

HOOFDSTUK 6 Financiële uitvoerbaarheid

Inleiding

Het bestemmingsplan Stationskwartier, herziening Speelhuisplein 12 is opgesteld in verband met de beoogde herontwikkeling van deze locatie.

Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De 'grondexploitatiewet' is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling van kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen te bieden. In de volgende paragraaf is beschreven op welke wijze uitvoering is gegeven aan afdeling 6.4 grondexploitatie van de Wro. In de daarop volgende paragraaf is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Toepassing afdeling 6.4 grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen 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:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. 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;
- e. 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 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Middels de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een bouwplan te realiseren wat valt binnen de omschreven bouwplannen in artikel 6.2.1 van het Bro, aangezien de bouw van de supermarkt niet past binnen de 'uit te werken' bestemming van het vigerende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dienen diverse kosten verhaald te worden.

Behalve de gemeente hebben een tweetal particuliere eigenaren grondbezit in het gebied. Thes Nederland NV is eigenaar van de huidige supermarkt met bijbehorende parkeerplaats en inritten. Met Thes Nederland NV en de huidige huurder van de supermarkt, Ahold, heeft de gemeente op 25 juli 2012 een overeenkomst over grondexploitatie gesloten. Middels ondertekening van deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd, is de fasering vastgelegd en zijn nadere locatie-eisen gesteld.

Heja projectontwikkeling BV is/was eigenaar van het pand met ondergrond waar thans nog de meubelzaak Bric & Brac gevestigd is. Slechts een klein gedeelte van laatstgenoemde onroerende zaak is gelegen in onderhavig bestemmingsplan. De gemeente heeft met de huurder Bric & Brac een beëindigingsovereenkomst huur gesloten. Daarnaast is de gemeente in onderhandeling met de curator over de verwerving van de onroerende zaak en heeft eveneens een onteigeningstraject in gang gezet. Ondanks dat de gemeente nog geen eigenaar is van dit gedeelte van het plan, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen voor het bouwplan, aangezien de eigenaar van de onroerende zaak niet in staat is om de voorziene bouwplanontwikkeling op haar terrein (deel dat valt binnen dit bestemmingsplan) zelfstandig uit te voeren.

Financiële uitvoerbaarheid

Binnen het bestemmingsplan is voorzien in een bouwplanontwikkeling en de realisatie van een HOV-baan en hellingbaan. De financiële uitvoerbaarheid van de bouwplanontwikkeling is gegarandeerd middels de overeenkomst over grondexploitatie met Thes Nederland NV en Ahold, waarbij het gemeentelijk aandeel van de kosten wordt gefinancierd uit de grondexploitatie Stationskwartier. De realisatie van de HOV-baan en hellingbaan wordt gefinancierd uit de grondexploitatie Stationskwartier, waarbij de dekking afkomstig is uit eigen middelen van de gemeente en Europese subsidie. Voor het tekort op de grondexploitatie Stationskwartier heeft de gemeente een voorziening getroffen.

