

Aan de Fractie POV

UW BRIEF VAN
27-11-2020
BEHANDELD DOOR
H. van Houdt

UW KENMERK

BEZOEKADRES
Paul Krugerstraat 1

ONS KENMERK
1264372 / 1273624
TELEFOON
0118-487000

DATUM
8 januari 2021
BIJLAGEN
1

ONDERWERP

beantwoording schriftelijke vragen artikel 34 Reglement van Orde namens Fractie POV betreffende het niet opleggen van leges bij bouwactiviteiten m.b.t. ontwikkeling WVO Kop van het Dok, Scheldekwartier en plan de Vesting

Geachte mevrouw/heer,

Naar aanleiding van de door uw fractie ingediende vragen ex artikel 34 RvO informeren wij u als volgt.

Uw inleiding

In de Begrotingsvergadering 11 & 12 november 2020 heeft de POV vragen gesteld over de heffing van leges zonder daar antwoord op te krijgen. Die vragen herhaalt de POV hier deels. De wethouder deed in die vergadering de toezegging tot nadere uitleg maar die heeft ons niet bereikt. Wij waren en zijn van mening dat het budgetrecht van de raad met opzet en herhaaldelijk geschonden is. Na verder onderzoek breiden wij onze daarover vragen uit, mede in acht nemende wat over het afzien van innen van leges is gezegd in de vergadering van het presidium van 19 mei jl. Daar is duidelijk gesteld dat het niet innen van leges zoals vastgelegd in de leges-verordening alleen mogelijk is na aanpassing van de verordening, en bovendien het budgetrecht van de raad aantast.

. Wij zijn bekend met het uitgangspunt van het college dat stelt dat er grond "bouwrijp" en "inclusief bestemming" geleverd wordt. Bouwrijp maken zijn kosten die in de Grex worden gemaakt en gerecupereerd via de opbrengst van grondverkoop. Maar bij een bouwaanvraag die niet past binnen het geldende bestemmingplan moet, conform de legesverordening, daarover extra leges worden opgelegd. De keuze van het college om plotsgewijs te ontwikkelen en het bestemmingsplan niet op voorhand te wijzigen maken dat per definitie in strijd met het vigerende bestemmingsplan werd vergund, dus vatbaar voor extra leges. Daarnaast zijn we gestuit op aanmerkelijke verschillen in de berekende leges tussen vergelijkbare ontwikkelingen, waarbij dus vragen kunnen worden gesteld.

Voor de volledigheid meldt de POV dat de situatie van één van die ontwikkelaars met de verantwoordelijk wethouder op 21 oktober 2019 al is besproken, ook over de hoge kosten, en de wethouder toen liet weten dat die ontwikkelaar uit Brabant komt en: "niet weet hoe het in Vlissingen werkt". Dat wekte onze belangstelling, en wij zijn nieuwsgierig naar hoe het werkt.

Reactie op de inleiding

De toezegging van de wethouder heeft bovenstaande vragen van de POV gekruist. Op 1 december is de toezegging naar de griffie gezonden. In het door u aangehaalde, op uw verzoek gehouden gesprek van 21 oktober 2019 heeft de verantwoordelijke wethouder de door u aangehaalde opmerking gemaakt in relatie tot de onbekendheid van de ontwikkelaar met de Vlissingse huurmarkt. Dit heeft niets te maken met de heffing van leges, het College neemt derhalve afstand van deze suggestieve opmerking.

Vraag 1

1. Heeft het college bij de ontwikkeling door VWO bij de "kop van het Dok" alle leges conform de verordening zoals vastgesteld door de raad opgelegd, c.q. zal opleggen?

Ons antwoord

Ja, dat is gebeurd.

Vraag 2

Kunt U bevestigen dat U in koop- en leverovereenkomsten met betrekking tot ontwikkelingen op het Scheldekwartier afspraken heeft gemaakt waarbij het college afziet van het opleggen van leges, dat dit in strijd is met de door de gemeenteraad aangenomen verordening, en wat gaat U doen om deze schending van het budgetrecht te corrigeren?

Ons antwoord

Nee, alle leges zijn conform de verordening opgelegd, in de koopovereenkomsten is opgenomen wie de leges betaalt.

Vraag 3

U heeft bevestigd dat voor het plan de Vesting een totaal aan leges is opgelegd van € 27.438,00. Dat komt overeen met een bedrag aan bouwkosten tussen de 3.5 en 4 miljoen Euro. Er zijn geen andere leges in rekening gebracht. Kunt U een specificatie geven van de grondslag én de gehanteerde tarieven bij deze ontwikkeling?

Ons antwoord

| Leges projecten Scheldekwartier | | | | |
|---------------------------------|---------------|-------------|------------------------------------|--|
| Omschrijving project | Aanvraag | Bouwkosten | in rekening gebrachte leges (Bouw) | in rekening gebrachte leges (RO-procedure) |
| De Vesting Fase 1A | WABO/2018/263 | € 2.000.000 | € 31.743 | € 18.000,00 |
| De Vesting Fase 1B | WABO/2019/42 | € 1.700.000 | € 27.438 | € 18.270,00 |
| De Vesting Fase 2 | WABO/2019/259 | € 3.400.000 | € 53.108 | |
| Broederband (RO-procedure) | WABO/2018/13 | € 5.400.000 | | € 57.000,00 |
| Broederband | WABO/2019/3 | € 6.500.000 | € 99.243 | |

Vraag 4

Uit stukken die de POV heeft blijkt dat de ontwikkelaar van de Broederband rekent met een bedrag aan leges van € 156.243,00; waarvan € 57.000,00 aan bestemmingsleges. Kunt U aangeven op welke grondslag en met welke tarieven U de vergunningen voor deze ontwikkeling heeft belast?

Ons antwoord

Zie bijgevoegd projectafwijkingsbesluit (bijlage 1)

Vraag 5

Hoe verklaart U het mogelijk grote verschil tussen de twee ontwikkelingen aan leges, terwijl dat verschil niet in omvang van de projecten terug te vinden is?

Ons antwoord

Bij de aanvraag van de Broederbandlocatie heeft de aanvrager ervoor gekozen om de aanvraag gefaseerd in te dienen, hierdoor worden de leges apart in rekening gebracht. Leges projectafwijkingsbesluit zijn door de ontwikkelaar betaald, bij de Vesting is dit niet het geval. Daarnaast is weldegelijk sprake van verschillende bouwplannen, zowel in woningtype, in aantallen woningen en in architectuur.

Vraag 6

Bestemmingsleges worden geheven indien een bouwaanvraag niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Hoe vaak heeft U in de afgelopen 5 jaar bestemmingsleges opgelegd, hoe vaak heeft U daar van afgezien, en wat was of is Uw motivatie om van die heffing af te zien en op grond van welke bevoegdheid?

Ons antwoord

Op het Scheldekwartier is 2 keer de procedure van een projectafwijkingsbesluit gevolgd (Vesting en Broederband), evenveel keer zijn hiervoor leges in rekening gebracht.

Vraag 7

Leges, dus ook bestemmingsleges, vloeien in de algemene middelen en maken deel uit van de begroting. Bij de gevallen waar de POV mee bekend is gaat het om bedragen van ± € 50.000,00 aan bestemmingsleges. Welk bedrag is er gemoeid met het niet opleggen van bestemmingsleges door het college in de afgelopen 5 jaar?

Ons antwoord

Voor het Scheldekwartier geldt dat alle leges zijn opgelegd en betaald.

Vraag 8

Zijn in de diverse begrotingen zoals voor 2019, 2020 & 2021 bedragen begroot aan leges die onder de noemer bestemming vallen?

Ons antwoord

Bij gebieden waarvoor een grex geldt is het normaliter zo dat de kosten voor de planologische afwijking voor de gemeente zijn. Een en ander wordt verdisconteerd in de grondprijs.

Bij gebieden die niet in eigendom zijn van de gemeente (lees: initiatieven van derden) daar wordt kostenverhaal gepleegd middels een anterieure overeenkomst. Deze bedragen worden sinds dit jaar in de begroting opgenomen. Overigens is het ramen van deze inkomsten lastig, omdat wij geen invloed hebben op dergelijke initiatieven en elk jaar moeten afwachten welke initiatieven er komen.

Vraag 9

De POV schat in dat bij de voortzetting van dit beleid de gemeente een bedrag aan inkomsten misloopt van méér dan 1 miljoen Euro, alleen al op het Scheldekwartier. Is de toezichthouder en de inspecteur art. 12 op de hoogte van deze handelwijze en akkoord met de gedeerde inkomsten?

Ons antwoord

Nee, wat er is geen sprake van het mislopen van inkomsten, de gemeente verkoopt bouwrijpe grond met bestemming wonen. De kosten, die hiermee samenhangen komen, zoals eerder aangegeven, voor rekening van de gemeente.

Wij gaan ervan uit u hiermee in voldoende mate te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,
de secretaris, de burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet



drs. A.R.B. van den Tillaar

Van den Bruele vastgoed bv
Rembrandtlaan 31
3723 BG Bilthoven

Verzonden

№ 1045380

15 OKT 2018

UW BRIEF VAN
19 januari 2018
BEHANDELD DOOR
M. Kavsitli
ONDERWERP

UW KENMERK
BEZOEKADRES
Paul Krugerstraat 1

ONS KENMERK
PU/vr/824901
TELEFOON
0118-487588

DATUM
12-10-2018
BIJLAGEN

Omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO/2018/13); woningbouw locatie Broederband;

Geachte heer Van den Bruele,

Op 19 januari 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor een project, bestaande uit de realisatie van 21 grondgebonden woningen en 33 appartementen, ter plaatse van de Broederband locatie. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Vlissingen, sectie A, perceelnr. 2015.

De activiteit binnen uw omgevingsvergunning omvat het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze regels betreffen de bestemmingen en de daaraan verbonden planregels van de bestemmingsplannen 'De Schelde' en 'Scheldestraat'.

Overwegende dat:

- de bouwlocatie is gelegen in de vigerende bestemmingsplannen 'De Schelde', dat op 28 februari 1991 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 23 juli 1991 (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland, en 'Scheldestraat', dat op 26 april 1985 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- het bouwplan in strijd is met de bestemming 'Industriële doeleinden' (van bestemmingsplan De Schelde) en de bestemmingen 'Openbare en bijzondere doeleinden', deels in combinatie met 'Woondoeleinden', en 'Detailhandel en Bedrijven', ook in combinatie met 'Woondoeleinden' (van het bestemmingsplan Scheldestraat);
- de gronden met de genoemde bestemmingen uitsluitend mogen worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van die doeleinden;
- het project voorziet in de realisatie van 21 grondgebonden woningen en 33 appartementen;
- het project niet kan worden toegestaan met toepassing van de in de bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsbevoegdheden;
- het project niet valt onder één van de situaties waarvoor mag worden afgeweken van een bestemmingsplan, zoals aangegeven in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

besluit en deze aanvraag van toepassing is, nu de herstructurering van een woon- en werkgebied van lokaal belang onder de reikwijdte van deze wet valt.

- de aanvraag op 25 april 2018 door het Ambtelijk Toets Team (ATT) is beoordeeld, het ATT van mening is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is voorzien van een positief advies.

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), de Crisis- en herstelwet (Chw) en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

BESLUITEN WIJ

1. Tegemoet te komen aan de zienswijze, in die zin dat de ruimtelijke onderbouwning wordt aangevuld voor het onderdeel 'ladder van duurzame verstedelijking'.
2. De door Van den Bruele vastgoed bv aangevraagde 'Omgevingsvergunning handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' te verlenen voor het afwijken van de bestemmingsplannen 'De Schelde' en 'Scheldestraat' ten behoeve van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte, project met het daarbij behorende schetsplan en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwning, en met inachtneming van het volgende:
 - a. onder de in het project en op het schetsplan voorkomende functie 'wonen' wordt het volgende verstaan; de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, en onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, huisvesting van personen.
 - b. dit besluit heeft uitsluitend betrekking op de bouwmassa, het gebruik en de doeleinden, zoals aangegeven in het schetsplan en beschreven in de ruimtelijke onderbouwning; de op het schetsplan aangegeven gevelindelingen en materialen maken derhalve geen deel uit van dit besluit; op basis van dit besluit mogen geen bouwwerken worden opgericht, waarvoor een omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' is vereist.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening krijgt u een rekening voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. De legeskosten bedragen € 57.000,00. De rekening van de leges sturen wij u apart toe.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met mevrouw E. Jasperse, 0118-487367, e-mail ejasperse@vlissingen.nl of mevrouw S. den Haan, e-mail sdenhaan@vlissingen.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons dossiernummer WABO/2018/13 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vlissingen,
namens het college,
de teamleider van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving,


A. van Leiden

Toelichting toepassing Crisis- en herstelwet

Het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet betekent dat:

- de belanghebbende in zijn beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- het relativiteitsvereiste van toepassing is; beroep op een rechtsregel kan alleen slagen, wanneer de regel, waarop een beroep wordt gedaan strekt tot bescherming van de belangen van degene, die er een beroep op doet; deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht;
- er sprake is van een beperking van de proceduuretijd in de beroepsfase; daarvoor wordt o.a. Afdeling 8.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht (versnelde behandeling) benut;
- er ruimere mogelijkheden zijn om gebreken in de besluitvorming te passeren, indien aannemelijk is dat een belanghebbende daardoor niet wordt benadeeld; deze regeling is sinds 1 januari 2013 ook opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.