

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied 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.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel 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 gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte (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 één 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 ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategoriën) 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 (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. In de Wet ruimtelijke ordening is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Conserverend karakter

Het onderhavige plan is deels een conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is, maar er is ook een aantal ontwikkellocaties in het plangebied gelegen. Voorzover het geen ontwikkellocatie betreft, is hetgeen wat aan uitbreiding nog mogelijk is, onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving) of het blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Locaties die met een directe bouwtitel zijn opgenomen

1. Groenedijk

Voor de locatie aan de Groenedijk waar een nieuwe school naast de Cruiffcourt zal worden opgericht, wordt door de gemeente Breda grond verkocht aan de initiatiefnemer. Aangezien het gemeentegrond betreft, is een exploitatieplan niet nodig. De nodige voorwaarden worden in de verkoopakte opgenomen. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

2. Terheijdenseweg 294 (locatie Intratuin)

Het plan valt binnen het gestelde in artikel 6.2.1. Bro, maar de kosten zijn lager dan € 10.000,-. De kosten worden niet via een anterieure overeenkomst verhaald, maar anderszins (via leges).

3. Kinderdagverblijf aan Nieuwpoortstraat

Het plan valt binnen het gestelde in artikel 6.2.1. Bro, maar de kosten zijn lager dan € 10.000,-. De kosten worden niet via een anterieure overeenkomst verhaald, maar anderszins (via leges).

Ontwikkelingslocaties met een wijzigingsbevoegdheid

Voor de locaties waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, komt het kostenverhaal pas in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aan de orde.

Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daarvan bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

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 bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.