

Geacht leden van de gemeenteraad,

Op 3 juni 2024 heeft u het ontwerpbestemmingsplan 'Veldbloemenlaan 25, Elburg' vastgesteld. De volgende stap in de ruimtelijke procedure betreft de aanvraag en beoordeling van de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Inmiddels hebben wij die ingediend. Zoals u weet, zijn wij leges verschuldigd voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en wordt de omvang van de leges bepaald aan de hand van de door u vastgestelde legesverordening. Aansluitend bij het hele traject dat wij hebben doorlopen om te komen tot de bestemmingsplanwijziging ontstaat er nu bij het bepalen van de hoogte van de leges een voor ons ongemakkelijke en misschien voor u wel onbedoelde situatie. Hieronder lichten wij de situatie puntsgewijs toe:

Situatieschets

- Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen werd duidelijk dat het gebouw dat wij willen gaan bouwen niet past binnen het bestemmingsplan. Mede als gevolg van de noodzaak om fasegewijs te bouwen. Wij hebben om die reden u moeten voorstellen het bestemmingsplan te wijzigen. Er is door Het Baken voor het te ontwikkelen nieuwe gebouw een op maat gemaakt bestemmingsplan ontwikkeld. Dit is gebeurd in nauwe samenwerking met de gemeente en alle kosten van adviseurs die nodig waren om dit bestemmingsplan aan te passen, inclusief de kosten die gemaakt zijn bij de gemeente (geregeld in de anterieure overeenkomst) zijn betaald door Het Baken. Dit heeft ons bij elkaar aan out of pocketkosten meer dan €250.000 gekost (inhuur externen, diverse onderzoeken en anterieure overeenkomst voor o.a. ambtelijke kosten)
- U heeft ingestemd met het nieuwe bestemmingsplan.
- Vooruitlopend op de aanvraag van de omgevingsvergunning wilden wij graag duidelijkheid over de legeskosten. Zo ver wij hebben begrepen moest de verordening voor deze specifieke situatie ook nog goed geïnterpreteerd worden, waardoor de reactie enige tijd op zich liet wachten. Wij waren uiteindelijk erg teleurgesteld toen uit de reactie van de gemeente Elburg bleek dat wij € 536.000,- aan leges moeten betalen. Dit bestaat uit twee hoofd bestanddelen:
 1. Voor het bouwtechnische deel €156.000 (art 2.5) en
 2. voor de toets aan het nieuwe bestemmingsplan: €364.875 (art. 2.6)
- In die laatste kosten zit ons bezwaar omdat wij het bestemmingsplan op maat hebben laten maken voor het nieuwe gebouw en hiervoor al heel veel kosten hebben genaakt (inhuur externen, diverse onderzoeken en anterieure overeenkomst voor o.a. ambtelijke kosten).
- Wij hebben begrip voor het feit dat in het legessysteem grote partijen meer bijdragen dan kleine partijen (veelal particulieren). Echter de hoogte van het totaalbedrag (€ 536.000,-) is dermate onevenredig de vereiste inspanningen van de gemeente dat we toch willen verzoeken hier opnieuw naar te kijken. Dit vooral omdat wij een partij zijn die het publiek belang van de inwoners van de gemeente Elburg dient, actief zijn in het publiek domein dus geen winstoogmerk hebben. We hebben zekerheidshalve de interpretatie van de legesverordening ook nog aan een adviseur voorgelegd. Discutabel hierbij is in hoeverre wij inderdaad niet al via de anterieure overeenkomst reeds de kosten voor de afstemmingskosten en toetsing hebben betaald. Echter dit is niet expliciet vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Verder kwam het volgende naar voren:

Reactie adviseur

Het technisch bouwdeel (artikel 2.5) is feitelijk een toets of de aanvraag voldoet aan de bouwvereisten (voorheen: Bouwbesluit). *Artikel 2.6 gaat over het ruimtelijke deel van de bouwactiviteit (zogenaamde OPA Bouw) en betreft onder meer de functie toedeling, bouwhoogte, bebouwingspercentage en redelijke eisen van welstand. Ik ga er vanuit dat een omgevingsvergunning OPA Bouw nodig is voor dit project (dit volgt ook uit de zogenaamde bruidsschat, zie artt. 2.26 jo. 2.27 en 2.28 Invoeringsbesluit Omgevingswet).*

Je gaf terecht aan dat de toets in het kader van de OPA Bouw i.c. beperkt is, omdat het bestemmingsplan "op maat is gesneden" op de ontwikkeling – en de ruimtelijke toets in het kader van het bestemmingsplan al heeft plaatsgevonden – en de bouwaanvraag ook naadloos hierop aansluit. Dat maakt de legeskosten voor deze activiteit ongemakkelijk hoog.

Niettemin kun je de ongemakkelijkheid van deze casus nog wel een keer proberen onder de aandacht brengen op bestuurlijk niveau binnen de gemeente. Een haakje biedt daarvoor de reactie van de gemeentelijke ambtenaar op jullie brief. De reactie van de ambtenaar is wat mij betreft onduidelijk; hij reageert ook niet op de punten uit jullie brief. De brief spreekt ook het gegeven dat de gemeente kosten moet maken voor de behandeling uit de aanvraag en deze kosten doorberekent. Punt is nu juist dat hiervan geen sprake is, maar dat de gemeente veel meer kosten doorberekend, omdat de gemeente nauwelijks meer kosten hoeft te maken.

Het is overigens niet zo dat het college, naast de raad die de verordening vaststelt en wijzigt, niet de bevoegdheid heeft om afwijkende afspraken te maken over de inning van de leges en dat dit louter een bevoegdheid zou zijn van de gemeenteraad. Het college is zelfstandig bevoegd om een separate regeling te treffen over de leges op grond van artikel 63 Algemene wet op de Rijksbelasting in samenhang met artikel 231, eerste lid van de Gemeentewet.

Vraag aan de gemeenteraad

Omdat wij continuïteit van de zorg in de Voord en Elburg willen waarborgen, hebben wij inmiddels de omgevingsvergunning ingediend. Als non-profit met een grote maatschappelijke opgave voor de ouderenzorg in Elburg is € 536.000,- een enorm bedrag dat gezien de gestegen bouwkosten heel goed aangewend kan worden op het plan verder te realiseren. Daarbij komt dat wij reeds heel veel kosten hebben moeten maken om in nauwe afstemming met de gemeente, omgevingsdienst, provincie, brandweer, etc. een bestemmingsplan op maat te maken, waarvoor wij ook reeds via de anterieure overeenkomst een vergoeding hebben betaald voor de ambtelijke inzet. Onze indruk, mede op basis van het advies van de adviseur, is dat als u de wet- en regelgeving heel zwart-wit interpreteert de gemeente Elburg de leges volledig bij ons in rekening kan brengen. Omdat wij echter ongemakkelijk zijn met de situatie en wij twijfelen of deze wijze van toepassing in de geest van de legesverordening en het beleid van de gemeente Elburg is, willen wij u als gemeenteraad vragen deze situatie te beoordelen en het College verzoeken om in de geest van de verordening het bedrag aanzienlijk te verlagen. Vanzelfsprekend hopen wij dat, met in achtneming van bovenstaande toelichting, u ook oordeelt dat de genoemde leges onder punt 2 niet van toepassing zijn. Omdat de gemeente mogelijk wel enige kosten maakt zouden we willen voorstellen om aan leges een bedrag te koppelen van € 50.000 i.p.v. €364.875 (als bijdrage conform de geest van de verordening). Dan kan de rest van het bedrag (€314.875) door stichting Zorgverlening Het Baken aangewend worden voor de nieuwbouw en zorg van locatie de Voord. Uiteraard zijn wij tot nadere toelichting bereid.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Wilfred Juurlink, bestuurder