Raadsvergadering d.d. 24 oktober 2024

Zaaknummer	Z-24-514787
Documentnummer	DOC-24-867555
Onderwerp	12e herziening van het Exploitatieplan Het Lint - woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 10 oktober 2024 ;

b e s l u i t

- De 12e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost vast te stellen.
- Dit als laatste herziening van het exploitatieplan te beschouwen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 24 oktober 2024

De griffier, De voorzitter,

Voorstel van het college d.d. 10 september 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp

12e herziening van het Exploitatieplan Het Lint - woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost

Aanleiding

De voormalige gemeente Wervershoof heeft in samenwerking met de projectontwikkelaars BPD en Huizon BV de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost voorbereid. Het is de gemeente niet gelukt om (anterieure) overeenkomsten te sluiten met de particuliere eigenaren.

Op grond van artikel 6.12 Wro (Wet ruimtelijke ordening) is de gemeente dan verplicht, bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn door de gemeenteraad van Wervershoof op 25 november 2010 vastgesteld. Tegen het plan is beroep ingesteld. Bij uitspraak van de Raad van State van 11 januari 2012 is dit beroep ongegrond verklaard. Daarmee zijn bestemmingsplan en exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Een exploitatieplan dienen we jaarlijks te herzien. De 1e herziening van het exploitatieplan is op 13 december 2012 door de raad vastgesteld. Bijgaand treft u de 12e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost aan. In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de wijzigingen van de 12e herziening ten opzichte van de 11e herziening.

Met beide projectontwikkelaars zijn gesprekken gevoerd over het vervolg van het traject. Daarbij is onderzocht of partijen bereid zijn een zogenaamde posterieure overeenkomst* te sluiten. Het doel daarvan was om concrete afspraken te maken over het realiseren van het plan (een en ander als uitwerking van de motie van de raad (IVR-15-03827), die oproept om het woningbouwplan voor Zwaagdijk-Oost te realiseren.

Met BPD is een posterieure overeenkomst gesloten, de omgevingsvergunning is afgegeven en BPD is gestart met het bouwrijp maken van het terrein en met de verkoop van de woningen. Met Huizon B.V. is ook een posterieure overeenkomst gesloten en er is voor een deel van het programma een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Hierdoor zou het jaarlijks herzien van het exploitatieplan in het vervolg niet meer nodig hoeven te zijn.

*In een posterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het kostenverhaal op basis van een exploitatieplan.

Voorstel

1. De 12e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Het Lint Zwaagdijk-Oost vast te stellen;
2. Dit als laatste herziening van het exploitatieplan te beschouwen.

Beoogd resultaat
We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten
1.1 Een exploitatieplan herzien wij jaarlijks, conform artikel 6.15 Wro;
2.1: Door het sluiten van posterieure overeenkomsten met beide ontwikkelaars, is het jaarlijks herzien van het exploitatieplan de facto niet meer nodig, omdat het kostenverhaal geregeld is;
2.2: Vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke exploitatieplan en het feit dat die onder de Wro is vastgesteld, verwijzen de teksten in de 12e herziening nog wel naar wetsartikelen uit de Wro.

Kanttekeningen
2.1 We stellen nog eenmaal een herziening van het exploitatieplan vast om deze te actualiseren en het proces van jaarlijkse herzieningen af te ronden.

Financiën
De herziening heeft geen financiële gevolgen doordat met beide eigenaren een posterieure overeenkomst is gesloten.

De bestemmingsplanprocedure en overige tot nu gemaakte voorbereidingskosten bedragen per 31 december 2023: € 506.872.

Met BPD hebben we een posterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal voor hun deel van de kosten. Met de afgifte van de omgevingsvergunning hebben we de eerste termijn in 2018 rekening gebracht. De 2e termijn is in september 2022 in rekening gebracht bij BPD.

Met Huizon hebben we ook een posterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal voor hun deel van de kosten. Met de afgifte van de omgevingsvergunning is de eerste termijn in oktober 2022 in rekening gebracht. De 2e termijn volgt naar verwachting in 2025.

Uitvoering/evaluatie
De uitvoering geschiedt door de particuliere eigenaren.

Communicatie
Wettelijke publicatie en kennisgeving aan de particuliere eigenaren.

Bijlagen
DOC-24-869683: 12e herziening exploitatieplan Het Lint
DOC-24-869685: Wijzigingen 12e herziening EP Het Lint
Commissie d.d. 10-10-2024