

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Financieel economische uitvoerbaarheid

De geprojecteerde nieuwbouw aan beide zijden van de Vijzelstraat zal worden gerealiseerd door een ontwikkelaar. De gemeente zal desbetreffende gronden aan deze ontwikkelende partij verkopen tegen een marktconforme prijs. De verkoopprijs is tot stand gekomen na een openbare biedprocedure. Er is dus geen sprake van staatssteun en er wordt voldaan aan één van de voorwaarden van de mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties¹⁸.

In het kader van de onderzoeksverplichting van de gemeente naar de uitvoerbaarheid van de plannen is ook gekeken naar de economische haalbaarheid. Alle opbrengsten die gegenereerd worden als ook de kosten die gemaakt worden zijn tegen elkaar afgezet.

Hieruit blijkt dat er een positief resultaat ontstaat. Een gedetailleerde exploitatieopzet is voor vaststelling vertrouwelijk (op basis van art. 8:29 Awb) aan de gemeenteraad voorgelegd. De mogelijke kosten voor sanering, archeologisch onderzoek en de aanleg van een ondergrondse parkeergarage zijn in deze exploitatieopzet meegenomen.

Voor het perceel ten oosten van de Vijzelstraat is overeengekomen dat bouwrijpe grond wordt overgedragen. De gemeente treft hiervoor voorzieningen en neemt de daarbij gepaard gaande kosten voor het bouwrijp maken voor haar rekening. De bovengenoemde kosten voor de gemeente worden betaald uit de verkoopopbrengsten van de grond. Tevens is op 13 november 2007 een krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad voor o.a. het saneren van dit deel van het plangebied en aanpassingen aan de openbare ruimte.

Verhaal van kosten

Er is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Daarin is ook het verhaal van kosten geregeld, die de gemeente moeten maken vanwege de bouwplannen van de ontwikkelaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten is immers anderszins verzekerd (zie artikel 6.12, lid 2 onder a Wro). De anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

¹⁸ PbEG, 1997, C209, blz 3-5

Planschaderisicoanalyse

In het kader van het bestemmingsplan is ook een planschaderisico analyse uitgevoerd.¹⁹ Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De hoogte van de mogelijke planschade wordt in het rapport op nul euro geraamd.

¹⁹ **Verweel, mr. A.F.J. (2010)** *Risicoanalyse planschade met betrekking tot het project De Vijzeltuin te Enkhuizen*, Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, opdrachtnummer: 30.30010, juni 2010