

Opbouw leges toets omgevingsvergunningen voor bouwen.

De leges voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen zijn vastgesteld op een percentage van de bouwsom. Dit is vastgelegd in artikel 2.2.1.1. van de Tarieventabel, behorende bij de Legesverordening 2016. In dit artikel is geen onderverdeling gemaakt in de taken die moeten worden verricht voor het toetsen van een vergunningaanvraag. Wel worden, wanneer hier aanleiding toe is, voor externe toetsen en beoordelingen nog aparte bedragen in rekening gebracht.

Er is nu een aanleiding om kritisch te kijken welk onderdeel van de vergunningtoets in welke mate bijdraagt aan de tijd die het kost om een bouwplan te toetsen aan het wettelijke kader. Daarom is in deze memo een uitwerking gemaakt.

Daarbij is relevant te bedenken dat wij geen kosten in rekening brengen voor het toetsen van een bouwplan dat in vooroverleg is ingediend. Deze kosten worden feitelijk pas berekend op het moment dat een vergunning wordt aangevraagd. Waar in het navolgende dus gesproken wordt over de vergunningtoets, is hierin ook begrepen de beoordeling van een vooroverleg dat een vergunningplichtig bouwwerk betreft. Ook is in de leges de eerste bouwkundige controle van het bouwwerk meegerekend. De leges betreffen dus niet uitsluitend de toets van de ingediende aanvraag.

De toets van een vergunningaanvraag bestaat uit meerdere onderdelen:

- De toets aan de wettelijke aspecten
 - o Bouwbesluit;
 - o Bouwverordening;
 - o Bestemmingsplan;
 - o Redelijke eisen van welstand;
 - o Tunnelveiligheid (speelt niet in onze gemeente);
- De administratieve taken.

Bij een vooroverleg zijn er minder administratieve taken en wordt alleen getoetst aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Het gebeurt regelmatig dat een bouwplan in vooroverleg niet kan voldoen aan redelijke eisen van welstand of aan het bestemmingsplan, zodat een aangepast plan in vooroverleg wordt ingediend of aangevraagd. Het is dus niet zo dat een plan dat als vooroverleg is getoetst altijd inhoudt dat wij de welstands- en bestemmingsplantoets bij een aanvraag kunnen overslaan.

Welk deel van de toetsaspecten neemt nu hoeveel tijd in beslag in het totaal?

Bouwbesluit en bouwverordening: 25%

Het Bouwbesluit is omvangrijk qua toetsaspecten. Op landelijk niveau is inmiddels geaccepteerd dat het niet realistisch is om ervan uit te gaan dat alle aspecten worden getoetst. Elke gemeente legt daarom in het beleid vast wat er wordt getoetst en op welk niveau. In ons VTH-beleid ligt vast hoe wij toetsen en in welke mate bij welk type bouwwerk. In aanvulling hierop besteden wij de constructieve toets van nieuw te bouwen woningen en utiliteitsbouw uit aan een ingenieursbedrijf. Hiervoor wordt een afzonderlijk legestartief berekend (dat overigens niet kostendekkend is: omdat het hier gaat om de bouwwerken met relatief hoge bouwkosten, is een deel van deze kosten afgedekt met de reguliere leges).

Veel van de toetsaspecten die eerder in de bouwverordening stonden, zijn inmiddels verplaatst naar het Bouwbesluit of het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan: 30%

De bestemmingsplantoets is gecompliceerd, bovendien is vaak sprake van een aanvraag die afwijkt van de regels in het bestemmingsplan. Daarvoor is een afzonderlijke deelvergunning nodig die wordt behandeld door team Fysiek Beleid. In zo'n geval wordt helder inzichtelijk gemaakt wat de bestaande situatie is (aanvragers vermelden vaak niet alle relevante informatie voor deze toets, zo mist soms

een deel van de aanwezige bebouwing op hun tekeningen, de oppervlaktes staan er vaak niet bij, er is geen vermelding welke bouwwerken met en zonder vergunning zijn gerealiseerd), welke strijdigheden er zijn, welke oplossingen er binnenplannen zijn, waarover moet worden geadviseerd in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan. Omdat strijd met het bestemmingsplan ook de meest voorkomende reden is om een vooroverleg in eerste instantie niet positief te beoordelen, maar eerst te vragen om aanpassing van het plan, kan het zijn dat een deel van deze handelingen voor één aanvraag meerdere keren moet plaatsvinden en dat verschillende keren moet worden overlegd met de aanvrager om te komen tot een vergunbare aanvraag.

Redelijke eisen van welstand:

5 %

De welstandstoets vindt plaats op basis van de welstandsnota. In veel gevallen wordt de architect van de welstandscommissie gevraagd om een schriftelijk advies op te stellen. Hiervoor moet de informatie uit de welstandsnota vooraf compleet zijn, ook is soms (herhaaldelijk) overleg nodig met de aanvrager om te komen tot een aanvraag die voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Administratieve taken:

15 %

Gedurende de procedure om een aanvraag om omgevingsvergunning af te handelen, zijn er op meerdere momenten verplichte administratieve taken. Deze zijn deels in de wet geregeld (bv. ontvangstbevestiging, bericht van ontvangst, ontvankelijkheidstoets, vergunning), maar deels ook niet (bv. afhandelen in onze vergunningensysteem Squit XO, versturen planschadeformulieren, tussentijdse extra informatie vragen of verstrekken).

Eerste inspectie:

25 %

De eerste inspectie is onderdeel van de leges. Dit hoeft niet altijd één controle te zijn. De eerste controle van de wapening van de vloer op de begane grond wordt immers niet gelijktijdig uitgevoerd met de controle of de isolatie van de buitenmuren klopt. Het kan dus zijn dat wij bij één vergunning meerdere eerste controles uitvoeren. Aan de andere kant is ook bij de controles sprake van een prioritering geweest. Wij vinden het bijvoorbeeld belangrijk dat de bouw van een nieuwe woning en een bedrijfsgebouw wordt gecontroleerd, waar wij de bouw van een fietsenschuur minder belangrijk vinden. Deze fietsenschuur kan soms immers ook vergunningvrij worden opgericht. Ook hier zijn de prioriteiten vastgelegd in het VTH-beleid.

Conclusie:

Uit bovenstaande blijkt dat 30% van de werkzaamheden die worden verricht voor de toetsing van een bouwactiviteit bestaat uit reguliere toetsing aan het bestemmingsplan