

RAADSVERGADERING d.d. 10 december 2015

Zaaknummer	Z-15-58777: 4e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost exploitatieplan
Voorstelnummer	IVR-15-03591
Onderwerp	4e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 3 november 2015;

gelet op Artikel 6.15 Wro;

overwegende dat een exploitatieplan jaarlijks moet worden herzien op grond van artikel 6.15 Wro;

b e s l u i t

de 4^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 10 december 2015

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

- Woningbouw in de kern Zwaagdijk-Oost;
- Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om, conform afdeling 6.4 van de Wro en de afdeling 6.2 van het Bro, de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten van deze woningbouwlocatie te verhalen op eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de omgevingsvergunning

Argumenten

1. Een exploitatieplan is wettelijk voorgeschreven indien geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten. De exploitatieopzet geldt als toetsingskader voor de kosten en opbrengsten in het plan en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de verschillende eigenaren. In dit verband omschrijft het exploitatieplan welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de fasering. Bij ontwikkeling van gronden binnen het exploitatiegebied dient het exploitatieplan in acht te worden genomen.
2. Het sluiten van een posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar alsnog van de verplichting de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning te betalen.
3. Een exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien; voor de 4^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost dient dit vóór 11 januari 2016 plaats te vinden. Als de herziening niet vóór de genoemde datum heeft plaatsgevonden, dan kunnen er geen leges geheven worden en kan geen kostenverhaal plaats vinden.

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 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. Bestemmingsplan en 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 en is het bestemmingsplan en exploitatieplan onherroepelijk geworden. Een exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien. De 1^e herziening van het exploitatieplan is op 13 december 2012 door uw raad vastgesteld. Bijgaand treft u de 4^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost aan, die vóór 11 januari 2016 dient te worden vastgesteld. In het bestemmingsplangebied zijn nog geen bouwactiviteiten ontwikkeld. De 4^e herziening van het exploitatieplan betreft dan ook uitsluitend de rekentechnische aanpassing van de parameters zoals voorgeschreven in het exploitatieplan. Een dergelijke aanpassing van het exploitatieplan behoort volgens artikel 6.15 lid 3 Wro niet tot een structurele herziening. Dat betekent dat op de voorbereiding van dit besluit afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) niet van toepassing is. Dit houdt onder meer in dat een kennisgeving als bedoeld in artikel 6.14 lid 1 Wro aan diegene die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de grond achterwege kan blijven. Tevens is er voor de belanghebbenden geen mogelijkheid om zienswijzen op het ontwerpbesluit in te dienen. Dat betekent dat de bezwaarfase wordt overgeslagen en alleen sprake is van een beroepsmogelijkheid.

Communicatie

Wettelijke publicatie en kennisgeving aan grondeigenaren en projectontwikkelaars

Participatie

n.v.t.

Kanttekeningen/Risico's

Als de eigenaren geen omgevingsvergunning aanvragen en het niet tot planontwikkeling komt dan heeft de gemeente geen mogelijkheid tot kostenverhaal. De bestemmingsplanprocedure en overige tot nu gemaakte voorbereidingskosten bedragen per 31 december 2014: € 218.787,-.

Financien

Zie hierboven.

Relatie beleid

Ja

Historie besluitvorming

Naar aanleiding van de behandeling van de 3e herziening van het exploitatieplan Zwaagdijk-Oost is een informatienota raad verzonden (IVR-15-03306: Stand van zaken en aanpak woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost). In deze nota staat aangegeven hoe ons college voornemens is de woningbouw op deze locatie vlot te trekken. Deze informatienota is voor de volledigheid bij dit voorstel gevoegd.

Bijlagen ter inzage

4^e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (IO-15-25296)

Stand van zaken en aanpak woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (IVR-15-03306)

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte 19 november 2015

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 26 november 2015