateoorie
RV: aantal woninoen conform versnidinoen (bronbestand: fc260612a Kavelsoo subcat)

6 aantekeninoen
RV: conform versnijdingen fc260706_Versnijdingen
RV: geluidwerende maatregelen ook onderdeel van openbaar gebied
JB: oppv geluidwerende voorz 1201 m2 is onderdeel van groen/water

7 aantekeninoen
JB: geen aanvullend onderzoek nodig luchtkwal, wel nader arch onderzoek nodig (telef opgave daan hollemans 050826)

8 aantekeninoen
JB: er is uitgegaan van het opstellen van een inrichtingsplan openbare ruimte (conform regels bouw- en woonrijmaken)

9 aantekeninoen

10 aantekeninoen
JB: voloens oooave Siora Averdonk 17 iuli 2026. zie kaart kostenverhaalsoebied voor orens omoevinosolanoebied.

11 aantekeninoen
RV: uitgaande van 29 eigendommen met bebouwing conform bronbestand (bs260612 aandl
JB: in totaal is sprake van 70 eigenaren in het oebied.

12 aantekeninoen
RV: bronbestand (bs260612 aandl

13 aantekeninoen
JB: reactie gemeente 28/7 voorafoing uitgegaan van 0 huur- en pachtontbindingen

14 aantekeninoen
JB: uit tax ibw volgt dat 2 eigendommen zijn oetaxeerd oo basis van schadeloosstelling onteioenino. Oo basis van oooave oemeente 28 iuli voorafnoo u

15 aantekeninoen

16 aantekeninoen
RV: conform versnijdingen sloop (bronbestand: bs260612-pand)

JB: uit taks ibw volgt dat in sommige oevallen asbestverdachtheid bestaat. Geen nadere info beschikbaar. Vraag inoevuld met ia en uitgegaan van 5% va

17 aantekeninoen
JB: uit nimas ramino volgt dat aartieel moet worden oooehoogd. Toelichtino plankostenreoelino niet duidelijk. Likt erop dat oohoogen oelijk wordt gesteld aan voorbelasten en dat is niet juist.
uit nimasramino oronddeoot volgt dat circa 92155 m3 afgevoerd wordt naar oronddeoot. Verder is er geen informatie over de afte graven hoogte. Uitgeoo
er is sprake van een fase indelino naar 16 deelgebieden

18 aantekeninoen
JB: informatie bodemsanerino antwa ontvangen 4 aug 2026. 2 spots zijn in totaal 240 m2 (oooave RCoeci. Dit is 0.6 promille van de oooervlakte van het k

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Productenlijst

Invloedsfactoren :		omschrijving:
I Ligging kostenverhaalsgebied	0%	*Uitleglocatie*
II Type opgave	0%	*Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave*
III Verwervingssituatie	2%	*1 onteigeningsbeschikking(en)*
IV Type programma	9%	*Woonfunctie Overige commerciële voorzieningen Niet commerciële voorzieningen*
V Onderzoeken	10%	*Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER) Aanvullend archeologisch onderzoek Bodem onderzoek*
VI Woon-werkmilieu	-5%	*Stedelijk*

Producten/werkzaamheden		Disciplines	Waarde	Uren of bedrag	Tarief	Complexiteit	Totaal in Euro's	€ 9.205.907	Totaal in uren 60.809	
1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied								**€ 1.423.491**	**8.865**	
1.1 Opstellen van een scenario t.b.v. vaststellen kostenplafond bij organische gebiedsontwikkeling										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen scenario	Stedenbouw, Civiele techniek, Beleidsa	100%	0	€ 160	121%	€ -		-	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	10%	0	€ 181	121%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 126	121%	€ -		-	
								€ -	-	
1.1 A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Omgevingsrecht jurist	100%	552	€ 160	121%	€ 106.867		668	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	22	1,5	€ 181	121%	€ 7.227		40	
		Stedenbouw	22	2	€ 160	121%	€ 8.518		53	
		Planeconomie	22	0,25	€ 160	121%	€ 1.065		7	
		Beleidsafdelingen	22	2	€ 160	121%	€ 8.518		53	
		Communicatie	22	1	€ 140	121%	€ 3.727		27	
								€ 135.923	848	
	Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	100%	345	€ 160	121%	€ 66.792		417	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	10%	345	€ 181	121%	€ 7.556		42	
								€ 74.348	459	
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%	460	€ 160	121%	€ -		-	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	22	0	€ 181	121%	€ -		-	
		Stedenbouw	22	0	€ 160	121%	€ -		-	
		Planeconomie	22	0	€ 160	121%	€ -		-	
		Beleidsafdelingen	22	0	€ 160	121%	€ -		-	
		Communicatie	22	0	€ 140	121%	€ -		-	
								€ -	-	
	Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	0%	230	€ 160	121%	€ -		-	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	10%	0	€ 181	121%	€ -		-	
								€ -	-	
1.2 Stedenbouwkundig plan										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V, VI)	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	1800	2,50	€ 160	114%	€ 820.800		5.130	Bekijk Staffel
	Uur per 100 m2 grond/bvo met andere bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	146,9	0,50	€ 160	114%	€ 13.397		84	
		Projectmanagement	35	6	€ 181	114%	€ 43.331		239	
		Planeconomie	35	4	€ 160	114%	€ 25.536		160	
		Communicatie	35	2	€ 140	114%	€ 11.172		80	
		Civiele techniek	35	4	€ 160	114%	€ 25.536		160	
		Landmeten/vastgoedinformatie	35	0,5	€ 126	114%	€ 2.514		20	
								€ 942.286	5.872	
1.3 Beeldkwaliteitsplan										
Invloedsfactoren (IV)	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	1800	0,80	€ 160	109%	€ 251.136		1.570	Bekijk Staffel
	Uur per 100 m2 grond/bvo met andere bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	146,9	0,25	€ 160	109%	€ 6.405		40	
		Projectmanagement	21	2,5	€ 181	109%	€ 10.358		57	
		Planeconomie	21	0,75	€ 160	109%	€ 2.747		17	
		Landmeten/vastgoedinformatie	21	0,1	€ 126	109%	€ 288		2	
								€ 270.934	1.686	
2 Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan								**€ 7.782.416**	**51.944**	
2.1 A. Taxatie inbrengwaarde percelen	*Via onafhankelijke taxatie*									
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per onbebouwd perceel	Taxateur	41	1	€ 160	100%	€ 6.560		41,00	
	Uur per bebouwd perceel	Taxateur	29	2,0	€ 160	100%	€ 9.280		58,00	
	Ambtelijke begeleiding onderzoek	Planeconomie	1	16	€ 160	100%	€ 2.560		16,00	
		Projectmanagement	5%	115	€ 181	100%	€ 1.041		5,75	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	115	€ 126	100%	€ 145		1,15	
								€ 19.586	**122**	
	Via Wet WOZ									
	Uur per onbebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 160	100%	€ -		-	
	Uur per bebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 160	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	5%	0	€ 181	100%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 126	100%	€ -		-	
								€ -	-	
	Hertaxatie inbrengwaarde (vijfjaarlijks)	Taxateur	2	€ 19.586		100%	€ 39.171		244	
								€ 39.171	244	
2.1 B. Taxatie en aankoop onroerende zaak										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per onbebouwde perceel	Grondzaken	41	24	€ 160	100%	€ 157.440		984	
	Uur per gebouw met een woonfunctie	Grondzaken	11	48	€ 160	100%	€ 84.480		528	
	Uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	Grondzaken	1	80	€ 160	100%	€ 12.800		80	
	Uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 160	100%	€ -		-	
	Uur per bijzonder object	Grondzaken	16	80	€ 160	100%	€ 204.800		1.280	
	Uur per bijzonder object in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 160	100%	€ -		-	
	Uur per huur/pachtontbinding	Grondzaken	0	48	€ 160	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	10%	2872	€ 181	100%	€ 51.983		287	
		Planeconomie	5%	2872	€ 160	100%	€ 22.976		144	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	2872	€ 126	100%	€ 3.619		28,7	
								€ 538.098	3.332	
2.1 C. Onteigenen van onroerende zaken										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per procedure van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking	Grondzaken	1	134	€ 160	100%	€ 21.440		134	
	Uur per bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	Grondzaken	1	50	€ 160	100%	€ 8.000		50	
	Vast bedrag advocaatkosten per onteigeningsbeschikking	Advocatuur	1	€ 38.056		100%	€ 38.056			
		Projectmanagement	10%	184	€ 181	100%	€ 3.330		18	
		Planeconomie	5%	184	€ 160	100%	€ 1.472		9	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	184	€ 126	100%	€ 232		1,8	
								€ 72.530	213	
2.1 D. Vestigen voorkeursrecht										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur voor vestiging voorkeursrecht	Grondzaken	1	60	€ 160	100%	€ 9.600		60	
		Projectmanagement	10%	60	€ 181	100%	€ 1.086		6	
		Planeconomie	5%	60	€ 160	100%	€ 480		3	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	60	€ 126	100%	€ 76		0,6	
								€ 11.242	70	
2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V)	Uur per 100 m2 verharding	Stedenbouw, civiele techniek	918	2	€ 160	119%	€ 349.403		2.184	
	Uur per 100 m2 groen/water	Stedenbouw, civiele techniek	1522	1	€ 160	119%	€ 289.817		1.811	
		Projectmanagement	22	2,5	€ 181	119%	€ 11.846		65	
		Planeconomie	22	1,25	€ 160	119%	€ 5.236		33	
		Communicatie	22	2,5	€ 140	119%	€ 9.163		65	
		Landmeten/vastgoedinformatie	22	0,25	€ 126	119%	€ 825		7	
								€ 666.291	4.165	
2.3 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V)	a. Slopen	Ingenieursbureau	1	€ 57.804	€ 1	119%	€ 68.787		537	
	b. Ophogen/voorbelasten	Ingenieursbureau	1	€ 494.830	€ 1	100%	€ 494.830			
	c. Bouw en woonrijpmaken	Ingenieursbureau	1	€ 3.809.310	€ 1	119%	€ 4.533.078		34.971	
								€ 5.096.695	35.508	
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	15,50	100	€ 181	121%	€ 339.466		1.876	Bekijk Staffel
	b. Projectassistentie uur per jaar - verantwoording	Projectassistentie	15,50	50	€ 126	121%	€ 118.157		938	
	c. Financieel management uur per jaar - verantwoording	Planeconomie	15,50	100	€ 160	121%	€ 300.080		1.876	Bekijk Staffel
	d. Projectmanagement - aansturing	Projectmanagement	567,00	1,75	€ 181	121%	€ 217.313		1.201	Bekijk Staffel
	e. Projectassistentie - aansturing	Projectassistentie	567,00	0,875	€ 126	121%	€ 75.639		600	
	f. Planeconomie - aansturing	Planeconomie	567,00	0,875	€ 160	121%	€ 96.050		600	
	g. Stedenbouw - aansturing	Stedenbouw	567,00	0,875	€ 160	121%	€ 96.050		600	
	h. Civiele techniek - aansturing	Civiele techniek	567,00	0,875	€ 160	121%	€ 96.050		600	
								€ 1.338.803	8.291	

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Resultaat

Datum	12-8-2026	
Gemeente:	Oss	
Projectnaam:	Amsteleind-Zuid	
Kostenverhaalsgebied:	Totaal	

		Uren		Euro's
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**8.865**	**€**	**1.423.491**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.307	€	210.271
1.2	Stedenbouwkundig plan	5.872	€	942.286
1.3	Beeldkwaliteitsplan	1.686	€	270.934
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**51.944**	**€**	**7.782.416**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	3.980	€	680.627
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	4.165	€	666.291
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	35.508	€	5.096.695
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	8.291	€	1.338.803
	Totaal kostenverhaal	***60.809***	***€***	***9.205.907***

Resultaat per discipline*

Verwerving	3.459	€	591.627
Stedenbouw	9.474	€	1.515.917
Ruimtelijke Ordening	1.085	€	173.659
Civiele en cultuur techniek	38.265	€	5.537.891
Landmeten/vastgoedinformatie	61	€	7.698
Communicatie	172	€	24.062
Management	5.375	€	888.333
Planeconomie	2.864	€	458.201
Beleidsafdelingen	53	€	8.518
Totaal kostenverhaal	***60.809***	***€***	***9.205.907***

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

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Kernoutput

Datum	12-8-2026
Gemeente:	Oss
Projectnaam:	Amsteleind-Zuid
Kostenverhaalsgebied:	Totaal
Soort kostenverhaalsgebied	Uitleglocatie

Projectkenmerken

Looptijd project	**16**	**jaar**
Omvang kostenverhaalsgebied	**403.949**	**m2**
Uitgeefbaar terrein	**159.979**	**m2**
Openbaar gebied	**243.970**	**m2**
Programma wonen	1.800	WEQ
Programma niet wonen (WEQ)	147	WEQ
Programma totaal (WEQ)	**1.947**	**WEQ**
WEQ / jaar	**126**	**WEQ/jaar**
Dichtheid	**48**	**WEQ/ha.**
Complexiteit (invloedfactoren I t/m V)	**121**	**%**

Resultaat indicatoren

	Uren		Euro's
Totaal kostenverhaal per WEQ	**31**	**€**	**4.728**
Totaal kostenverhaal per jaar	**3.923**	**€**	**593.929**
Gemiddeld uurtarief		**€**	**151**