

Voorbeeldcases oude versus nieuwe legesverordening (tarieventabel)

In een aantal voorbeelden wordt verduidelijkt hoe de uitwerking van de Omgevingswet zal zijn op de leges die de gemeente in diverse situaties in rekening mag brengen. Vastgesteld kan worden dat de impact in een aantal gevallen groot is. De bouwer hoeft per saldo echter niet altijd goedkoper uit te zijn. Zij/hij dient veelal zorg te dragen voor een bouwkundige toetsing door een kwaliteitstoetser uit de commerciële markt (kwaliteitsborger).

Voorbeeld 1. Dakkapel op woning

Bouwen van een dakkapel in het voordakvlak van een woning binnen de bebouwde kom met een bouwsom van € 6.000,-.

Het maakt hier verschil of de dakkapel aan de voorzijde wordt aangebracht of aan de achterzijde of 'niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak'. In dat geval kunnen er, als de dakkapel binnen bepaalde afmetingen blijft, geen leges geheven worden.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	- artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen)		- bouwtechnisch deel vergunningsvrij (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.27, lid 2, onder a Bbl) - Omgevingsplanactiviteit bouwen: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 2.29 Bbl	
verschuldigde leges:	- bouwleges (artikel 2.3.1B): € 279,- vermeerderd met ((6.000-5.000) 1.000x3,06%)	€ 309,60	- bouwleges	€ 0
	- Beoordeling aanvullende gegevens (artikel 2.3.1.5)	€ 40,90	- omgevingsplanactiviteit welstand (artikel 2.50, lid 1, onder c)	€ 41,50
	Totaal:	€ 350,50	Totaal:	€ 41,50
opmerkingen:			geen verdere acties meer vereist.	

Voorbeeld 2. Bouwen van een vrijstaande garage (bijbehorend bouwwerk)

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met plat dak (3m hoog) in het achtererfgebied in de bebouwde kom (garage) met een bouwsom van € 25.000,-, binnen de bestemming 'Wonen' (met nog bouw mogelijkheden). Omdat de garage past binnen het bestemmingsplan en niet hoger is dan 5 meter is de bouw vrijgesteld van de vergunningplicht en daarmee vrijgesteld van leges.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	- bouwen en planologie: vergunningsvrij (artikel 2, lid 3 Bijlage II Bor)		- bouwtechnisch deel vergunningsvrij (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.25 Bbl) - Omgevingsplanactiviteit bouwen vergunningsvrij: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 22.27 Bruidsschat	
verschuldigde leges:	geen leges	€ 0	geen leges	€ 0

Voorbeeld 3. Bouwen van vrijstaande garage (bijbehorend bouwwerk)

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met zadeldak (5,2 m hoog) in het achtererfgebied in de bebouwde kom (garage) met een bouwsom van € 25.000,-, binnen de bestemming 'Wonen'. De garage past niet binnen het bestemmingsplan. Door de overschrijding van de 5-metergrens geldt ook geen vrijstelling van de vergunningplicht en daarmee geen vrijstelling van leges meer.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	- artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen) - artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch afwijken)		- bouwtechnisch deel meldingsplichtig (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.25, onder b Bbl), maar valt onder de Wet kwaliteitsborging (artikel 2.27, lid 1, onder a Bbl juncto artikel 2.17 Bbl), waardoor voor bouwen vergunningsvrij is, maar meldingsplichtig (artikel 2.18 Bbl) - Omgevingsplanactiviteit bouwen: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 22.26 Bruidsschat	
verschuldigde leges:	- bouwleges (artikel 2.3.1B): € 279,- vermeerderd met ((25.000-5.000) 20.000x3,06%) - afwijken bestemmingsplan (artikel 2.3.3.2) - Beoordeling aanvullende gegevens (artikel 2.3.1.5)	€ 891,00 € 642,50 € 40,90 Totaal: € 1.574,40	- bouwleges (meldingsplicht géén leges) - omgevingsplanactiviteit bouwen (artikel 2.6.1, onder c) - beoordeling welstand (artikel 2.50, lid 1, onder c)	€ 0 € 651,00 € 41,50 Totaal: € 692,50
opmerkingen:			aanvrager moet een kwaliteitsborger in de arm nemen die voor hem de bouwkundige toetsing uitvoert en stukken overlegt aan de gemeente, waaronder het indienen van een bouwmelding.	

Voorbeeld 4. Erfafscheiding hoekwoning

Het bouwen van een erfafscheiding langs de zijkant van een hoekperceel (langs de openbare weg) van 2,05 m hoog en binnen de bestemming 'Tuin', met een bouwsom van € 2.000,- en gelegen binnen de bebouwde kom. Een erfafscheiding tot 2 meter kan vergunningsvrij gerealiseerd worden. Is de erfafscheiding hoger dan 2 meter dan wordt deze vergunningplichtig en geldt geen vrijstelling van leges.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	- artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen) - artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch afwijken)		- bouwtechnisch deel vergunningplichtig (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.26, lid 2, onder c Bbl), - Omgevingsplanactiviteit bouwen: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 2.29 Bbl (en 22.26 Bruidsschat)	
verschuldigde leges:	- bouwleges (artikel 2.3.1A):	€ 71,00	- bouwleges (artikel 2.5, onder a)	€ 72,00

	€ 71,- vermeerderd met 2,10% van € 2.000,-) - afwijken bestemmingsplan (artikel 2.3.3.2) Totaal: € 755,50	€ 42,00 <u>€ 642,50</u> Totaal: € 806,50	€ 72,- vermeerderd met 2,10% van € 2.000,-) - omgevingsplanactiviteit bouwen (artikel 2.6.1, onder c) - beoordeling welstand (artikel 2.50, lid 1, onder c) Totaal: € 806,50	€ 42,00 € 651,00 <u>€ 41,50</u>
opmerkingen:	aanvrager moet een kwaliteitsborger in de arm nemen die voor hem de bouwkundige toetsing uitvoert en stukken overlegt aan de gemeente, waaronder het indienen van een bouwmelding.			

Voorbeeld 5. Woning

De bouw van een nieuwbouwwoning (twee bouwlagen met een zadeldak) binnen de bestemming Wonen met een bouwsom van € 400.000,-, waarbij gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd. De woning past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan omdat deze gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Onder de omgevingswet zal de bouwactiviteit niet meer vergunningplichtig zijn, voor de activiteit bouwen. Omdat de woning deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd worden wel leges geheven omdat hier sprake is van een 'omgevingsplanactiviteit'. In het kader van de Wet kwaliteitsborging dient wel een kwaliteitsborger (commerciële marktpartij) ingeschakeld te worden voor de bouwtoets.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	- Artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen) - artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch afwijken)		- bouwtechnisch deel meldingsplichtig (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.25, onder b Bbl), maar valt onder de Wet kwaliteitsborging (artikel 2.27, lid 1, onder a Bbl juncto artikel 2.17 Bbl), waardoor voor bouwen vergunningsvrij is, maar meldingsplichtig (artikel 2.18 Bbl) - Omgevingsplanactiviteit bouwen: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 22.26 Bruidsschat	
verschuldigde leges:	- bouwleges (artikel 2.3.1B): € 9.470,- vermeerderd met ((400.000-300.000) 100.000x1,9%) € 1.900 - afwijken bestemmingsplan (artikel 2.3.3.2) Totaal: € 12.012,50	€ 11.370,00 <u>€ 642,50</u>	- bouwleges (meldingsplicht géén leges) - omgevingsplanactiviteit bouwen (artikel 2.6.1, onder c) - beoordeling welstand (artikel 2.50, lid 1, onder c) Totaal: € 692,50	€ 0,00 € 651,00 <u>€ 41,50</u>
opmerkingen:	aanvrager moet een kwaliteitsborger in de arm nemen die voor hem de bouwkundige toetsing uitvoert en stukken overlegt aan de gemeente, waaronder het indienen van een bouwmelding.			

Voorbeeld 6 Uitbreiden agrarisch bedrijf

De sloop van oude agrarische bebouwing en nieuwbouw van een stal, binnen een bestaand bouwvlak, met de nevenfunctie van een kinderdagverblijf met een bouwsom van € 500.000,-. In principe betreft dit op grond van de Omgevingswet een meldingsplichtige bouwactiviteit waarvoor een kwaliteitsborger moet worden ingeschakeld. Echter, op grond van brandveiligheidsvoorschriften, geldt hier de uitzondering dat er wel een bouwvergunning aangevraagd moet worden. Op grond daarvan worden dan ook bouwleges geheven. Een externe kwaliteitsborger hoeft in deze situatie derhalve niet ingeschakeld te worden. Daarnaast worden er milieuleges geheven in verband met de noodzakelijke toetsingen door externe overheidsorganen zoals bijvoorbeeld de RUD Zuid-Limburg.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	<ul style="list-style-type: none"> - artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen) - artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch afwijken) - artikel 2.1, lid 1, onder d (brandveiligheid) - artikel 2.1, lid 1, onder e Wabo (milieu) 		<ul style="list-style-type: none"> - bouwtechnisch deel (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.25, onder b Bbl), maar valt onder de Wet kwaliteitsborging, echter op grond van artikel 2.17, lid 2, onder c weer uitgezonderd - Omgevingsplanactiviteit bouwen: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 22.26 Bruidsschat 	
verschuldigde leges:	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwleges (artikel 2.3.1B): € 9.470,- vermeerderd met ((500.000-300.000) 200.000x1,9%) € 3.800 - extra welstand (artikel 2.3.1.2) - afwijken bestemmingsplan (artikel 2.3.3.2) - brandveiligheid (artikel 2.3.5.1) 	<ul style="list-style-type: none"> € 13.270,00 € 40,90 € 642,50 € 373,50 	<ul style="list-style-type: none"> - bouwleges (art. 2.5) € 9.475 + ((500.000-300.000) 200.000x1,9%) € 3.800 - omgevingsplanactiviteit bouwen (art. 2.6.1, onder c) - beoordeling welstand (artikel 2.50, lid 1, onder c) - milieu (artikel 2.12 onder b) 	<ul style="list-style-type: none"> € 13.275,00 € 651,00 € 41,50 € 7.200,00
	Totaal:	€ 14.326,90	Totaal:	€ 21.167,50
opmerkingen:	- voor milieu kunnen geen leges in rekening worden gebracht		alhoewel een agrarisch bedrijf eveneens onder de gevolgklasse 1 valt (Wet kwaliteitsborging), geldt in dit geval vanwege de brandveiligheid een uitzondering daarop.	

Voorbeeld 7 airco-unit 1

Het aan de woning bevestigen van een airco-unit of warmtepomp van € 6.000,- (binnen het bouwvlak).

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	- artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen)		- bouwtechnisch deel (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.26, onder a Bbl),	
verschuldigde leges:	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwleges (artikel 2.3.1C): 	<ul style="list-style-type: none"> € 71,00 	<ul style="list-style-type: none"> - bouwleges (artikel 2.5, onder f) - ambtelijke welstandstoets (artikel 2.6.1.,onder d.1) 	<ul style="list-style-type: none"> € 72,00 € 20,00
	Totaal:	€ 71,00	Totaal:	€ 92,00
opmerkingen:	-		.	

Voorbeeld 8 uitbreiding bungalowpark

De realisatie van 104 nieuwe grondgebonden recreatiebungalows (uitbreiding vakantiepark), zonder grond- en aanlegwerkzaamheden, met een geschatte bouwsom van € 26.000.000,-. Indien de bouwplannen aan alle eisen voldoen passen deze binnen de vrijstelling die in de nieuwe Omgevingswet verankerd is. De gemeente kan geen (bouw)leges heffen. De vrijstelling zal in principe niet gaan gelden voor facilitaire gebouwen waardoor wel nog leges geheven kunnen worden voor het afwijken van het bestemmingsplan. De bouwer dient wel een externe kwaliteitsborger in te schakelen.

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)		Omgevingswet (Ow)	
vergunningplicht(en):	<ul style="list-style-type: none"> - artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo (bouwen) - artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan) 		<ul style="list-style-type: none"> - bouwtechnisch deel (art. 5.1, lid 2, onder a Ow juncto art. 2.26, onder a Bbl) - Omgevingsplanactiviteit bouwen: (tijdelijk onderdeel omgevingsplan): artikel 5.1, lid 1, onder a Ow juncto artikel 22.26 Bruidsschat 	
verschuldigde leges:	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwleges (artikel 2.3.1B): € 22.970,- (vermeerderd met 25.000.000x1,70%) € 425.000 - afwijken bestemmingsplan 	<div>€ 447.970,00</div> <div>€ 642,50</div>	<ul style="list-style-type: none"> - bouwleges - afwijken bestemmingsplan (artikel 2.6.1 onder c) 	<div>€ 0,00</div> <div>€ 651,00</div>
	Totaal:	€ 448.612,50	Totaal:	€ 651,00
opmerkingen:			aanvrager moet een kwaliteitsborger in de arm nemen die voor hem de bouwkundige toetsing uitvoert en stukken overlegt aan de gemeente, waaronder het indienen van een bouwmelding.	