

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatiekosten

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Ulvenhout en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het dorp Ulvenhout en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

De ontwikkelingslocatie aan de Chaamsebaan (bedrijfslocatie) is in bezit bij de gemeente, kostenverhaal zal derhalve via de gronduitgifte plaatsvinden, waardoor het opstellen van een exploitatieplan voor deze locatie niet nodig zal zijn. Voor de uitbreiding van De Harmonie met een hotel en de nieuwbouwwoning aan de Strijbeekseweg 11b is een overeenkomst over grondexploitatie met de eigenaar gesloten om de bijbehorende kosten te verhalen en eventuele locatie-eisen en tijdvak of fasering te kunnen vastleggen.

Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Planschade

Op grond van het (thans nog vigerende) bestemmingsplan 'Komplan Ulvenhout' is een bouwplan van drie bouwlagen met kap ('Bladerpoort') op de locatie hoek Bladerstraat-Dorpstraat mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan Ulvenhout is het bouwplan, waarvoor bouwvergunning verleend is, opgenomen. Echter, naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Breda van 30 november 2009 en bezwaren van omwonenden is de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot deze locatie ambtshalve gewijzigd. De maximale goot- en bouwhoogte is teruggebracht van 9 meter respectievelijk 13 meter naar 6 meter respectievelijk 10 meter. In plaats van 3 bouwlagen

met een kap kunnen nu 2 bouwlagen met een kap gerealiseerd worden. Dit past stedenbouwkundig binnen de bestaande bebouwing aan de Dorpstraat. Hierdoor bestaat wel een risico dat de eigenaar van de gronden een verzoek om tegemoetkoming in schade indient (planschade) op grond van afdeling 6.1 van de Wro. De gemeente is hier op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor verantwoordelijk. Dit risico vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Door het aanpassen van de maximale hoogten op de locatie hoek Bladerstraat-Dorpstraat bestaat mogelijk een risico op planschade. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Dit risico vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

