

# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De grondexploitatie is in 6.4 van deze wet opgenomen en bedoeld om de gemeente bij particuliere ontwikkeling een goede wettelijke regeling te bieden voor het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen. In onderstaande paragraaf is beschreven of de afdeling 6.4 van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan gegeven is. In paragraaf 7.3 wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd.

## 7.2 Toepassing 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. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woning;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.00 m<sup>2</sup> bvo of met meer dan 1 woning;
4. 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;
5. de verbouwing van één of meer aangesloten 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 1.500m<sup>2</sup> bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.00 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en het bepalen van ene tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd zijn (bijvoorbeeld via een overeenkomst, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgelegd. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was 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.

## 7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het terrein van de Klokkenberg is en blijft particulier terrein. Wel zijn er nadere locatie-eisen bepaald daar waar het terrein aansluit op de openbare ruimte ten behoeve van de ontsluiting van het terrein. Het betreft de beide verkeerstoegangen aan de Galderseweg en de te realiseren brug over de mark ten behoeve van de recreatieve ontsluiting voor langzaamverkeer. Tevens omvat het eisen betreffende de faunapassage die onder de Galderseweg door moet worden gerealiseerd.

Het maximaal te realiseren programma is vastgelegd in de overeenkomst. Het betreft maximaal in totaal 441 woon/zorgeenheden waarvan maximaal 365 toe te voegen eenheden uit zelfstandige woningen mag bestaan. Hier zijn ook realisatieafspraken voor opgenomen.

Ook zijn de afspraken met betrekking tot de Berkenhofschool en het vertrek daarvan op termijn onderdeel van de overeenkomst.

Ten behoeve van de kwalitatieve ontwikkeling van gebouwen en landschap wordt tevens het beeldkwaliteitsplan vastgesteld als toetsingskader naast het bestemmingsplan.

Voor het verhalen van de kosten van zowel de wijzigingen die nodig zijn voor het aanpassen in de publieke ruimte betreft als de plankosten van de bestemmingsplanwijziging is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een overeenkomst gesloten.

Hiermee komt de ontwikkeling van het geheel volledig voor rekening en risico van de eigenaar en heeft het geen gevolg en voor de gemeentelijke exploitatie