

## Notitie 'Wat zijn de kosten voor bouwplannen?'

Wij zijn op grond van de wet verplicht om plankosten in rekening te brengen wanneer wij medewerking verlenen aan een initiatief om te bouwen. Deze plankosten brengen wij in rekening door middel van het heffen van leges of door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst of contractbrief.

### Leges of contract?

Om te bepalen of we de kosten in rekening brengen door middel van het heffen van leges of door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst of contractbrief kijken we naar de legesverordening. Deze verordening bepaalt (in artikel 4 'Vrijstellingen' onder i.), dat we geen leges heffen voor diensten waarvoor we de kosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening in rekening brengen. Dit betekent het volgende:

1. Als het bouwplan voldoet aan de voorwaarden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dan is de legesverordening niet van toepassing. In dat geval sluiten wij met de initiatiefnemer een anterieur contract of een contractbrief.

Er is sprake van een bouwplan dat voldoet aan de voorwaarden van de Wro en het Bro in geval van:

- de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of;
- een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening

bij (onder andere) de

- bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen en
- uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo of met een of meer woningen,
- ....

2. Als het bouwplan niet voldoet aan de voorwaarden van de Wro en het Bro, dan moet u wel leges betalen en is de legesverordening van toepassing.

### Kleine bouwplannen

Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden van de Wro en het Bro, en het gaat om een zogenaamd klein bouwplan, zoals hieronder aangegeven onder a., b. en c., brengen wij de volgende kosten in rekening:

- a. **€ 9.500** bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3000 m<sup>2</sup>;
- b. **€ 11.500** bij een bouwplan voor :
  - 1°. de bouw van één woning;
  - 2°. de bouw van één hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden met een bruto - vloeroppervlakte van niet meer dan 1 . 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
  - 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2 . 000 m<sup>2</sup> bruto - vloeroppervlakte van een gebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden , met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of een uitbreiding met niet meer dan één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
  - 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2 . 000 m<sup>2</sup> bruto - vloeroppervlakte of met niet meer dan 1 woning;
  - 5°. kassen met een bruto - vloeroppervlakte van ten minste 3 . 000 m<sup>2</sup> en niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> of
  - 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdelen d of e, van het B esluit (lees: Bro);
- c. **€ 13.000** bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m<sup>2</sup> en niet meer dan 30.000 m<sup>2</sup>.

De hierboven onder a., b. en c. genoemde kosten worden geïndexeerd naar het huidige prijspeil met de Consumentenprijsindex (CBI) van het CBS.

### **Bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing**

In de onder a., b. en c. genoemde bedragen is een bedrag van € 3.500 opgenomen voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan of ontwerp ruimtelijke onderbouwing. Het opstellen van een deze producten is nodig om uw bouwplan te kunnen realiseren. Het bedrag van € 3.500 is het bedrag dat u in het algemeen voor het opstellen van deze producten betaalt bij kleine bouwplannen. Als u voor eigen rekening na overleg met de gemeente een bureau deze producten heeft laten opstellen, verlagen wij de kosten van uw bouwplan met € 3.500.

### **Grote bouwplannen**

Voor grotere bouwplannen die wel voldoen aan de voorwaarden van de Wro en het Bro, maar niet aan de omschrijving van kleine bouwplannen, sluiten wij een anterieur contract met de initiatiefnemer. Voor de berekening van de plankosten vullen we dan een zogenaamde plankostenplan in. Deze scan is opgenomen in de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan 2017.

### **Leges**

We heffen leges (kosten) voor bouwplannen die niet voldoen aan de voorwaarden van de Wro en het Bro. Het gaat dan bijvoorbeeld alleen om een wijziging van het gebruik van een pand, waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Ook heffen we leges bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen. Als er sprake is van een vrijstelling van de legesverordening, dan heffen we geen leges.

### **Stroomschema**

In het stroomschema in de bijlage geven wij een overzicht van de wijze waarop wij kosten voor (kleine) bouwplannen in rekening brengen. De bijlage maakt integraal deel uit van deze notitie.

### **Bijdrage bovenwijkse voorzieningen en kosten tegemoetkoming planschade**

Naast de plankosten kunnen er kosten voor bovenwijkse voorzieningen en kosten voor tegemoetkoming planschade verschuldigd zijn. Voor eerstgenoemde kosten wordt verwezen naar de op 8 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Bij de planschade gaat het om de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze door de gemeente is vastgesteld dan wel verleend en in werking treedt.

### **Informatie**

Voor meer informatie over de inhoud van deze publicatie kunt u contact opnemen met het team Bedrijfsvoering. Het team is bereikbaar op nummer 0317-492793.

*Aldus besloten en vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen op 13 juli 2021.*

*Burgemeester en wethouders van Wageningen,*

*de secretaris, de burgemeester,  
J. de Wit, F. Vermeulen*