

		00404490
Onderwerp	Alternatieve ontwikkeling Centrumplan Vlijmen versie	

Raadsvoorstel

Inleiding

In juni 2013 stelde u het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan Centrum Vlijmen vast. Op 26 maart 2014 vernietigde de Raad van State (RvS) het bestemmingsplan en exploitatieplan Centrum Vlijmen.

Zoals aangegeven in de raadsvergadering van 8 juli 2014, zijn mogelijkheden voor vervolg onderzocht. Nu ligt de keuze voor om het vernietigde bestemmingsplan te repareren en vervolgens te realiseren óf een alternatief plan ten uitvoer te brengen. Hierbij spelen naast de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten vooral het tijdsaspect, staatssteun en aanbesteding een belangrijke rol.

Insteek blijft om een toekomstgericht centrum te ontwikkelen, waarin ruimte is voor trekkers en een aangenaam leef- en verblijfsklimaat wordt gecreëerd.

Feitelijke informatie

Twee sporen

Er zijn twee sporen te onderscheiden: het vernietigde bestemmingsplan opnieuw in procedure brengen of een alternatief plan ontwikkelen.

Reparatie van het vernietigde bestemmingsplan

Bij het opnieuw in procedure brengen van het vernietigde Centrumplan moet onder meer tegemoet gekomen worden aan de beroepschriften die door de Raad van State als gegrond zijn beoordeeld. Dit betekent extra onderbouwingen, vooral op het gebied van verkeer en artikel 3.1.6.lid 2 Bro, de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking. Naast deze aspecten verdienen de verkeershinder tijdens de bouw, staatssteun, aanbesteding en parkeren bijzondere aandacht.

Het merendeel van de ingediende bezwaren (geen betrekking hebbend op verkeer) die de RvS in haar uitspraak gegrond heeft verklaard of die de RvS niet heeft behandeld, zijn te repareren. Concreet betekent dit het opstellen van nadere aanvullende rapportages, deze aan het bestemmingsplan toe te voegen en hierop in de toelichting nog explicieter in te gaan. Verder moet het reparatieplan in dat geval op relatief ondergeschikte punten worden aangepast, zoals de ligging van de zuidelijke inrit van de parkeergarage ten opzichte van het terras van De Kluis. De reparatie van deze onderdelen van het bestemmingsplan wordt als kansrijk beschouwd.

Dit geldt echter niet voor de verkeersafwikkeling in het algemeen. Het is zeer risicovol om een reparatieplan voor Centrum Vlijmen op te starten voordat de besluitvorming over de randweg Vlijmen Oost is afgerond. Bovendien is onduidelijk hoe de RvS omgaat met de ladder van duurzame verstedelijking. In tijd gezien lijkt het erop dat de RvS hieraan een steeds grotere waarde gaat hechten, wat ook tot een verhoogd risico leidt.

Met het bestemmingsplan is ook het exploitatieplan vernietigd, aangezien dit als één besluit wordt aangemerkt. Ook tegen het exploitatieplan zijn veel beroepen ingesteld. Deze zijn echter niet behandeld in de uitspraak van de RvS, maar zullen bij het eventueel opnieuw in procedure brengen van het bestemmingsplan wel in oenschouw moeten worden genomen om vernietiging te voorkomen.

		00404490
Onderwerp	Alternatieve ontwikkeling Centrumplan Vlijmen versie	

Een en ander betekent een fikse vertraging van enkele jaren voor het huidige Centrumplan waardoor de start van de bouw pas op zijn vroegst in 2018 kan plaatsvinden. Bovendien wordt het Centrumplan Vlijmen zodoende erg afhankelijk van onder meer de voortgang van het Provinciaal InpassingsPlan (PIP) GOL-oost.

Een alternatief plan

Samen met ontwikkelaar Heijmans zijn alternatieve mogelijkheden verkend. Hierbij is bekeken wat er onafhankelijk van de besluitvorming over de randweg al gerealiseerd kan worden.

U heeft ten tijde van de aanbesteding in 2009 een aantal randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling van het centrum van Vlijmen. Aan de essentie van deze randvoorwaarden wordt grotendeels vastgehouden voor de ontwikkeling van een alternatief plan:

- een winkelcentrum dat voorziet in de behoefte van de Vlijmenaar voor de toekomst, onder andere door het beperkt toevoegen van nieuw winkelaanbod, maar met voldoende trekkracht (grote full-service supermarkt), maar dat ook ruimte geeft aan de couleur locale;
- een aangenaam verblijfsgebied dat meerdere momenten van de dag wordt bezocht door de Vlijmenaar. Stedenbouwkundig is pleinvorming hierbij een belangrijk aspect en qua functies het toevoegen van woningen, zodat ook in de avonduren reuring ontstaat;
- een verblijfsruimte (plein) waar terrassen, de weekmarkt en kleinschalige evenementen mogelijk zijn;
- voldoende parkeercapaciteit in het openbaar gebied voor het winkelend publiek. Parkeercapaciteit op eigen terrein voor de woningen;
- daarnaast is het voorstel om in de huidige markt een gefaseerde aanpak toe te staan, zodat op basis van de actuele marktbehoefte van ondernemers, bewoners en beleggende/ontwikkellende partijen een plan eventueel gefaseerd kan worden gerealiseerd;
- het vastgestelde beeldkwaliteitplan blijft van kracht;
- start bouw 2015 en oplevering 2016/2017.

Op basis van deze uitgangspunten is bekeken wat de diverse mogelijkheden zijn. Hierbij is uitgegaan van het huidige planologische regime zodat er zo min mogelijk risico bestaat op (gegronde) bezwaren. Er zijn meerdere varianten mogelijk, waarbij de opstelling van de diverse eigenaren een cruciale factor is. Afhankelijk van hun medewerking, kunnen alternatieven in omvang en uitstraling fluctueren.

Een alternatief plan, in welke exacte vorm dan ook, zal in ieder geval minder ingrijpen in de omgeving en minder omvangrijk zijn. De huidige verkeersstructuur op de Akker, het Plein en de Akkerstraat blijft immers intact en er wordt op maaiveldniveau geparkeerd.



Figuur 1: overzicht van mogelijke bebouwingsblokken. Omvang en locatie van pleinegebouw nader in te vullen.

Afhankelijk van de keuzevariant, wordt voorzien in een nieuwbouwopgave van zo'n 2.000 tot 3.900 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) commerciële ruimte en 27 tot 45 woningen. Aangezien er ook sloop plaatsvindt, gaat het om een netto toevoeging van zo'n 800 tot maximaal 1.500 m² bvo aan commerciële ruimte en 15 tot 27 woningen. Het aantal extra benodigde parkeerplaatsen in de directe omgeving, op maaiveldniveau bedraagt tussen de 55 en 75. Als er bebouwing plaatsvindt op het plein, zullen de parkeerplaatsen die hier vervallen, elders moeten worden gecompenseerd.

In principe kan de omgevingsvergunning in het voorjaar van 2015 aangevraagd worden, maar de exacte aanvraag is afhankelijk van overeenstemming met een aantal eigenaren. Afhankelijk van eventuele bezwaren kan er dan in de zomer van 2015 gesloopt en vervolgens worden gebouwd. Oplevering is zodoende mogelijk in 2016.

Om in 2015 te kunnen starten met de bouw, moet er, afhankelijk van de uitwerking van een alternatief plan en de gefaseerde aanpak, nog veel gebeuren: afhankelijk van wat er in de eerste fase wordt gerealiseerd, zal er al dan niet verworven moeten worden. Verder moeten huurcontracten worden beëindigd, een verkoopovereenkomst worden gesloten met een ontwikkelende partij en de omgevingsvergunning worden verleend. Iedere stap kent zijn eigen risico's in financiële zin en qua planning:

- verwerving: taxaties uitvoeren voor deze panden en termijn waarop overeenstemming wordt bereikt. Ook aan het beëindigen van bestaande huurcontracten zal de nodige aandacht besteed moeten worden;
- verkoopovereenkomst: ter voorkoming van ongeoorloofde staatsteun zal een taxatie moeten plaatsvinden van de te verkopen eigendommen. Bovendien moet nog overeenstemming worden bereikt over de voorwaarden van verkoop met de ontwikkelende partij;

		00404490
Onderwerp	Alternatieve ontwikkeling Centrumplan Vlijmen versie	

- omgevingsvergunningen: ondanks dat binnen het planologisch regime omgevingsvergunningen worden aangevraagd, en de kans op succesvol beroep daarmee zeer klein is, kan niet worden uitgesloten dat dit geen vertraging oplevert.

Juridische consequenties

Er is onderzocht of een alternatief plan via een addendum past binnen de ontwikkel- en realisatieovereenkomst (ORO) die op 23 oktober 2012 met Heijmans is gesloten. Dit is echter niet mogelijk omdat het wezenlijke wijzigingen betreft zodat de afgeronde aanbestedingsprocedure (concurrentiegericht dialogoog en onderhandelingsprocedure) opnieuw doorlopen zou moeten worden om alle marktpartijen gelijke kansen te bieden. Dit betekent dat bij een alternatief plan de ORO ontbonden moet worden en er een nieuwe overeenkomst in de plaats komt. In overleg met Heijmans is besloten om de ORO gezamenlijk te beëindigen per 1 oktober 2014, onder voorbehoud van uw goedkeuring.

Om geen tijd verloren te laten gaan met een nieuwe aanbestedingsprocedure, kan bij de keuze voor een alternatieve ontwikkeling gebruik worden gemaakt van een niet aanbestedingsplichtige manier van contracteren. Hierbij kan gedacht worden aan twee aparte overeenkomsten: één overeenkomst met een grondverkoop voor de commerciële voorzieningen en de woningen en één overeenkomst met opdracht voor het openbaar gebied.

Commerciële voorzieningen/woningen

Om het risico op een aanbestedingsplicht bij grondverkoop te voorkomen moet gedacht worden aan een 'kale koopovereenkomst'. Een dergelijke overeenkomst wordt in de praktijk heel vaak toegepast en moet aan de navolgende criteria voldoen:

- *Geen bouwplicht; evt. wel terugleverplicht:* aan de ontwikkelaar mag geen bouwplicht worden opgelegd. Een zogenoemde terugleverplicht ingeval er niet (tijdig) wordt gebouwd mag echter wel.
- *Geen privaatrechtelijke eisen aan wijze van bebouwing:* belangrijk is verder dat de gemeente geen (vergaande) privaatrechtelijke eisen aan de wijze van ontwikkeling mag stellen. Wel geldt het gebruikelijke publiekrechtelijke instrumentarium, zoals het planologische regime, Bouwbesluit en welstand.
- *Geen rechtstreeks economisch belang:* daarnaast is van belang dat de gemeente geen rechtstreeks economisch belang heeft bij de ontwikkeling van de desbetreffende gronden. Zo is bijvoorbeeld een afroomregeling voor wat betreft de opstalontwikkeling niet raadzaam.

Er moet verder een marktconforme grondprijs worden gehanteerd, waarvan de hoogte voorafgaand aan de start van de onderhandelingen moet zijn getaxeerd op de door de Europese Commissie voorgeschreven wijze.

Inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied kan gewerkt worden met een in een overeenkomst vervatte opdracht tot de aanleg/inrichting hiervan.

Transacties

Om adequaat in te kunnen spelen op de vastgoedmarkt heeft u bij de vaststelling op 2 november 2010 van de kadernota Grondbeleid ons de bevoegdheid gegeven om in toekomstige plangebieden onherroepelijke grondtransacties te sluiten met eigenaren van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Voor deze aankopen vragen wij achteraf in het kader van het budgetrecht alsnog een krediet. Voor de aankopen in het centrumplan Vlijmen geldt dit ook.

Begin 2013 is een eerste conceptaanbieding gedaan voor de aankoop van het pand Plein 22. Sindsdien zijn er diverse gesprekken geweest over de prijs en de bijkomende voorwaarden. Doordat de eigenaar zijn eigendommen concreet heeft aangeboden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en er al

		00404490
Onderwerp	Alternatieve ontwikkeling Centrumplan Vlijmen <i>versie</i>	

diverse onderhandelingen zijn geweest, ontstond voor de eigenaar het recht om ons te verzoeken om een prijsadvies van de rechtbank. In dat geval wordt door de deskundigen de prijs vastgesteld op basis van een volledige schadeloosstelling en moet de gemeente de kosten van de procedure betalen. Gezien het belang van dit eigendom voor de herontwikkeling van het centrum van de kern Vlijmen, en de kosten die gepaard gaan met een verzoek om een deskundigenadvies (ongewis de uitkomst daarvan voor beide partijen) zijn wij met de eigenaar tot een compromis gekomen. De uitkomst daarvan ligt ongeveer gelijk met de taxatieprijs (marktwaaarde) vermeerderd met de geschatte deskundigenkosten ingeval een prijsadvies van de rechtbank wordt gevraagd. Het bereikte akkoord is daardoor acceptabel, ook met het oog op de ligging van het perceel, aan de oostzijde van het Plein.

Afweging

Reparatie van het bestemmingsplan en exploitatieplan Centrum Vlijmen die de ontwikkeling van het centrumplan in planologisch opzicht mogelijk maken, kost erg veel tijd (en blijft enigszins risicovol). Daarnaast is de detailhandel volop in beweging waardoor het onzeker blijft of het plan op dat moment ook werkelijk tot realisatie gaat komen. Dit is de reden dat wij de ORO gezamenlijk met Heijmans, onder voorbehoud van uw goedkeuring, per 1 oktober 2014 hebben ontbonden.

Wij stellen u voor om zo snel mogelijk een ontwikkeling op het Plein te realiseren volgens de alternatieve mogelijkheden en de niet aanbestedingsplichtige manier van contracteren. Een alternatief plan dat past binnen het huidige geldende planologische regime en waarbij op de meest resultaatgerichte wijze rekening wordt gehouden met de opstelling van de diverse eigenaren in het gebied. Dit betekent wel dat zolang er vanaf 26 maart 2015 nog geen nieuw ontwerpbestemmingsplan van kracht is, er geen leges geheven kunnen worden voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Gezien het belang van een snelle procesgang willen wij exclusief met Heijmans in overleg om te bekijken of wij qua programma, stedenbouw, financiën en planning tot contractvorming kunnen komen. Dit in de toekomst af te sluiten contract zal ter goedkeuring aan u worden voorgelegd. Mocht dit overleg onverhoopt niet leiden tot het gewenste resultaat, dan zullen andere marktpartijen in de gelegenheid worden gesteld om via een openbare bieding een bod te doen op de herontwikkeling van het centrum.

Op de panden aan de oostzijde van het Plein (Plein 4 tot en met 24) rust de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Nu een alternatief plan verder uitgewerkt wordt, stellen wij u voor om de onderhandelingen over de verwervingen van deze panden voort te zetten.

Ten slotte stellen wij u voor een krediet beschikbaar te stellen van € 420.000,00 voor de aankoop van het winkelpand met bovenwoning Plein 22-22a in Vlijmen.

Inzet van Middelen

Dekking

In alle varianten van het alternatieve plan zijn de kosten hoger dan de opbrengsten en zal het tekort moeten worden afgedekt met inzet van de algemene reserve. De hoogte van het tekort hangt af van veel factoren en is in iedere variant anders. Het tekort zal onder andere afhangen van de verwervingsprijzen en de grondprijzen onder de nieuwe detailhandel en woningen. Met name deze grondprijzen zullen getaxeerd moeten worden om een bieding op de gronden te kunnen beoordelen. Bij de totale bieding op de gronden mag namelijk geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

		00404490
Onderwerp	Alternatieve ontwikkeling Centrumplan Vlijmen <i>versie</i>	

Onlangs is het pand Plein 22 aangekocht; de aankoopkosten met bijkomende notaris- en kadasterkosten als ook de 2% deskundigenkosten van de eigenaar bedragen in totaal € 420.000,00 en worden bijgeschreven op de boekwaarde van het Centrumplan.

Per 2009 is € 10 mln. beschikbaar gesteld voor de onrendabele top op de ontwikkeling van het Centrumplan Vlijmen. Conform het raadsbesluit van 8 september 2009 is dit bedrag beschikbaar als bijdrage aan het Centrumplan Vlijmen. Als de ontwikkeling niet in de oorspronkelijke vorm plaats gaat vinden, vervalt ook deze gemeentelijke bijdrage. Dit gereserveerde bedrag kan vooralsnog geormerkt blijven voor een alternatieve ontwikkeling van het Centrumplan. Hieruit wordt ook een eventueel verlies op de aan- en doorverkoop van de nog benodigde panden aan de oostkant van het plein gedekt. Als er duidelijkheid is over de totale financiële gevolgen van een alternatief plan, kan wellicht een gedeelte van de bijdrage van € 10 mln. vrijvallen.

Personele consequenties

Het alternatieve plan kent geen personele consequenties ten opzichte van het Centrumplan.

Risico's

De juridische risico's zijn hiervoor in dit voorstel al aangeven (zie hiervoor met name onder het kopje juridische consequenties in de paragraaf Feitelijke informatie).

Procedure

Vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, zullen wij ons richten op het sluiten van een niet aanbestedingsplichtige overeenkomst voor de geschetste alternatieve ontwikkeling van het centrum van Vlijmen.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

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

drs. J. Hamming

		00404490
Onderwerp	Alternatieve ontwikkeling Centrumplan Vlijmen <i>versie</i>	

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 6 november 2014;

gezien het voorstel van het college van 30 september 2014;

gezien het memo naar aanleiding van de informatievergadering;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- niet over te gaan tot reparatie van het vernietigde bestemmingsplan en exploitatieplan “Centrum Vlijmen”;
- goedkeuring te geven aan de ontbinding van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Heijmans Vastgoed BV;
- te kiezen voor een alternatieve ontwikkeling die past binnen het huidige geldende planologische regime en waarbij op de meest resultaatgerichte wijze rekening wordt gehouden met de opstelling van de diverse eigenaren in het gebied;
- in beginsel met Heijmans Vastgoed BV dit alternatieve plan te willen realiseren;
- de verwervingsgesprekken met de eigenaren aan de oostzijde van het Plein voort te zetten;
- een krediet beschikbaar te stellen van € 420.000,00 voor de aankoop van het winkelpand met bovenwoning Plein 22-22a in Vlijmen;
- te kiezen voor een niet aanbestedingsplichtige overeenkomst, die te zijner tijd aan hem ter goedkeuring wordt voorgelegd.

de griffier,

de voorzitter,

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

drs. J. Hamming