

HOOFDSTUK 7 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- 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 1.000 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 in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- 6 de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategoriepbn) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek zijn voor de bestaande functies in het gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen waardoor een exploitatieplan op grond van art. 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht wordt. Verder worden niet rechtstreeks nieuwbouw van woningen of andere ontwikkelingen toegestaan die onder voornoemde afdeling van de Wro vallen. Daarnaast is het stellen van locatie-eisen aan openbare ruimte of middels woningbouwcategoriepbn niet noodzakelijk en behoeft geen fasering te worden opgenomen.

De bouw van een vijfsterren retraite hotel is nog op basis van vrijstelling middels de art. 19 Wet Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Vrijstelling middels art. 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening is geen planologische basis op grond waarvan een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Met de eigenaar is 27 maart 2007 een overeenkomst gesloten.

De ontwikkelingslocatie 'de Buitenplaats' zal middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Aangezien de locatie in eigendom is van de gemeente zal het kostenverhaal derhalve via de gronduitgifte plaats vinden, waardoor het opstellen van een exploitatieplan voor deze locatie te zijner tijd niet nodig zal zijn.

De nertsenfarm is ook eigendom van de gemeente en het kostenverhaal zal daar via de verkoop van de woning met bijbehorend perceel plaats vinden.

Ter plekke van Seminarieweg 21 is de mogelijkheid voor de bouw van een woning opgenomen indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse bevestigd zijn. Met de eigenaar is een overeenkomst over grondexploitatie gesloten om de bijbehorende kosten te verhalen.

De realisatie van de natuurontwikkeling 'bovenloop Bavelse Leij' zal alleen doorgang vinden als de gemeente tot overeenstemming kan komen met de diverse grondeigenaren betreffende de aankoop van de benodigde percelen. Om deze reden is de natuurontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Er bestaat op basis van het bovenstaande 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.

