

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 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 1.000 m<sup>2</sup> 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 1.500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> 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.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

#### *Conserverend plan*

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. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder de 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 bestaand gebied betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd (met uitzondering van de locaties Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4, zie onder kopje 'Ontwikkellocaties met directe bouwtitel'). Ook hoeven geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

#### *Ontwikkellocaties met directe bouwtitel*

Het kostenverhaal voor de ontwikkelingen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4 wordt middels leges geregeld. Op die manier is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

De ontwikkelingen aan de Haagdijk 35, Donkvaart 17 en Mauritssingel 4 zijn alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regiem. Als gevolg hiervan is het voor belanghebbenden op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk een tegemoetkoming in schade te claimen bij het college van B&W. Indien blijkt dat een tegemoetkoming geclaimd kan worden, dienen initiatiefnemers hiervoor garant te staan. Hiervoor is met initiatiefnemers een verhaalsovereenkomst betreffende planschade afgesloten op grond van artikel 6.4a Wro.

#### *Ontwikkellocatie met een wijzigingsbevoegdheid*

Voor de ontwikkeling van het hotel op het Chassépark waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, komt het kostenverhaal pas in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aan de orde.

#### *'Witte vlek'*

De locatie aan de Vlaszak (Gasthuispoort) is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan en derhalve is het kostenverhaal hiervoor niet verder onderbouwd.

#### *Kosten bestemmingsplan*

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

#### **Conclusie**

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor onderhavig 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.

