

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woningen;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
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 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 bvo bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² bvo.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de gronden in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat alle voorbereidings- en uitvoeringskosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd en geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld, wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.