

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

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. 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 van het 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 hoofdgebouw met ten minste 1000 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 1500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Géén 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 Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

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. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte.

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 (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde van artikel 6.2.1 Bro. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Magnoliastraat 75

De functiewijziging aan de Magnoliastraat 75 valt niet onder het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro. Een verantwoording van de exploitatiekosten is dus niet noodzakelijk.

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.