

Toelichting behorende bij het Exploitatieplan Centrum Vlijmen 1^e herziening

1. Aanleiding

Op 18 juni 2013 is het Exploitatieplan Centrum Vlijmen, gemeente Heusden door de gemeenteraad vastgesteld. Ingevolge artikel 6.15, eerste lid Wro dient een exploitatieplan na de inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. In het geval tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de eerste jaartermijn aan op de dag nadat het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Nu er sprake is van beroep tegen het vastgestelde exploitatieplan, is deze eerstejaarstermijn op dit moment nog niet begonnen.

Het bepaalde in artikel 6.15, eerste lid Wro laat onverlet dat op een eerder moment besloten wordt tot een herziening van het exploitatieplan. Dit moment doet zich thans voor.

Het bestemmings- en exploitatieplan voor het centrum van Vlijmen zijn op 18 juni 2013 vastgesteld om een beoogde herstructurering van het centrum van de kern Vlijmen te faciliteren. Deze herstructurering bestaat uit het slopen van opstallen, de nieuwbouw en uitbreiding van commerciële ruimten (etc.), de bouw van woningen, en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast omvat de herstructurering een bestending van een aantal aanwezige functies en bebouwing. Ook tot deze te bestendigen functies behoren commerciële ruimten en wonen.

Bij de totstandkoming van het bestemmings- en exploitatieplan zijn bepaalde uitgangspunten en inzichten gehanteerd, waarvan het bij nader inzien de vraag is of deze afdoende zijn afgestemd op de beoogde herontwikkeling.

Zo zijn er bouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmings- en het exploitatieplan, waarvan blijkt dat de benutting van de bouwmogelijkheden het best kan worden gerealiseerd door bepaalde opstallen te slopen. Hoewel dit onderwerp bij de afweging van de zienswijzen over het bestemmings- en exploitatieplan ook aan de orde is geweest, kon dit niet in de volle breedte van het exploitatieplan worden verwerkt. In samenhang hiermee heeft er voor de desbetreffende gronden dan ook een herijking van de inbrengwaarde plaatsgevonden.

Daarnaast zijn ook de bedragen die worden gehanteerd als uitgifteprijs, opnieuw gezien. De reden hiervan was dat ons signalen bereikten waaruit bleek dat de gehanteerde prijzen wellicht niet meer up-to-date waren. Met deze uitgifteprijzen wordt gedoeld op de geraamde opbrengsten van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied zoals dat is aangeduid in het exploitatieplan. Vervolgens bleek dat het niet meer noodzakelijk was om een bepaling voor het nutstracé dat in het exploitatieplan is opgenomen, te handhaven.

Het vorenstaande is aanleiding tot onderhavige herziening van het exploitatieplan.

2. Status van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot aanpassingen van het exploitatieplan. Dit heeft tot gevolg dat ook de omvang van de verhaalbare kosten en de omslag van kosten gaat wijzigen. Dit maakt dat het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit

waarbij zogenaamde structurele onderdelen zoals bedoeld in artikel 6.15 Wro, worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2, tweede lid, sub f Wro).

3. Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

In onderstaand overzicht zijn de verschillende onderdelen van de herziening vermeld. In dit overzicht zijn opgenomen zowel onderdelen van de toelichting als van het bindende gedeelte van het exploitatieplan. Hoewel slechts het bindende gedeelte van het exploitatieplan in direct juridische zin van belang is, is ervoor gekozen om ook de belangrijkste wijzigingen in de toelichting van het exploitatieplan op te nemen in dit besluit. De reden hiervan is dat deze onderdelen van de toelichting van groot belang zijn voor het exploitatieplan als geheel en bepaalde onderdelen in het bijzonder.

De verschillende onderdelen van het besluit tot 1^e herziening worden als volgt toegelicht:

Ad 1. Herziening hoofdstuk 2 Toelichting op de kaarten en overige bijlagen

Sub a

Het feit dat er voor twee eigendommen geen sprake meer is van een uitbreiding maar van het oprichten van een nieuw hoofdgebouw, heeft tot gevolg dat ook het aantal m² commerciële ruimte opnieuw is vastgesteld. Het aantal m² commerciële ruimte neemt daarmee toe tot 11.641 m².

Sub c

Op bijlage 3 Ruimtegebruikskaart is ook het nutstracé aangegeven. Gebleken is dat het niet noodzakelijk is om dit nutstracé als een bindend onderdeel in het exploitatieplan op te nemen. Om deze reden kan het nutstracé van deze bijlage worden verwijderd en kan ook de bijbehorende tekst worden verwijderd.

Sub d

De uitgifteprijsen zoals deze in het exploitatieplan zijn opgenomen, zijn geactualiseerd. Deze actualisatie is verricht door het bedrijf Stec Groep B.V. Om deze reden wordt deze naam opgenomen.

Ad 2. Herziening hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

Sub a

Zoals hiervoor is aangegeven, is gebleken dat het niet noodzakelijk is om het nutstracé als een bindend onderdeel in het exploitatieplan op te nemen. Om deze reden wordt in de toelichting op de regels de tekst over het nutstracé verwijderd.

Sub b

Het exploitatieplan heeft niet tot doel alle bouwactiviteiten op de gronden die op bijlage 2 met C1 zijn aangeduid, te blokkeren: kleine verbouwingen die geen effect hebben op de parkeerbehoefte, moeten mogelijk blijven. Om deze doelstelling beter tot uitdrukking te brengen wordt de voorgestelde wijziging verwerkt. Daarmee wordt voorkomen dat het woord 'bouwplannen' wordt uitgelegd als bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

Ad 3. Herziening hoofdstuk 4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

Sub a

In verband met het vervallen van het nutstracé kan deze tekst worden verwijderd.

Ad 4. Herziening hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

Sub a

Voor de inrichting en opbouw van een exploitatieopzet zoals die behoort tot een exploitatieplan, gelden diverse regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro en het Bro.

De doorgevoerde aanpassingen wat betreft het ruimtegebruik, de gewijzigde bouwplannen, de inbrengwaarde, kosten en opbrengsten hebben tot gevolg dat, op hoofdlijnen, de volgende aanpassingen in de exploitatieopzet ontstaan (alle hierna te noemen bedragen zijn exclusief btw):

1. Het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied wijzigt.
2. De geraamde kosten wijzigen onder andere ten gevolge van een andere inbrengwaarde.
3. De geraamde opbrengsten wijzigen als gevolg van de nieuwe uitgifteprijzen.
4. Op basis van de punten 1 tot en met 3 wijzigt ook de toerekening van de kosten en de bruto- en netto-exploitatiebijdrage.

De wettelijke systematiek en methodiek die verbonden is aan de exploitatieopzet van het exploitatieplan, heeft tot gevolg dat vanuit een oogpunt van leesbaarheid gekozen is om hoofdstuk 5 integraal te herzien. Het nieuwe hoofdstuk 5 is opgenomen als een bijlage bij dit herzieningsbesluit.

De integrale herziening van hoofdstuk 5 heeft tot gevolg dat daarmee ook de financiële toelichtingen zoals die op onderdelen zijn vastgelegd in de bijlagen 8, 9, 11, 12, 13, 14 en 15 van het exploitatieplan, worden gewijzigd. Zie onderdeel 6 van dit besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan.

Ad 5. Herziening hoofdstuk 6 De regels

Sub a

In verband met het vervallen van het nutstracé kan deze tekst worden verwijderd.

Ad 6. Herziening en toevoeging bijlagen exploitatieplan

Algemeen

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan heeft tot gevolg dat diverse bijlagen van het exploitatieplan wijzigen. Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging '1^e herziening', om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage dan is herzien bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan dan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan in stand.

Sub a

In verband met het vervallen van het nutstracé dient dit tracé van bijlage 3, Ruimtegebruikskaart te worden verwijderd. Op de nieuwe bijlage is deze aanpassing verwerkt.

Sub b

Voor twee eigendommen is het uitgangspunt van het bouwplan gewijzigd van een uitbreiding met meer dan 1000 m² in het oprichten van een hoofdgebouw. Hiervoor is het ook noodzakelijk dat de bestaande opstallen op deze eigendommen worden gesloopt. Deze opstallen zijn op deze bijlage opgenomen.

Sub c

De wijzigingen die in dit besluit zijn opgenomen, hebben ook gevolgen voor de toerekening van de plankosten. In deze herziene bijlage zijn de nieuwe plankosten berekend en vermeld.

Sub d, e en h

Het betreft hier aanpassingen in de financiële toelichtingen op de gewijzigde exploitatieopzet (hoofdstuk 5). Zie hiervoor de toelichting bij onderdeel ad 4.

Sub f

In verband met het wijzigen van het uitgangspunt zoals hiervoor onder sub b is omschreven, is het ook noodzakelijk om de inbrengwaarde van deze eigendommen opnieuw te taxeren. In de bijlage 13a zijn de resultaten hiervan vastgelegd.

Sub g

De bijlage bevat de resultaten van de herijking van de uitgifteprijs van de gronden die in het exploitatiegebied zijn gelegen.

Ad 7. Overgangsbepalingen

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Ad 8. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als 'Exploitatieplan Centrum Vlijmen 1^e herziening'.