

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De zogenoemde 'grondexploitatiewet' is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locaties-eisen te bieden. In § 6.2 is beschreven of de grondexploitatiewet van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven.

In § 6.3 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitgevoerd zal worden. Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. De enige nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid heeft betrekking op de Advocaatsdreef 15-17 waar twee woningen kunnen worden samengevoegd tot een woning en een nieuwe woning naast kan worden gebouwd. Hetgeen voorts aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (dit valt niet onder de grondexploitatiewetgeving, zoals de locatie Princenhagenlaan Zuid) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en is kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs.

6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

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 brutovloeroppervlak 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 brutovloeroppervlak bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locaties-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan €10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

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 (dit valt niet onder de grondexploitatiewetgeving, zoals de locatie Princenhagenlaan Zuid) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en is kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs.

Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen (woningvermeerdering is uitgesloten) mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen voor het grootste gedeelte geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop wordt gevormd door de bouwmogelijkheden aan de Advocaatsdreef 15-17.

Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd.

Voor het toevoegen van de bouwmogelijkheid aan de Advocaatsdreef 15-17 zijn kosten verhaald via het in rekening brengen van leges en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer uitgevoerd. Ook is het verhalen van eventuele planschade met initiatiefnemer overeengekomen.

Voor de bouwmogelijkheden op de locatie Dreef 85-101 is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij ten aanzien van onder meer de plankosten, eventueel verhaal van planschade en de aanleg van het openbaar gebied. Hiermee wordt het kostenverhaal vastgelegd.

Er hoeven geen eisen gesteld te worden aan de openbare ruimte, buiten de ontwikkelingslocaties, omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig.

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 dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.