

RAADSVERGADERING d.d. 28 november 2019

Zaaknummer	Z-19-072357
Voorstelnummer	DOC-19-187600
Onderwerp	8e 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. 5 november 2019;

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 8^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 28 november 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

8e 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 8^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost aan. In bijlage DOC-19-187591 is een overzicht gegeven van de wijzigingen van de 8^e herziening ten opzichte van de 7^e 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.

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 17 januari 2017 is aan deze voorwaarde voldaan. Op 31 januari 2017 is een posterieure overeenkomst met BPD afgesloten. Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de bouw van 18 woningen verleend aan BPD en is gestart met het bouwrijp maken van het terrein en met de verkoop van de woningen.

De contacten met Huizon B.V. over de ontwikkeling van hun plangebied hebben (vooralsnog) niet geleid tot het afsluiten van een posterieure overeenkomst. Zij hebben inmiddels wel voorbereidingen getroffen voor het geschikt maken van de grond voor de beoogde realisatie van hun woningen. We gaan binnenkort met Huizon B.V. in gesprek over de voortgang.

Voorstel

De 8^e herziening van het exploitatieplan Zwaagdijk-Oost vast te stellen.

Beoogd resultaat

Woningbouw in de kern Zwaagdijk-Oost.

Argumenten

1.1 Een exploitatieplan dienen we jaarlijks te herzien. Voor de 8e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost dient dit vóór 11 januari 2020 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.

Kanttekeningen

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 2018: € 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 hebben we 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

-8^e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (DOC-19-187555)

-Wat is gewijzigd in de 8^e herziening t.o.v. 7^e herziening? (DOC-19-187591)

Raadscommissie d.d.