

Ingekomen: 17 november 2020
Registratienummer: 1535589

Per email vooruit

Gemeente Beemster
De gemeenteraad en college van B&W
Postbus 7
1462 ZG te MIDDENBEEMSTER

Datum:
17-11-2020
Ons kenmerk:
20023
Uw kenmerk:

Onderwerp: Bovenmatige plankosten in procedure Hobrederweg 40a

Geachte raad, geacht college,

Namens Firma Van der Mark, h.o.d.n. Het Beemsterlant's Varken, en haar vertegenwoordiger de heer T. van der Mark, ontvangt u hierbij van mij een reactie op het voorstel om een anterieure overeenkomst te sluiten, waarmee kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor de gemeente zou zijn verzekerd.

Met de anterieure overeenkomst kan niet worden ingestemd

Firma Van der Mark, hierna: "de Firma", is al drie jaar bezig met de gemeente om toestemming te krijgen op het vergroten van het bouwvlak met slechts 1.500 m² (ten opzichte van het huidige bouwvlak van 1 hectare) om een nieuwe stal te kunnen bouwen die hard nodig is voor de bedrijfsvoering in het kader van de gewijzigde regels, en het kunnen toepassen van bovenwettelijke normen. Nu bijna op alle vlakken een akkoord is bereikt tussen de firma en de gemeente, is de Firma verwickeld geraakt in een in haar ogen oneerlijke en onrechtvaardige discussie over de wijze waarop de gemeente in de vergoeding kosten wil worden voorzien. Hierdoor dreigt de al veel te lang voortslepende discussie nog langer te duren, terwijl er nog geen stap is gezet in de ruimtelijke procedure.

Na maanden discussie over het aangaan van een overeenkomst waarmee kostenverhaal voor de gemeente zou worden verzekerd, geeft de Firma hierbij te kennen niet in te kunnen stemmen met het voorstel van de gemeente Beemster. Daarom verzoekt de Firma de gemeente om zonder verder oponthoud het verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan op het perceel Hobrederweg 40a in behandeling te nemen. Hierna wordt het besluit van de firma toegelicht.

Toelichting afwijzing

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een ruimtelijke procedure is voorzien en waarbij kosten als bedoeld in de wet moeten worden verhaald. Hiervan kan worden afgezien als dit kostenverhaal anderszins verzekerd is of een van de andere uitzonderingsgronden van toepassing is, zoals kosten die niet hoger zijn dan € 10.000.¹

Kosten die in de wet zijn genoemd en voor vergoeding in aanmerking komen betreffen onder meer de kosten voor de inzet van ambtenaren om ruimtelijke plannen op te stellen om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Verder zijn er kosten voor voorzieningen, zoals aanleg van wegen, nutsvoorzieningen of aankoop van gronden, maar deze kostenposten zijn op de aanvraag niet van toepassing omdat de ontwikkeling geheel op eigen terrein plaatsvindt en aanpassing van de openbare ruimte niet nodig is.

Per saldo gaat het kostenverhaal dus alleen de inzet van ambtelijke uren om een bestemmingsplan te toetsen en voor te leggen aan B&W en raad.

De gemeente heeft aangegeven dat zij alleen een anterieure overeenkomst wil sluiten, en dus medewerking aan de procedure wil verlenen, als de Firma akkoord gaat met de uitkomst van de plankostenscan van totaal € 90.000. Hiervan wordt een percentage berekend die gelijk staat aan de vergoeding voor ambtelijke kosten. De vergoeding voor de ambtelijke kosten bedraagt volgens de plankostenscan afgerond € 53.000,00.

2

De firma is het met de hoogte van dit bedrag niet eens en wel om de volgende redenen:

A. Het gebruik van de plankostenscan is bedoeld voor ruimtelijk complexe plannen, zoals woningbouw of utiliteitsbouw. Het gebruik van de berekening leidt in dit geval tot onrealistisch hoge bijdragen aan een relatief kleine ontwikkeling, een vergroting van het bouwvlak met 1.500 m² (en hierdoor onder de algemeen aanvaardbare 1,5 hectare blijft).

B. Deze vergoeding zou bovendien betekenen dat de ambtelijke organisatie 445 uur nodig zou hebben om een ruimtelijk plan te begeleiden dat ziet op de uitbreiding van een bouwvlak met 1.500 m². Dit is een absurd hoog bedrag en uren aantal en staat niet in verhouding tot de aard en omvang van het project. Bovendien worden alle onderzoeken van externe deskundigen en het bestemmingsplan zelf door de Firma worden betaald. De gemeente hoeft alleen te toetsen en door te zetten.

¹ Zie artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro en artikel 6.2.1a, Bro.

C. Bij soortgelijke ruimtelijke plannen in het verleden door de gemeente Beemster € 8.000 is gerekend aan plankosten. Verwezen wordt naar de procedure voor het toevoegen van 5.000 m² aan bouwvlak voor een uitbreiding aan de Oosthuizenweg 78, circa 1 km van de onderhavige projectlocatie en waarvoor 1 jaar geleden door de Beemster een bestemmingsplan is vastgesteld.

D. De Regeling plankosten van de minister aangeeft dat voor kleine (met name Agrarische) plannen het niet redelijk is om de plankostenscan te gebruiken; voor die plannen een vergoeding van maximaal € 8.000 kan worden gerekend. Deze plannen betreffen de toename van 2.000 m² van bedrijfsgebouwen.

In de procedure gaat het om een gebouw van circa 3.800 m², waarvan 2.300 m² al bij recht (dus volgens het bestemmingsplan) is toegestaan. Voor dat gebouw kan dus morgen omgevingsvergunning worden verleend. Als de dag erop een bestemmingsplan wordt aangevraagd voor de overige 1.500 m², dan zou ingevolge de Ministeriele regeling een wettelijke plicht bestaan om niet meer dan € 8.000 te rekenen. Door haar houding verplicht gemeente de Firma bijna om die stappen te zetten.

E. De wet niet verplicht om kosten te berekenen via de plankostenscan die opgesteld is voor het opstellen van exploitatieplannen, dus ook sec op basis van redelijke inzet van ambtelijke ondersteuning een vergoeding kan worden berekend. Een plan als het onderhavige zou maximaal 150 uur aan personele inzet moeten kosten.

F. De legesverordening Beemster zelf een legesbedrag van € 8.000 aangeeft, wat kennelijk voldoende is om de ambtelijke inzet te kunnen bekostigen (een legesverordening wordt door de raad vastgesteld op grond van kostendekkendheid).

De Firma merkt volledigheidshalve nog op dat zij heel goed begrijpt dat het toetsen van de type vergunning voor een varkenshouderij niet het normale dagelijkse werk is voor de gemeente is. De Firma heeft daarom pro actief en tijdig alle benodigde documenten zo compleet mogelijk ingediend en mondeling besproken. De Firma heeft zich bovendien genoodzaakt gevoeld om diverse keren op verschillende manieren landelijke bestaande regelingen aan de betreffende ambtenaren van de gemeente uit te leggen. De zorg die bij de Firma leeft is dan ook dat de gemaakte kosten door de gemeente zelf niet efficiënt zijn geweest, terwijl dit wel kon. De Firma heeft namelijk tijdig opgemerkt dat de benodigde kennis over de varkenshouderij aanwezig is bij de gemeente maar deze persoon is desondanks niet ingezet op de procedure.

Ook op het punt van de intentie- en anterieure overeenkomst is veelvuldig contact geweest met ambtenaren van de gemeente, die soms met vier tot zes personen bij een overleg aanschoven. Ondanks de duidelijke punten die hierboven zijn beschreven en door de Firma ook tijdens de gesprekken aangevoerd zijn, hebben de gesprekken nergens toe geleid. De Firma voelt zich derhalve niet gehouden om (te) hoge kosten vanwege inefficiënt werken te vergoeden.

Vanwege de onredelijkheid van het voorstel en het ontbreken van een solide juridische basis kan de Firma, ondanks dat zij (tevergeefs) zeer redelijke voorstellen op zowel ambtelijk niveau als op bestuurlijk niveau heeft gedaan om eruit te komen, niet anders dan maar af te wachten wat het exploitatieplan gaat worden en hoeveel moet worden betaald. Uiteraard zal dit exploitatieplan, als dit tot een soortgelijk kostenverhaal komt of zelfs hoger, aan de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden voorgelegd om een onafhankelijk en gerechtelijk oordeel hierover te krijgen.

Vervelende bijmaak

De Firma wil ten slotte nog kwijt dat zij de werkwijze van de gemeente hekelt, dat bij het niet bereiken van overeenstemming, een doomsenario wordt opgeworpen om haar te intimideren om zo toch voor een overeenkomst te kiezen. Zo is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau de Firma voorgehouden dat als de Firma niet voor een overeenkomst kiest, dat het alternatief dan “tijdrovend”, “kostbaar” en “complex” is en dat die kosten ook voor rekening komen voor de Firma (terwijl deze al onderdeel zijn van de plankostenscan) en dat de raad mogelijk dan nog meer kosten zal willen verhalen. Nog los van het feit dat de gemeente wettelijk verplicht is om het exploitatieplan binnen hetzelfde tijdsbestek als de procedure van het bestemmingsplan vast te stellen en dus vertraging voor haar rekening komt, is dit niet zoals een bestuursorgaan zou moeten handelen. Wie dient de gemeente nu eigenlijk?

Hoogachtend,

4

mr. R. Visser