

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding

De kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces worden afgedekt binnen de algemene middelen.

Behoudens kosten verbonden aan de uitvoering van de voorgestane aanpassingen aan de infrastructuur binnen het plangebied zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer voorzien. De eventuele noodzakelijke verbetering van de infrastructuur buiten het projectgebied zal plaatsvinden op basis van beschikbare middelen binnen de gemeente.

Het te ontwikkelen bedrijven- en kantorenpark en twee woningbouwlocaties aan de Oosterhoutseweg bevinden zich op particulier terrein binnen het projectgebied en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. De benodigde investeringen in de openbare ruimte binnen het projectgebied worden opgebracht door de ontwikkelende partij, waardoor voor de gemeente geen financieel consequenties ontstaan.

Omtrent de afwikkeling van eventuele planschade is tussen gemeente en ontwikkelaar een overeenkomst gesloten worden, waarin de wederzijdse verplichtingen zijn opgenomen ten aanzien van planschadeuitkeringen.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat naar huidige inzichten en verwachtingen het plan economisch uitvoerbaar is.

7.1.2 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 kostenverhaal verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw hiervan planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij kostenverhaal verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- 1 de bouw van een of meer woningen;
- 2 de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- 3 de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- 4 de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- 5 de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- 6 de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen kostenverhaal is nodig indien het verhaal hiervan anderszins is verzekerd. Mocht niet tot overeenstemming kunnen worden gekomen dient bij het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden opgesteld.

Het onderhavige plan regelt grotendeels de ontwikkeling van een bedrijventerrein en betreft voor een kleiner gedeelte een conserverend plangebied, met voornamelijk wonen, waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zullen er ruime ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan in het bedrijvengedeelte welke vallen onder het gestelde in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze gronden zijn allen eigendom van de ontwikkelaar van dit gebied. Binnen dit gebied is dus kostenverhaal noodzakelijk tenzij dit kostenverhaal anderszins verzekerd is. Deze gronden zijn eigendom van een ontwikkelende partij, Digit Parc Breda, en met deze partij is op 1 april 2008 een bouwexploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de realisatie van het bedrijventerrein en het opstellen van het bestemmingsplan geheel voor rekening en risico van Digit Parc Breda, zal plaatsvinden. Ook het beheer en onderhoud hiervan zal bij Digit Parc blijven.

Het resterende gebied laat niet direct nieuwe ontwikkelingen toe als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De twee locaties binnen de bestemming Wonen waar op basis van een ontheffing woningen gebouwd kunnen worden vallen ook niet binnen bedoeld artikel uit het Bro. Een van de twee locaties is eigendom van Digit Parc Breda, en valt onder de hiervoor genoemde bouwexploitatieovereenkomst. Voor de andere locatie is inmiddels met toepassing van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor de bouw van een woning. Het bepaalde in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening is ook hierop dus niet van toepassing.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7.1.3 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 plan een exploitatieplan op te stellen.