

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De 'grondexploitatiewet' is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locaties-eisen te bieden. In § 7.2 is beschreven of de grondexploitatiewet van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven.

In §7.3 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitgevoerd zal worden.

7.2 Grondexploitatie

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. 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;
- e. de verbouwing van één 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 ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening is weergegeven in welke gevallen de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, namelijk.

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het alleen om de aanleg van nieuwe infrastructuur, waardoor er geen sprake is van nieuwe bouwplannen of bebouwingsmogelijkheden. Er zijn daarom ook geen verhaalbare kosten volgens artikel 6.2.1a lid b en daardoor is een exploitatieplan ook niet nodig. De gemeenteraad heeft daarom besloten geen exploitatieplan op te stellen.

7.3 Uitvoerbaarheid HOV

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze de gemeente de voorgenomen ontwikkelingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wil realiseren.

Economische uitvoerbaarheid

De financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is onderzocht voor dit bestemmingsplan. De financiële haalbaarheid wordt in het bestemmingsplan besproken op hoofdlijnen, de gevraagde gedetailleerde onderbouwingen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat deze onderbouwing veelal niet openbare stukken betreft tussen gemeente en diverse private partijen waarvan het niet de bedoeling is dat deze stukken openbaar worden. De financiële haalbaarheid van het project wordt periodiek bewaakt. Op basis van deze periodieke bewaking worden benodigde financiële middelen gereserveerd, onder andere door subsidies en reserveringen uit de algemene middelen (mobiliteitsfonds).

De kosten voor de aanleg van de infrastructuur voor de HOV en het bouwrijp maken worden afgewogen tegen de beschikbare budgetten voor de uitvoering van deze (infrastructurele) werken.

Kosten verwervingen

Het huidig grondeigendom voor de HOV is verdeeld tussen de gemeente, de ontwikkelaar van Drie Hoefijzers Noord en enkele bewoners in het gebied. Het grondeigendom van de gemeente wordt tegen boekwaarde ingebracht. Tussen de gemeente en ontwikkelaar zijn bindende afspraken gemaakt over de onderlinge verkoop van gronden in Drie Hoefijzers. Op basis van deze afspraken zijn de verwervingskosten opgenomen in de investeringskosten. Voor de verwervingen van de particuliere bewoners zijn inschattingen gemaakt van de verwervingskosten welke zijn meegenomen in de investeringskosten.

Kosten aanleg infrastructuur

De kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur zijn deels begroot door Prorai (viaducten) en deels door het IBB van de gemeente Breda. In de infrastructuur zijn meegenomen de viaducten over de Terheijdenseweg en de Doornboslaan plus een fietsviaduct, terreinafscheiding, de busbaan met het naastgelegen fietspad, de spoorwegovergang Oosterhoutseweg, de aanpassing van de hoek Oosterhoutseweg en de herinrichting van het zuidelijke gedeelte van de Oosterhoutseweg.

Kosten bouwrijp maken ontwikkellocaties

De kosten voor bouwrijpmaken zijn opgenomen in de kosten voor de aanleg van de infrastructuur.

Plankosten

De plankosten voor de infrastructuur zijn bepaald door de infrastructurele kosten te vermenigvuldigen met een percentage wat gebruikelijk is bij de aanleg voor infrastructuur. Uit deze kosten moeten alle onderzoekskosten en inzet van de eigen organisatie gedekt worden.

Budget verwervingen, plankosten, aanleg infrastructuur en bouwrijpmaken

Tegenover de investeringskosten staan enerzijds de subsidie-inkomst uit de HOV-subsidie 2e tranche. Deze subsidie is niet voldoende om alle kosten te dekken; voor het restant van de dekking heeft het college besloten de benodigde middelen uit het mobiliteitsfonds van de gemeente aan te wenden. Hiervoor heeft het college de eerder opgestelde toedeling van dit mobiliteitsfonds gewijzigd zodat er voldoende dekking voor dit HOV-traject aanwezig is. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan is ook besluit genomen door het college, de verdeling van het mobiliteitsfonds zodanig aan te passen dat de resterende kosten (welke niet worden gedekt door de HOV-subsidie) uit dit mobiliteitsfonds te betalen. Daarmee is de financieel- economische haalbaarheid verzekerd.

Risico's

Omdat het bestemmingsplan vooraan in het ontwikkelingsproject wordt vastgesteld zijn er nog diverse (on)bekende zaken welke tijdens de verdere ontwikkeling naar boven komen. Deze zaken vertalen zich in risico's. De volgende risico's lopen in ieder geval nog:

1. Het tracé loopt voor een deel over grond van derden en deze gronden zullen dus nog verworven moeten worden. In de exploitaties zijn kosten voor verwerving opgenomen maar de precieze financiële omvang van deze grondtransacties is nog niet exact duidelijk. Voor deze noodzakelijke aankopen is de medewerking van de betrokken eigenaren vereist, hetgeen een risico is vooral ten aanzien van de planning en subsidievoorwaarden. In uiterste geval is een onteigeningsprocedure op basis van het bestemmingsplan aan de orde.
2. De kosten van de aanleg van de infra zijn nog bepaald op basis van globale gegevens en gebaseerd op kengetallen. Bij een verdere uitwerking zullen hier afwijkingen op ontstaan. In de begroting zijn hiervoor posten onvoorzien opgenomen ter afdekking van uitvoeringsrisico's.
3. Aan de verstrekte subsidies zijn voorwaarden verbonden. De gemeente zorgt dat zij aan deze voorwaarden (bijvoorbeeld planning) blijft voldoen, omdat anders de subsidie-inkomsten in gevaar komen.

Beheer Openbare Ruimte

De jaarlijkse beheerkosten voor onderhoud aan groen, reiniging, stedelijk water en civiel vallen niet binnen de investeringskosten van de projecten. Deze HOV is een uitbreiding op het bestaande areaal van de buitenruimte. In de algemene middelen dient een reservering gemaakt te worden voor de beheerkosten van dit gebied. Deze kosten zullen structureel aan de jaarlijkse exploitatie van de Directie Buitenruimte worden toegevoegd.

Financieel-economische haalbaarheid

Op basis van de huidige inzichten blijkt uit de exploitatie dat na de noodzakelijke herverdeling van het mobiliteitsfonds dat deze ontwikkeling financieel-economisch haalbaar is. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan zijn voldoende middelen uit het mobiliteitsfonds gereserveerd voor de realisatie van de HOV.

Programma

Het programma betreft enkel de infrastructurele werken welke aangelegd worden ten behoeve van het HOV-trace. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan zijn deze werken reeds beschreven.

Planning

De planning van de aanleg van deze infrastructurele werken is een afgeleide van de subsidievoorwaarden van het ministerie van E&I (actieprogramma Regionaal Openbaar Vervoer) waarin wordt aangegeven voor wanneer gestart moet zijn met de werkzaamheden, namelijk voor 31-12-2012. De start van de werkzaamheden is in 2012 en de verwachte oplevering is eind 2013.

Locatie-eisen

Het ontwerp van het HOV-traject wordt door de gemeente zelf uitgevoerd en de realisatie wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Zodoende heeft de gemeente de regie over de uiteindelijke inrichting van deze HOV-baan volledig in eigen handen en is het stellen van locatie eisen niet nodig.