

Onderwerp: exploitatieplan Centrum Vlijmen eerste herziening

Collegevoorstel

Inleiding

Zie raadsvoorstel.

Feitelijke informatie

Zie raadsvoorstel.

Afweging

Zie raadsvoorstel.

Inzet van Middelen

Zie raadsvoorstel.

Risico's

Zie raadsvoorstel.

Procedure

Zie raadsvoorstel.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 26 november 2013

gelet op: artikel 6.15 Wro;

besloten de raad voor te stellen:

- de zienswijzen te beantwoorden met de Nota zienswijzen;
- het exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening (th/pt/2013035/130517) ongewijzigd vast te stellen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. J.T.A.J. van der Ven

	00362455
Onderwerp	Vaststelling exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening'

Raadsvoorstel

Inleiding

Met dit voorstel wordt het exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening aan u voorgelegd om vast te stellen.

Feitelijke informatie

Doel exploitatieplan eerste herziening

Het op 18 juni 2013 vastgestelde exploitatieplan gaat uit van een herstructurering die bestaat uit het slopen van opstallen, de nieuwbouw en uitbreiding van commerciële ruimten, de bouw van woningen en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Een aantal aanwezige functies en de bebouwing, onder andere van commerciële ruimten en wonen, wordt bestendig.

Bij nader inzien was er de vraag of de gehanteerde uitgangspunten in voldoende mate zijn afgestemd op de beoogde ontwikkeling. Zo zijn er bouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmings- en exploitatieplan, waarvan blijkt dat de benutting daarvan het beste kan worden gerealiseerd door bepaalde opstallen te slopen. Ook riepen de gehanteerde uitgifteprijzen discussie op, hetgeen de aanleiding is geweest om deze opnieuw te bezien. Verder is gebleken dat een bepaling over een nutstracé, die in het exploitatieplan is opgenomen, verwijderd kan worden.

Dit heeft ertoe geleid dat er een herziening van het exploitatieplan Centrum Vlijmen is opgesteld, waarin bovengenoemde wijzigingen zijn opgenomen. Dit exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening wordt nu voor vaststelling voorgelegd aan uw raad, in de periode dat het beroep tegen het vastgestelde exploitatieplan nog loopt.

Wettelijke vereisten herziening

De genoemde wijzigingen leiden tot een structurele herziening van het exploitatieplan. Dat betekent dat op de herziening van het exploitatieplan de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet van bestuursrecht van toepassing is. Belanghebbenden hebben dus tegen de herziene versie zienswijzen bij uw raad kunnen indienen en na vaststelling van de herziening door de raad kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Afweging

Relatie eerste herziening met vastgestelde exploitatieplan

Op grond van artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht heeft een tegen het oorspronkelijke exploitatieplan aanhangig beroep mede betrekking op het herziene besluit. Het nieuwe besluit van het herziene exploitatieplan wordt bij de beoordeling van een aanhangig beroep meegenomen, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben. De kans op een succesvol beroep wordt daardoor wellicht verkleind. Er is door de Raad van State een ontvankelijk beroepschrift en een voorlopige voorziening ontvangen op het vastgestelde exploitatieplan.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp exploitatieplan eerste herziening lag in de periode van 10 oktober tot en met 21 november 2013 ter inzage. Gedurende zes weken konden belanghebbenden schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze indienen bij de gemeente.

Wij hebben vier zienswijzen ontvangen, waarvan er drie ontvankelijk zijn. Hiervan heeft één indiener ook bij het ontwerp exploitatieplan zienswijzen ingediend. De twee anderen hadden destijds alleen zienswijzen op het bestemmingsplan, niet op het exploitatieplan. In bijgaande nota geven wij formeel commentaar op de ontvangen reacties op het exploitatieplan. Met de beantwoording van de reacties wordt de fase van het ontwerp afgesloten.

	00362455
Onderwerp	Vaststelling exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening'

Sommige zienswijzen betreffen zaken die niet in het exploitatieplan worden geregeld (verwerving, planschade). Andere zienswijzen betreffen onder andere het exploitatieplangebied, de inbrengwaardetaxatie en het grondprijzadvies. De zienswijzen komen op veel punten overeen met de beroepen die zijn ingesteld tegen het vastgestelde exploitatieplan. Maar ook op de wijzigingen ten aanzien van de gronduitgiftepunten en het hanteren van een ander type bouwplan worden zienswijzen ingediend.

Op alle punten worden de keuzen nog eens verduidelijkt of wordt de lijn van de wet uitgelegd. De reacties hebben echter niet geleid tot wijzigingen van het exploitatieplan eerste herziening.

Wij stellen u voor om het exploitatieplan Centrum Vlijmen eerste herziening ongewijzigd vast te stellen.

Inzet van Middelen

De aanpassingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan zijn per saldo gunstig voor de particuliere initiatiefnemer. Met name het uitgangspunt van sloop en nieuwbouw zorgt voor een lagere exploitatiebijdrage voor de particuliere initiatiefnemer. Ook de omvang van de verhaalbare kosten en de omslag van de kosten gaat wijzigen.

Aangezien deze mogelijke exploitatiebijdrage nog niet is ingerekend, heeft dit geen directe financiële gevolgen voor de begroting.

Risico's

Als de ingestelde beroepen tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan geheel of op onderdelen vernietigd wordt, dan kan dat ertoe leiden dat ook het exploitatieplan (zowel het oorspronkelijk vastgestelde als het herziene) geheel of gedeeltelijk vernietigd wordt.

Procedure

Vervolgstappen

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de voorgestelde wijzigingen. Uw raad stelt het bestemmingsplan dan ook gewijzigd vast. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan moet geschieden binnen zes weken na de vaststelling. Omdat voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, moet het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals aan de provincie Noord-Brabant worden toegezonden, zodat deze kan beoordelen of geen provinciale belangen worden geschaad. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Communicatie

Het exploitatieplan eerste herziening wordt gepubliceerd op de gemeentelijke informatiepagina in de Scherper, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook zal publicatie via elektronische weg plaats vinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het exploitatieplan eerste herziening toegezonden aan belanghebbenden.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

	00362455
Onderwerp	Vaststelling exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening'

mr. J.T.A.J. van der Ven

drs. J. Hamming

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 17 december 2013;

gezien het voorstel van het college van 26 november 2013;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de zienswijzen te beantwoorden met de Nota zienswijzen;
- het exploitatieplan 'Centrum Vlijmen' eerste herziening (th/pt/2013035/130517) ongewijzigd vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. E.J.M. de Graaf

drs. J. Hamming

2013

Zienswijzennota exploitatieplan Centrum Vlijmen

Zienswijzen exploitatieplan herziening 1



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Herziening.....	3
3. Ter inzage legging	3
4. Weergave zienswijzen.....	3
5. Ontvankelijkheidstoets	3
6. Beantwoording van zienswijzen	4
6.1.	4
M.J. Klomp-van de Griendt	4
6.2.	4
Krijger advies (M.J. van Oijen-Boom).....	4
6.3.	5
Krijger advies (L.H.J. van der Heijden Vastgoed B.V.).....	5
6.4.	15
Gijs Heutink Advocaten (Stichting Syntrus Achmea Dutch Retail Property Fund).....	15

1. Inleiding

Het exploitatieplangebied is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Vlijmen. Het exploitatiegebied wordt globaal begrensd door de achterzijde van de zuidwand aan de Julianastraat, in het westen de achterzijde van de westwand aan het Plein, in het oosten door de achterzijde van de oostwand van het Plein en in het zuiden door de voorgevels (de gevels van het bebouwingslint aan de zuidzijde) aan de Akker.

Het exploitatieplan heeft als doel het verhalen van kosten op de initiatiefnemers van de bouwplannen en het stellen van faserings- en locatie-eisen.

2. Herziening

Op 18 juni 2013 is het exploitatieplan Centrum Vlijmen door de raad vastgesteld. In artikel 6.15, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar wordt herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Is tegen een exploitatieplan beroep ingesteld, dan vangt de herzieningstermijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. De termijn van één jaar die voor een herziening geldt, is een wettelijke verplichting waar in ieder geval aan voldaan moet worden. Een exploitatieplan mag echter ook vaker worden herzien. Van deze mogelijkheid is hier gebruik gemaakt.

3. Ter inzage legging

Het ontwerp exploitatieplan lag in de periode van 10 oktober tot en met 21 november 2013 ter inzage. Gedurende zes weken konden belanghebbenden schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze indienen bij de gemeente.

Wij hebben vier zienswijzen ontvangen. In deze nota geven wij formeel commentaar op de ontvangen reactie op het exploitatieplan. Met de beantwoording van de reacties wordt de fase van het ontwerp afgesloten.

4. Weergave zienswijzen

De planologisch relevante inhoud van de zienswijzen is in samengevatte vorm weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet nader worden genoemd, buiten beschouwing zijn gelaten. De reacties zijn in totaliteit beoordeeld.

5. Ontvankelijkheidstoets

De vier ontvangen zienswijzen zijn binnen de periode van terinzagelegging van het exploitatieplan 1^e herziening ontvangen. Voor de ontvankelijkheid geldt daarnaast dat de indiener belanghebbende dient te zijn. Als belanghebbende bij een exploitatieplan wordt in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden

(Artikel 8.2, lid 5 Wro). De ontvankelijke zienswijzen worden beantwoord en wij zullen, waar mogelijk, de gewenste aanpassingen doorvoeren. Eén indiener is niet ontvankelijk: Stichting Syntrus Achmea Dutch Retail Property Fund. Zie hiervoor verder 6.4.

6. Beantwoording van zienswijzen

Reactie	Beantwoording gemeente Heusden	Gevolgen voor besluit
6.1. M.J. Klomp-van de Griendt		
<p>In het exploitatieplan herziening 1 is geen planschadeanalyse opgenomen c.q. er zijn geen gelden gereserveerd voor vergoeding van planschade. Er is bovendien geen zicht op het bereiken van overeenstemming over de grondverwerving.</p>	<p>Indien de indiener meent in aanmerking te komen voor vergoeding van planschade, kan zij daartoe een verzoek indienen, welk verzoek op basis van de geldende procedure afgehandeld kan worden. Het onderdeel planschade is in de 1^e herziening niet gewijzigd. Voor de herziening van het exploitatieplan is het niet relevant of er zicht is op het bereiken van overeenstemming over de aankoop van de gronden. Overigens leidt de 1^e herziening ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan niet tot wijzigingen op deze gronden.</p>	Geen
6.2. Krijger advies (M.J. van Oijen-Boom)		
<p>A Indiener is niet bereid tot verkoop van haar tuin, omdat ten eerste voor een gedeelte van de tuin een huurovereenkomst is gesloten ten behoeve van een derde en ten tweede een eventuele verkoop een waardedalend effect zou hebben op de onroerende zaak.</p>	<p>Voor de herziening van het exploitatieplan is het niet relevant of de indiener bereid is tot verkoop van zijn perceel aan de gemeente. Van belang is de eigendomssituatie ten tijde van het opstellen van het (ontwerp) exploitatieplan. Overigens bevat de 1^e herziening met betrekking tot deze gronden geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.</p>	Geen
<p>B De kosten voor bouw- en woonrijp maken, zoals opgenomen in bijlage 10, zijn niet nader onderbouwd. Ook is er een verschil tussen de kosten zoals opgenomen in bijlage 10 en in paragraaf 5.5. van het herziene exploitatieplan.</p>	<p>De verschillen die worden gesignaleerd hebben een duidelijke verklaring: in bijlage 11 (niet bijlage 10) zijn de kosten opgenomen op basis van nominale waarde. De bedragen in hoofdstuk 5, par. 5 zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde is de waarde zoals deze nu geldt. Toekomstig uit te geven of te ontvangen bedragen zijn onderhevig aan inflatie. Nadat bedragen zijn uitgegeven of ontvangen wordt er rente over berekend. In de contante waarde is met deze inflatie en rente-invloeden rekening gehouden. Om deze reden is de contante waarde een andere dan de nominale waarde. Bijlage 15 van het exploitatieplan laat de samenhang zien door aan te</p>	Geen

		<p>geven op welke wijze de nominale waarde en de contante waarde zijn berekend.</p> <p>De kostenramingen zijn in bijlage 11 gespecificeerd waarbij is aangegeven welke hoeveelheden en eenheidsprijzen zijn gehanteerd. Deze ramingen zijn opgesteld door de specialisten van de afdeling voor civiele werken van de gemeente. Er is geen reden om aan te nemen dat deze ramingen niet reëel of correct zijn. Daarnaast is de zienswijze niet onderbouwd. Er is bijvoorbeeld niet aangegeven welke kosten niet zijn onderbouwd en waarom de onderbouwing die wel is opgenomen niet goed zou zijn.</p>	
C	Aangezien de herziening uitsluitend betrekking heeft op het exploitatieplan en niet ook op het bestemmingsplan stelt zich de vraag of het plan economisch uitvoerbaar is.	Het exploitatieplan is niet bepalend voor de vraag of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Het exploitatieplan is wel van belang voor het vaststellen van de kosten die voor verhaal in aanmerking en de wijze waarop de kosten worden omgeslagen. (Vgl.: Afdelingsuitspraak 15 februari 2012, LJN BV5115, r.o. 2.25.3.).	Geen
6.3. Krijger advies (L.H.J. van der Heijden Vastgoed B.V.)			
A	De herziening is gebaseerd op artikel 6.15 Wro, hetgeen in strijd met de wet is, aangezien dat artikel slechts bedoeld is voor een periodieke bijstelling, maar niet voor een volledig herstel van fouten die in een vorige versie zijn gemaakt.	<p>De onderhavige 1^e herziening heeft tot doel:</p> <p>a. het aanpassen van het bouwplan van 'uitbreiding met meer dan 1000 m²' in 'het oprichten van een of meer andere hoofdgebouwen' in twee situaties. In het verlengde hiervan is voor deze situaties ook de inbrengwaarde aangepast.</p> <p>b. het verwerken van nieuwe inzichten zoals het aanpassen van uitgifteprijzen en het vervallen van het nutstracé.</p> <p>Artikel 6.15 Wro is niet bedoeld voor uitsluitend periodieke herzieningen. Dit artikel bepaalt dat het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar dient te worden herzien; in feite bevat genoemd artikel een ondergrens. Het doel hiervan is dat het exploitatieplan actueel blijft. De gemeente mag een exploitatieplan echter ook vaker herzien. Met de onderhavige 1^e herziening is juist bedoeld om het vastgesteld exploitatieplan te actualiseren.</p> <p>Een herziening van een exploitatieplan kan gevolgen hebben voor kosten, opbrengsten en de hoogte van de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage op grond van deze 1^e herziening is lager ten opzichte van de exploitatiebijdrage op grond van het vastgestelde exploitatieplan.</p>	Geen
B	Er is sprake van strijd met artikel 3:46 van de Awb, nu het taxatierapport niet integraal onderdeel uitmaakt van het besluit. Ook stelt de indiener dat in het exploitatieplan van 18 juni 2013	In het vastgestelde exploitatieplan was geen sprake van een inbrengwaarde van € 450.000 voor indiener, maar was de inbrengwaarde nihil.	Geen

wordt gesproken over een inbrengwaarde van € 450.000,- en in de herziene versie van het exploitatieplan van een inbrengwaarde van € 1.102.000,-. Ook geeft het taxatierapport geen volledige duidelijkheid over de uitkomsten van de taxaties per perceel en per pand en niet is aangegeven waarop de waardering is gerealiseerd.

Bij het ter inzage gelegde ontwerp van het exploitatieplan eerste herziening heeft een taxatierapport van de gronden binnen het exploitatiegebied ter inzage gelegen. Aan dit rapport is een vertrouwelijke bijlage gehecht, dat voorzag in de inbrengwaarde per grondplannummer. Deze bijlage heeft de gemeente niet gepubliceerd. De reden hiervan is dat er binnen het exploitatiegebied nog gronden en opstallen moeten worden aangekocht, waardoor ervoor gekozen is om deze vertrouwelijke bijlage niet ter inzage te leggen. Het taxatierapport dat wel ter inzage heeft gelegen bevatte per grondplannummer wel de aanduiding, omschrijving en gegevens. Indiener heeft dan wel niet de beschikking gehad over het integrale taxatierapport, maar is hierdoor niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De vertrouwelijke bijlage zal bovendien, voor zover dat betrekking heeft op de percelen van de indiener, door de gemeente worden toegezonden.

De zienswijze voor zover deze betrekking heeft op de inbrengwaarde is tevens voorgelegd aan de onafhankelijk taxateur. In reactie op de ingediende zienswijzen (punten 1 tot en met 7, hierna punten B tot en met H) is opgenomen de reactie van de onafhankelijke taxateur. De reactie van de taxateur is als volgt:
Ten aanzien van de taxatiemethode en de hoogte van de inbrengwaarde van de percelen van de indiener, opgenomen als grondplannummer 4, is in het taxatierapport van de inbrengwaarden opgenomen dat de waarde in het economische verkeer is getaxeerd, gebaseerd op de gebruikswaarde en de complexwaarde. De hoogste van deze taxaties is als de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.2.3, lid a en b, Bro, aangehouden. In paragraaf 7 van bijlage 13 a van het herziene exploitatieplan (het taxatierapport) is aangegeven dat 'de gronden die zich het meeste lenen om aangekocht te worden tegen betaling van een complexwaarde niet bebouwde gronden zijn en dat uit het exploitatieplan blijkt dat de kosten voor het realiseren van het plan aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten, waardoor de residuele grondwaarde in beginsel al negatief is c.q. gelijk is aan een symbolische koopsom van € 1,-. In paragraaf 6 van bijlage 13a is aangegeven dat voor het taxeren van de gebruikswaarde de economische huurwaarde is gekapitaliseerd tegen een bruto aanvangsrendement en dat vervolgens de resultaten zijn gecorrigeerd

		voor kosten koper, om te komen tot de waarde van het object.	
C	Uit niets blijkt hoe de complexwaarde is berekend en ook is niet duidelijk waarom expliciet afstand is genomen van de vaststelling daarvan in het taxatierapport dat ten grondslag lag hieraan in het exploitatieplan d.d. 18 juni 2013.	Reactie taxateur: deze zienswijze ziet op de waardering van het grondplannummer gebaseerd op de complexwaarde. Het inbrengwaarde taxatierapport geeft aan dat uit het exploitatieplan blijkt dat de kosten voor het realiseren van het plan aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten en daarom de complexwaarde in beginsel al negatief c.q. gelijk is aan een symbolische koopsom van € 1,-. Dit was ook al zo in het taxatierapport dat ten grondslag lag aan het exploitatieplan van 18 juni 2013. De inbrengwaarde zoals deze in het exploitatieplan is opgenomen is gebaseerd op de gebruikswaarde.	Geen
D	Niet kenbaar is of de vergelijkingsmaatstaf is gebruikt en hoe deze is uitpakkt. Als de vergelijkingsmethode is gebruikt, is niet duidelijk welke factoren hierbij zijn gebruikt. Er is bijvoorbeeld niet duidelijk of rekening is gehouden met de neerwaartse waardeontwikkeling sinds de crisis.	Reactie taxateur: de prijspeildatum van de taxatie is 1 oktober 2013. Bij het tot stand komen van het referentiekader zoals opgenomen in paragraaf 6, is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden en daarmee met de economische crisis. Welke factoren zijn gebruikt is eveneens opgenomen in paragraaf 6 van bijlage 13a.	Geen
E	Niet duidelijk is of de egalisatieregel als bedoeld in artikel 40d, lid 1, onder b, van de Onteigeningswet is toegepast.	Deze zienswijze ziet op de waardering van het grondplannummer gebaseerd op de complexwaarde. In artikel 40d, lid 1, onder b is bepaald dat bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening wordt gehouden met alle bestemmingen die gelden voor zaken die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt. Bij de waardering van de gronden is het exploitatieplan(gebied) als één complex aangehouden. De inbrengwaarde zoals deze in het exploitatieplan is opgenomen is gebaseerd op de gebruikswaarde.	Geen
F	Niet duidelijk is of bij de faseringsregel met een waardedrukkend effect rekening gehouden is.	Reactie taxateur: de inbrengwaarde van het object van de indiener is gebaseerd op de gebruikswaarde, prijspeil 1 oktober 2013. De indiener maakt niet duidelijk waarom en/of op welke waarde de opname van de faseringsregel een waardedrukkend effect heeft.	Geen
G	De grondslag voor inbrengwaarde in de vorm van kadastrale oppervlakte is niet aan de orde. De eigendommen van indiener bestaan uit een aantal verhuurde panden. In dit geval is de huurwaarde bepalend voor het bepalen van de inbrengwaarde.	Reactie taxateur: de inbrengwaarde is gebaseerd op de gebruikswaarde en is tot stand gekomen gebruikmakend van de huurwaarde kapitalisatiemethode. De huurwaarde is derhalve mede bepalend geweest voor het bepalen van de inbrengwaarde.	Geen
H	Alle panden die aanwezig zijn op de beide kadastrale percelen worden als één geheel gezien, hetgeen niet terecht is.	Reactie taxateur: de percelen zijn in het exploitatieplan als bouwplan aangewezen. De huidige situatie is hiervoor niet van belang, maar de toekomstige.	Geen

		<p>Aanvullend aan de reactie van de taxateur wordt het volgende opgemerkt: het bestemmingsplan bepaalt wat de bouwmogelijkheden zijn. Nu er sprake is van min of meer aan elkaar grenzende percelen van een eigenaar heeft de desbetreffende eigenaar de mogelijkheid om op deze percelen nieuwe hoofdgebouwen te realiseren. Er is geen reden om aan te nemen dat voor de beoordeling van bouwmogelijkheden en in het verlengde hiervan de raming van de inbrengwaarde van de gronden waarop deze bouwmogelijkheden aanwezig zijn, de kadastrale grenzen verplicht dienen te worden gehanteerd. Het ligt vanwege het feit dat de percelen van de eigenaar min of meer aan elkaar grenzen juist voor de hand deze te beschouwen als één samenhangend geheel.</p> <p>Overigens is dit uitgangspunt in de 1^e herziening niet gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.</p>	
I	De plangrens is volstrekt willekeurig; de toepassing van het profijtbeginsel is aan de orde.	<p>Als uitgangspunt voor de vaststelling van de plangrens is gehanteerd dat alle gronden waarop aangewezen bouwplannen conform artikel 6.2.1. Bro mogelijk zijn in het exploitatiegebied zijn opgenomen. Daarnaast zijn in het exploitatiegebied opgenomen de gronden voor zover er sprake is van grondexploitatie. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de bestaande en te handhaven bestemmingen buiten het exploitatiegebied dienen te blijven. Zo is nieuwe openbare ruimte wel in het exploitatiegebied opgenomen, terwijl dat niet geldt voor bestaande en te handhaven ruimte.</p> <p>Het profijtbeginsel is niet relevant voor de begrenzing van het exploitatiegebied. Dit beginsel geldt wel als één van de criteria voor de vaststelling van de te verhalen kosten en de wijze van opname hiervan in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Dit profijtbeginsel ziet daarmee op het financiële onderdeel van het exploitatieplan en kan niet in verband worden gebracht met de begrenzing van het exploitatiegebied.</p> <p>Overigens bevat de 1^e herziening met betrekking tot deze gronden geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.</p>	Geen
J	Uit de regels lijkt niet of alleen een bijdrage is verschuldigd als volledige sloop en nieuwbouw plaatsvindt of dat ook voor substantiële verbouwingen zonder sloop een bijdrage is verschuldigd.	<p>In de 1^e herziening is op pag. 30 opgenomen op welke wijze met het verhalen van exploitatiebijdrage zal worden omgegaan: per bouwaanvraag wordt het aantal m² bvo vastgesteld. Op basis hiervan wordt naar verhouding de bijdrage berekend. Dit betekent dat uit de bouwaanvraag zelf blijkt of en zo ja wat de bijdrage is. Het eerste wat bij deze beoordeling van de bouwaanvraag een rol speelt, is de vraag of de bouwaanvraag voorziet in de toevoeging van m² bvo. Is het</p>	Geen

		<p>antwoord op deze vraag positief dan wordt beoordeeld wat het aantal m² bvo is en wordt de bijdrage berekend. Op deze wijze kan de aanvrager zelf al bepalen wat de exploitatiebijdrage bij de desbetreffende bouwaanvraag is.</p> <p>De regels hebben op dit punt geen betekenis. De bouwmogelijkheden en de relatie met de mogelijkheid om af te wijken van de faseringsregel (artikel 6, lid 3) betreft een ander onderwerp t.w. bouwen en parkeren.</p> <p>Overigens bevat de 1^e herziening met betrekking tot bovenvermelde punten geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.</p>	
K	In het plan wordt ervan uitgegaan dat de bruto bijdrage dezelfde is als de netto bijdrage.	In de 1 ^e herziening is voor twee situaties het uitgangspunt van een uitbreiding met meer dan 1000 m ² komen te vervallen en vervangen door bouwplannen voor het oprichten van een of meer hoofdgebouwen. In het verlengde hiervan is de inbrengwaarde van deze gronden opnieuw getaxeerd. Uit voorbeeldberekeningen 1 en 3 op pag. 31 van de 1 ^e herziening blijkt dat de brutobijdragen niet hetzelfde zijn als de nettobijdragen; de reden hiervan is juist de nieuwe inbrengwaarde die op de brutobijdragen als aftrekpost is gecorrigeerd: Kortom, in de 1 ^e herziening is de brutobijdrage voor bedoelde situaties niet hetzelfde als de nettobijdrage.	Geen
L	Er is geen sprake van een integraal samenhang van het gebied.	Een exploitatieplan kan uit meerdere deelgebieden bestaan, mits er tussen deze deelgebieden ruimtelijke of functionele samenhang bestaat. Deze samenhang is voor het onderhavige exploitatiegebied gegeven en op pagina 12 van het exploitatieplan in een vijftal punten nader beschreven. Samengevat zijn deze punten: de geringe afstand tussen de deelgebieden, de gelijksoortigheid van beoogde functies, de bijdrage van alle deelgebieden aan de beoogde herstructurering, de samenhang ten gevolge van de nieuwe openbare ruimte en het samenhangende proces van grondexploitatie. Op basis hiervan wordt voldaan aan de gestelde eisen van ruimtelijke of functionele samenhang. De raad komt bij de aanwijzing beleidsvrijheid toe. Overigens bevat de 1 ^e herziening met betrekking tot dit punt geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.	Geen
M	De uitgiftecategorieën, zoals opgenomen in bijlage 4, zijn niet bindend voor verkopers; de kaart heeft wel een bindende status. Het niet duidelijk zijn van bijlage 14 als bindend element voor het toekennen van de exploitatiebijdrage is niet juist en is	De kaart bevat de uitgiftecategorieën Centrum-1 en Centrum-2. Deze bijlage en daarmee deze uitgiftecategorieën hebben voor de inhoud van het exploitatieplan een bindend karakter in die zin dat deze categorieën gehanteerd moeten worden voor de omslag van de kosten. Nu deze categorieën ook bepalend zijn voor de omslag van de	Geen

derhalve in strijd met het motiveringsbeginsel en in strijd met de materiële rechtszekerheid. De rechtszekerheid vereist dat een eigenaar op voorhand weet waar hij aan toe is.

kosten, hebben deze ook invloed op de exploitatiebijdrage. Het bindende karakter hangt samen met het systeem van de omslag van kosten zoals dat in artikel 6.18 Wro is voorgeschreven. Uit dit artikel vloeit immers voort dat de kosten over de gronden binnen het exploitatiegebied worden omgeslagen op basis van de uitgiftecategorieën die in het exploitatieplan moeten zijn opgenomen. Door middel van de gehanteerde bindende uitgiftecategorieën wordt aan deze bepaling voldaan. Bijlage 4 met de uitgiftecategorieën heeft geen bindend karakter voor de eigenaren van de gronden binnen het exploitatiegebied zelf. De uitgiftecategorieën hebben geen bindende werking voor de verkopers van bouwgronden. Dat betekent dat de uitgiftecategorieën geen werking hebben tussen een grondeigenaar en een derde waaraan de grondeigenaar zijn gronden wenst te verkopen. In deze zin hebben de uitgiftecategorieën geen bindende werking voor de eigenaar en derden, maar uitsluitend voor de toerekening van kosten op basis van het exploitatieplan. In paragraaf 5.10 van de 1^e herziening is aangegeven op welke wijze de exploitatiebijdrage wordt berekend. Dit is ook voor de gronden van de eigenaar op een eenvoudige wijze toe te passen. Op basis van de bouwaanvraag die een eigenaar indient, kan hij zelf al berekenen wat de hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdrage zal zijn. Overigens bevat de 1^e herziening met betrekking tot dit punt geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.

N Bijlage 14 geeft geen duidelijkheid over de onderbouwing van de taxaties. Ook is er geen vergelijking gemaakt naar plaatselijke omstandigheden zoals ligging.

In de toelichting heeft Stec aangegeven op de vraagprijs een opslag voor nieuwbouw te hanteren, maar ook een afslag om te komen van de vraagprijs naar de transactieprijs. Er is daarmee wel degelijk rekening gehouden met een eventueel verschil tussen vraagprijs en transactieprijs.

In tabel 8 van bijlage 14 geeft Stec aan wat de uitgangspunten zijn van de referentieappartementen. Daarbij is uitgegaan van wonen boven winkels. Qua ligging benaderd dit juist uitstekend de situatie in het centrum van Vlijmen.

Het grondprijzadvies is opgesteld door een ter zake kundig bureau, dat haar advies uitbrengt mede op basis van herleidbare, openbare marktinformatie. Daarnaast is relevant dat Van der Heijden geen tegenadvies heeft uitgebracht terwijl zij door de beschikbare informatie (bestemmingsplan, uitbreidingsmogelijkheden) over afdoende informatie beschikte. Zonder een dergelijk tegenadvies is er onvoldoende aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van het

Geen

		advies. Uit later opgevraagde transacties van appartementen in Vlijmen blijkt dat de werkelijk gerealiseerde VON-prijs in lijn is met de in het advies gehanteerde VON-prijs. Zie hiervoor de bijlage Aanvullend advies Centrumplan Vlijmen.	
O	Er dient een rechtstreekse relatie te bestaan tussen de taxaties in het rapport van Overwater (bijlage 8) en de taxatie van de opbrengstwaarde in bijlage 14.	Reactie taxateur: de in het exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen dient door een onafhankelijke taxateur te worden uitgevoerd. Dat er een rechtstreekse relatie dient te bestaan met het taxatierapport van de Stec Groep is om die reden al niet juist. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Raad van State d.d. 12-06-2013, in zaaknummer 201110216/1/T1/R4 onder punt 17.1 tweede alinea. Hier is opgenomen <i>'over het verschil in kostenstijging tussen het taxatierapport en het exploitatieplan de raad ter zitting heeft opgemerkt dat de taxateurs onafhankelijk zijn en op basis van hun kennis en ervaring tot conclusies kunnen komen die enigszins afwijken van die van de gemeente'</i> . Analoog hieraan hoeft er geen rechtstreekse relatie te bestaan tussen de inbrengwaardetaxatie en de opbrengstraming.	Geen
P	De kosten voor bouw- en woonrijp maken, zoals opgenomen in bijlage 10, zijn niet nader onderbouwd. Ook is er een verschil tussen de kosten zoals opgenomen in bijlage 10 en in paragraaf 5.5. van het herziene exploitatieplan.	De verschillen die worden gesignaleerd hebben een duidelijke verklaring: in bijlage 11 (niet bijlage 10) zijn de kosten opgenomen op basis van nominale waarde. De bedragen in hoofdstuk 5, par. 5 zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde is de waarde zoals deze nu geldt. Toekomstig uit te geven of te ontvangen bedragen zijn onderhevig aan inflatie. Nadat bedragen zijn uitgegeven of ontvangen wordt er rente over berekend. In de contante waarde is met deze inflatie en rente-invloeden rekening gehouden. Om deze reden is de contante waarde een andere dan de nominale waarde. Bijlage 15 van het exploitatieplan laat de samenhang zien door aan te geven op welke wijze de nominale waarde en de contante waarde zijn berekend. De kostenramingen zijn in bijlage 11 gespecificeerd waarbij is aangegeven welke hoeveelheden en eenheidsprijzen zijn gehanteerd. Deze ramingen zijn opgesteld door de specialisten van de afdeling voor civiele werken van de gemeente. Er is geen reden om aan te nemen dat deze ramingen niet reëel of correct zijn. Daarnaast is de zienswijze niet onderbouwd. Er is bijvoorbeeld niet aangegeven welke kosten niet zijn onderbouwd en waarom de onderbouwing die wel is opgenomen niet goed zou zijn.	Geen
Q	De eisen die worden gesteld aan de openbare voorzieningen	Het Masterplan heeft bindende werking gekregen doordat het in artikel	Geen

	zijn ontleend aan het Masterplan. Dat maakt echter geen deel uit van het exploitatieplan.	2 en bijlage 10 als kader is aangemerkt waaraan de werkzaamheden moeten voldoen. Het Masterplan maakt derhalve direct onderdeel uit van het exploitatieplan.	
R	De methodiek, die is gekozen voor de berekening van inbrengwaarde, kosten en uitgifteprijsen is onjuist.	Niet helder is wat er wordt bedoeld, niet helder wat er onjuist is. Aangegeven kan alleen worden dat de inbrengwaardetaxatie door een onafhankelijke taxateur is uitgevoerd, dat de kosten zijn geraamd door de afdeling civiele werken van de gemeente Heusden, met inachtneming van de vastgestelde kwaliteitseisen en dat de uitgifteprijsen zijn geraamd door een ter zake kundig bureau.	Geen
S	De uitgifteprijsen zijn niet meer ontleend aan de Uitvoeringsnota grondbeleid, maar aan de taxatie van Stec, die niet onderbouwd is met locale cijfers.	Het grondprijadvies is opgesteld door een ter zake kundig bureau, dat haar advies uitbrengt mede op basis van herleidbare, openbare marktinformatie, waarbij uitdrukkelijk is gekeken naar de Vlijmense situatie. Daarnaast is relevant dat indiener geen tegenadvies heeft uitgebracht terwijl zij door de beschikbare informatie (bestemmingsplan, uitbreidingsmogelijkheden) over afdoende informatie beschikte. Zonder een dergelijk tegenadvies is er onvoldoende aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van het advies.	Geen
T	De verdeelsleutel die voor de parkeergarage is opgenomen, is onjuist.	Bij de keuze voor de toerekening van de kosten van de parkeergarage is als uitgangspunt een objectieve grondslag gehanteerd t.w. 162 openbare parkeerplaatsen, waarvan 38% wordt toegerekend aan het exploitatiegebied. Deze 38% is gebaseerd op de verhouding exploitatiegebied versus bestemmingsplangebied. Met de keuze voor een dergelijk uitgangspunt kan goed worden onderbouwd op welke wijze de toegerekende kosten tot stand zijn gekomen. In de zienswijze wordt niet onderbouwd waarom de gekozen verdeelsleutel niet goed zou zijn. Overigens bevat de 1 ^e herziening met betrekking tot dit punt geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.	Geen
U	Toerekening op basis van de oppervlakte is niet juist nu bij de waarderingsgrondslag is uitgegaan van gewogen eenheden. Ook hebben andere inwoners profijt van de parkeergarage.	De bijdragen van de eigenaren in het kostenverhaal zijn gebaseerd op gewogen eenheden. De reden hiervan vloeit rechtstreeks voort uit artikel 6.18 Wro. Dat artikel bepaalt immers op welke wijze de te verhalen kosten moeten worden omgeslagen. De toerekening van kosten in de zin van de wijze van komslag van kosten heeft in het exploitatiegebied overeenkomstig de voorschriften van artikel 6.18 Wro plaatsgevonden. De wijze van omslag van de kosten staat echter los van de beoordeling van de vraag of en in welke mate kosten aan het	Geen

		<p>exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Voor de beantwoording van deze vraag zijn de gewogen eenheden niet van belang, maar gelden de kostensoortenlijst van het Bro en de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit (artikel 6.13, lid 6, Wro). Vervolgens geldt dat aan de wijze waarop de kosten van de parkeergarage worden toegerekend, ten grondslag ligt het uitgangspunt dat de parkeergarage juist bedoeld is voor de ondernemingen binnen het te ontwikkelen gebied. Dit uitgangspunt is correct, omdat er naast de parkeergarage ook nog parkeergelegenheden worden aangelegd. Vervolgens geldt nog dat in de omgeving van het exploitatiegebied ook parkeermogelijkheden aanwezig zijn die worden gehandhaafd. Op basis hiervan dient dan ook te worden geconcludeerd dat de parkeergarage, gelet op het aantal openbare parkeerplaatsen waarin wordt voorzien en de ligging van de parkeergarage, direct in het exploitatiegebied en de te handhaven parkeerplaatsen in de omgeving, functioneel is voor de gronden binnen het exploitatiegebied. Overigens bevat de 1^e herziening met betrekking tot dit punt geen wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.</p>	
V	<p>Gezien de afstand en het algemene belang van de voorzieningen gelegen buiten het exploitatiegebied had geen toerekening van honderd procent mogen plaatsvinden.</p>	<p>Uit bijlage 11, tabel 3, pagina 51 van het exploitatieplan blijkt dat de totale kosten van de voorzieningen buiten het gebied zijn geraamd op € 4.923.684,-, waarvan € 1.815.263,- aan het exploitatiegebied toegerekend kan worden. Daarmee wordt van de kosten buiten het plangebied 62% toegerekend aan grond buiten het exploitatiegebied. Genoemde bedragen zijn nominaal; in de tabel op pagina 27 is de kostenpost '6.2.4.e, Voorzieningen buiten het plangebied' opgenomen met het bedrag € 1.683.672,-, zijnde de contante waarde. Kortom, er is ook geen sprake van toerekening van 100%, maar slechts van 38% afgerond.</p>	Geen
W	<p>Er is geen samenhang tussen de percelen van indiener en de ontwikkeling van het centrumgebied. Aangezien indiener zich aan de faseringsregels moet houden, is indiener onevenredig in zijn belangen getroffen.</p>	<p>Op dit punt is al gereageerd bij punt L. In artikel 6, lid 3 van de regels is een mogelijkheid opgenomen om van de faseringseis af te wijken. Deze mogelijkheid tot afwijking van de faseringseis is gekoppeld aan een aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit betekent dat met afwijking van de faseringseis op grond van het exploitatieplan wel een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor de beoordeling of de afwijking van de faseringseis mogelijk is, geldt als criterium de verstoring van de parkeerbalans. Is hiervan geen sprake, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Overigens bevat de 1^e herziening met betrekking tot dit punt geen</p>	Geen

		wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan.	
X	Aangezien de herziening uitsluitend betrekking heeft op het exploitatieplan en niet ook op het bestemmingsplan stelt zich de vraag of het plan economisch uitvoerbaar is.	Het exploitatieplan is niet bepalend voor de vraag of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Het exploitatieplan is wel van belang voor het vaststellen van de kosten die voor verhaal in aanmerking en de wijze waarop de kosten worden omgeslagen. (Vgl.: Afdelingsuitspraak 15 februari 2012, LJN BV5115, r.o. 2.25.3.).	Geen

6.4. Gijs Heutink Advocaten (Stichting Syntrus Achmea Dutch Retail Property Fund)

Indiener is belegger/eigenaar van de panden Oliemaat 4 en 6 te Vlijmen. Deze panden maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan; indiener is daarmee geen eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied van het exploitatieplan. Daarnaast heeft indiener geen grondexploitatieovereenkomst gesloten over gronden binnen bedoeld exploitatiegebied. Indiener is dan ook niet aan te merken als belanghebbende bij het financiële gedeelte van het exploitatieplan. Steun voor deze conclusie is te vinden in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zoals uit de uitspraak d.d. 15 februari 2012, zaaknummer 201011643/1/R2, provincie Zeeland, rechtsoverweging 2.25.1, LJN: BV5115. Een ander aspect is of indiener belang heeft bij andere onderdelen van het exploitatieplan. Ook hierop dient het antwoord negatief te zijn.

Geen

In de zienswijze in relatie tot het exploitatieplan maakt indiener melding van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Indiener geeft er blijk van dat het financiële deel van exploitatieplan reden is om een verzoek tot voorlopige voorziening in te dienen.

Zoals uit de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden herleid, is het exploitatieplan niet bepalend voor de vraag of een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De Afdeling heeft in de uitspraak van 15 februari 2012, zaaknummer 201011643/1/R2, provincie Zeeland, rechtsoverweging 2.25.3, LJN: BV5115, overwogen dat de exploitatieopzet van een exploitatieplan *'een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen'* en *'Gelet op het vorenstaande is een negatief saldo van kosten en opbrengsten in het exploitatieplan op zichzelf nog geen reden om aan de financiële uitvoerbaarheid van het inpassingsplan te twijfelen.'*

Ook voor het onderhavige bestemmingsplan is het exploitatieplan niet bepalend voor de economische uitvoerbaarheid, nu in de kosten van de beoogde ontwikkeling en uitvoering van het exploitatieplan ook wordt bijdragen door de anterieure overeenkomst die voor een gedeelte van de in het exploitatieplan gelegen gronden is gesloten en een bijdrage van de gemeente.

Indiener stelt belanghebbende te zijn bij de voorschriften in het exploitatieplan die betrekking hebben op het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Niet-financiële onderdelen van het exploitatieplan raken niet het belang van indiener. De regels die in het exploitatieplan zijn opgenomen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen hebben uitsluitend betrekking op bouwplannen binnen het exploitatiegebied en betreffen een tijdelijke situatie. De indiener heeft geen bouwmogelijkheden binnen het exploitatiegebied en is niet betrokken in de tijdelijke situatie en daarmee ook geen belanghebbende. Ook om deze reden kan indiener niet worden aangemerkt als belanghebbende. Steun voor deze conclusie is te vinden in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zoals uit de uitspraak d.d. 15 februari 2012, zaaknummer 201011643/1/R2, provincie Zeeland, rechtsoverweging 2.25.3.1, LJN: BV5115.

De zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk.

MEMO

Aan : Gemeente Heusden, mevrouw S. Lahpor
Van : Stec Groep, Erik de Leve
Kopie : -
Datum : 22 november 2013
Onze referentie : G-13.230
Onderwerp : Referenties centrumplan Vlijmen
Bijlagen : -

Geachte mevrouw Lahpor,

Naar aanleiding van de zienswijze voor de 1e herziening exploitatieplan Centrum Vlijmen vroeg u ons om ons advies "grondprijzadvies 1^e herziening exploitatieplan centrum Vlijmen" d.d. 1 oktober 2013 aanvullend te onderbouwen met daadwerkelijke transacties als aanvulling op de door ons gebruikte vraagprijzen. Dat doe ik hieronder.

De beschikbare informatie over de aangeboden woningen heb ik aangevuld met informatie van verkochte woningen bij het Kadaster. Zie de tabel hieronder.

Tabel: overzicht transacties van koopappartementen in centrum Vlijmen

adres	opp	kamers	vraagprijs		datum 2013	transactieprijs		garage	bouwjaar	gecorr transactieprijs
			totaal	/ m ²		totaal				
Marktstaete 208	85	3	€179.500	€2.112	mei	€172.000	€2.024	wel	1994	€ 2225
De Klok 70	76	3	€169.000	€2.224	feb	€150.000	€1.974	wel	2005	€ 2075
De Klok 76	81	3	€159.000	€1.963	mei	€148.000	€1.827	wel	2005	€ 1925
Burgemeester. Hoefnagelstr 100	124	5	€324.950	€2.621	mei	€287.500	€2.319	wel	2004	€ 2425
Vlaamsche Hoeve 162	88	3	€179.000	€2.034	okt	€170.000	€1.932	geen	2001	€ 2125
Vlaamsche Hoeve 184	89	3	€174.500	€1.961	jul	€158.000	€1.775	geen	2001	€ 1950
Vlaamsche Hoeve 218	88	3	€179.000	€2.034	jul	€170.000	€1.932	geen	2001	€ 2125

De verkochte woningen zijn bestaande woningen, veelal gebouwd kort na de eeuwwisseling. Om deze vergelijkbaar te maken met de nieuwbouw, heb ik de transactieprijsen hiervoor gecorrigeerd. In de laatste kolom vindt u deze

gecorrigeerde transactiepreizen. Deze variëren tussen € 1.950 en €2.425. Op deze korte termijn was het niet mogelijk om de precieze kwaliteit van deze woningen te vergelijken met de kwaliteit die het centrumplan biedt. Maar ik ga ervanuit dat de centrumplanlocatie minimaal net zo goed is.

De door ons geadviseerde transactiepreizen van € 2.200 per vierkante meter worden in de praktijk dus ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Erik de Leve