

RAADSVERGADERING d.d. 6 december 2018

Zaaknummer	Z-18-039545
Voorstelnummer	DOC-18-102836
Onderwerp	7e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 30 oktober 2018;

gelet op Art. 6.15 Wro;

overwegende dat we een exploitatieplan jaarlijks moeten herzien op grond van artikel 6.15 Wro;

b e s l u i t

de 7^e herziening van het exploitatieplan Zwaagdijk-Oost vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 6 december 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

7^e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost.

Aanleiding

De gemeente Wervershoof heeft in samenwerking met de projectontwikkelaars Bouwfonds 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 bezwaar gemaakt. Bij uitspraak van de Raad van State van 11 januari 2012 is dit bezwaar ongegrond verklaard. Daarmee zijn bestemmingsplan en exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Een exploitatieplan dienen we jaarlijks te herzien. De 1^e herziening van het exploitatieplan is op 13 december 2012 door de raad vastgesteld. Bijgaand treft u de 7^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost aan. In bijlage DOC-18-105520 is een overzicht gegeven van de wijzigingen van de 7^e herziening ten opzichte van de 6^e herziening.

In het laatste kwartaal van 2016 zijn gesprekken gevoerd met beide projectontwikkelaars 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 gereed te hebben vóór 20 januari 2017.

BPD heeft aangegeven te willen starten met haar deel van het woningbouwplan. Belangrijke voorwaarde daarbij was dat de fasering van het woningbouwplan aangepast diende te worden. Met het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 17 januari 2017 is aan deze voorwaarde voldaan. Vervolgens is gewerkt aan het opstellen van een zogenaamde posterieure overeenkomst met BPD. Het college van Burgemeester en Wethouders is op 31 januari 2017 akkoord gegaan met afsluiten van de posterieure overeenkomst met BPD. Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de bouw van 18 woningen verleend aan BPD.

De gesprekken met Huizon B.V. over de ontwikkeling van hun plangebied hebben (vooralsnog) niet geleid tot het afsluiten van een posterieure overeenkomst. Zij hebben wel aangegeven inmiddels opdracht te hebben gegeven tot het laten verrichten van geotechnisch onderzoek in het kader van het geschikt maken van de grond voor de beoogde realisatie van hun woningen.

Voorstel

De 7^e herziening van het exploitatieplan Zwaagdijk-Oost vast te stellen.

Beoogd resultaat

Woningbouw in Zwaagdijk-Oost.

Argumenten

1.1 Een exploitatieplan dienen we jaarlijks te herzien. Voor de 7e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost dient dit vóór 11 januari 2019 plaats te vinden.

1.2 Als de herziening niet vóór de genoemde datum heeft plaatsgevonden, dan kunnen we geen

leges heffen en kan geen kostenverhaal plaats vinden.

Kanttelingen

1.1. Als de eigenaar Huizon geen omgevingsvergunning aanvraagt en het niet tot planontwikkeling komt, dan heeft de gemeente geen mogelijkheid tot kostenverhaal. We hebben er vertrouwen in dat ook Huizon de planontwikkeling oppakt.

Financiën

De bestemmingsplanprocedure en overige tot nu gemaakte voorbereidingskosten bedragen per 31 december 2017: € 282.867,-.

Met BPD hebben we een posterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal voor hun deel van de kosten. Met de afgifte van de omgevingsvergunning kan daarvoor nu de eerste termijn in rekening worden gebracht. Dit betreft een bedrag van circa € 100.000,-. De 2^e termijn van (eveneens) circa € 100.000,- brengen we in augustus 2022 in rekening bij BPD.

Voor Huizon BV zal kostenverhaal bij afgifte van de omgevingsvergunning plaatsvinden, tenzij alsnog een posterieure overeenkomst wordt gesloten.

Uitvoering/evaluatie

De uitvoering geschiedt door de particuliere eigenaren.

Communicatie

Wettelijke publicatie en kennisgeving aan de particuliere eigenaren.

Bijlagen

- 7^e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (DOC-18-102900);
- Wat is gewijzigd in de 7^e herziening t.o.v. de 6^e herziening? (DOC-18-105520).

Commissie

Behandeld in de commissie Ruimte d.d. 15 november 2018