

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven en versterken van de positie van het bedrijventerrein Hazeldonk. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven.

7.2 Wijzigingsbevoegdheid

Met de herontwikkeling van het douane-emplacement is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is in het kader van het wijzigingsplan, een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid verplicht. Hierbij kan overigens worden opgemerkt dat op dit moment alle gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid eigendom zijn van de gemeente.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten 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 in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Inmiddels is ook een ministeriële regeling in voorbereiding waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze niet langer vallen onder de exploitatiewetgeving.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is of mogelijk was op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Conclusie

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