

Onderbouwing wijzigingen per paragraaf

2.2 Voorfase

Voor de voorfase (principeverzoek) werden de kosten eerder uitgesplitst per soort vergunningplicht. Dit wordt er uit gehaald aangezien het bedrag hetzelfde is, met als resultaat meer overzicht. Aanvullend werden op andere plekken ook regels over leges bij principebesluiten benoemd. Zo was bij 2.11.6.1 een regel opgenomen over een principeverzoek bij het wijzigen van het omgevingsplan. Deze is er bewust uitgehaald omdat we hierbij het bedrag gelijk willen trekken met het bedrag voor ieder ander principeverzoek. Dit heeft onder andere als reden dat wanneer je een principeverzoek indient, je nog niet kan weten welke procedure als vervolg doorlopen moet worden. Ook kan er vaker een keuze gemaakt worden tussen de te volgen procedure (BOPA of wijzigen omgevingsplan). Het werk aan de voorkant blijft gelijk ongeacht of er een BOPA of wijziging omgevingsplan plaats moet vinden.

2.3 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken

2.3.1 bouwactiviteit (technisch)

Op basis van de eerste ervaringen met de Omgevingswet hebben we besloten om wat andere keuzes te maken. Vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit kan aanwezig zijn bij verbouwingen waarbij bijvoorbeeld een constructieve wijziging plaatsvindt. De bouwkosten zullen dan erg laag zijn, terwijl er wel een technische toets plaats moet vinden. Aangezien bij dit soort gevallen er altijd getoetst moet worden door onze bouwtechnische toetsers, evenals de constructeur vanuit een externe gemeente, zijn er bij vergunningplicht altijd basiskosten gemoeid. Om deze reden hebben we een minimumbedrag toegevoegd wat hoger ligt dan bijvoorbeeld bij de omgevingsplanactiviteit.

Voor wat betreft de technische bouwactiviteit hebben we besloten om andere keuzes te maken dan een uitsplitsing per gevolgklasse van het bouwwerk. Er is een vergelijk gemaakt met nabijgelegen gemeentes en er is meer aansluiting gezocht. Hierbij werd er een berekening gemaakt op basis van een percentage van de bouwkosten. Er is nu gekozen voor een berekening op basis van het bruto vloeroppervlakte. Bij een bedrag op basis van de bouwkosten wordt er gekeken naar de actuele Bouwkostenindicator. Hierbij wordt er een vergelijk gemaakt met de opgegeven bouwkosten door een initiatiefnemer. Dit kan behoorlijk afwijken van elkaar waardoor er discussie kan ontstaan wanneer de bouwkosten hoger uitvallen volgens de bouwkostenindicator. Ook heeft de bouwkostenindicator veel verschillende categorieën bouwwerken waarop de bouwkosten kunnen worden berekend, maar dit is geen uitputtende lijst. Dit leidt in de praktijk soms tot extra onduidelijkheid. Middels een berekening op basis van het bruto vloeroppervlakte willen we dit meer gelijk trekken. Er wordt onderscheid gemaakt in drie types bouwwerken met een standaardbedrag per vierkante meter aan bruto vloeroppervlakte. Wanneer er geen bruto vloeroppervlakte berekend kan worden, wordt het minimumbedrag aangehouden. Bij grote ontwikkelingen wordt er ook een maximumbedrag aangehouden omdat de kosten naar rato dan uit verhouding kunnen komen.

Aanvullend is de technische bouwactiviteit voor gevolgklasse 1 voor verbouwing tot nu toe nog vergunningplichtig tot 1 juli 2025. Het kan dus zijn dat verbouwingen die tot 1 juli 2025 vergunningplichtig zijn voor de technische bouwactiviteit, hierna melding plichtig zijn en vallen onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

2.3.2 Omgevingsplanactiviteit: bouwen, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijk)

Eerst is er naar andere gemeentes in de regio gekeken en zijn de verschillen hiermee inzichtelijk gemaakt. Dit geeft ons inzicht in het maken van keuzes die beter tot hun recht komen voor onze gemeente.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Voor wat betreft de binnenplanse omgevingsplanactiviteit hebben we besloten om andere keuzes te maken dan in 2024. Er is gekozen voor een basisbedrag aangezien er altijd kosten zitten in het

verlenen van een omgevingsvergunning. Wel is het bedrag lager geworden aangezien afgelopen jaar voor minimale wijzigingen of kleine bouwplannen relatief hoog was.

Afgelopen jaar zijn er veel verschillende categorieën van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen. Dit leidde in de praktijk tot verwarring, terwijl in de werkelijkheid enkel de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt vergund. Er wordt dus geen onderscheid meer gemaakt tussen de kern en het buitengebied.

Ook kon bijvoorbeeld een woning gelegen in de kern die paste in het omgevingsplan worden vergund met een binnenplanse afwijking voor het bedrag van €535. Er werd dus geen rekening gehouden met de grootte van een bouwplan/project. Onder andere om deze reden is ervoor gekozen om de leges te berekenen op basis van het bruto vloeroppervlakte. Dit zorgt er ook voor dat het lagere bedrag aan minimale kosten hiermee (deels) wordt opgevangen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie types bouwwerken met een standaardbedrag per vierkante meter aan bruto vloeroppervlakte. Wanneer er geen bruto vloeroppervlakte berekend kan worden, wordt het minimumbedrag aangehouden. Hoe meer bruto oppervlakte een bouwplan heeft, hoe meer inkomsten dit genereert. Zo blijven de legeskosten meer in verhouding voor zowel kleine als grote projecten. Bij grote ontwikkelingen wordt er ook een maximumbedrag aangehouden omdat de kosten naar rato dan uit verhouding kunnen zijn.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is er sprake van een afwijking van het omgevingsplan. Hierbij moet een afweging gemaakt op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet goed kunnen motiveren waarom er wordt afgeweken van het omgevingsplan. Dit is dus een bredere afweging dan een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Om die reden is het minimumbedrag dan ook hoger. Wel merkten we afgelopen jaar op dat er vaak minimale afwijkingen zijn van het omgevingsplan. Waarbij je voor de Omgevingswet gebruik kon maken van de kruimelgevallenregeling is daar nu geen extra mogelijkheid toe. Om die reden is het voorstel om het minimumbedrag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlagen.

Afgelopen jaar zijn er veel verschillende categorieën van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen. Dit leidde in de praktijk tot verwarring, terwijl in de werkelijkheid enkel de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt vergund. Er wordt dus geen onderscheid meer gemaakt tussen de kern en het buitengebied.

In dezelfde lijn als bij de binnenplanse omgevingsactiviteit is er hier ook voor gekozen om het bedrag aan leges te bepalen aan de hand van het bruto vloeroppervlakte van de ontwikkeling/bouwplan. Bij deze activiteit zijn de bedragen wel wat hoger dan bij de binnenplanse omgevingsplanactiviteit omdat er dus een bredere afweging plaatsvindt. Er wordt onderscheid gemaakt in drie types bouwwerken met een standaardbedrag per vierkante meter aan bruto vloeroppervlakte. Wanneer er geen bruto vloeroppervlakte berekend kan worden, wordt het minimumbedrag aangehouden. Hoe meer bruto oppervlakte een bouwplan heeft, hoe meer inkomsten dit genereert. Zo blijven de legeskosten meer in verhouding voor zowel kleine als grote projecten. Bij grote ontwikkelingen wordt er ook een maximumbedrag aangehouden omdat de kosten naar rato dan uit verhouding kunnen zijn.