

Zaaknummer: Z-15-54307
Nummer: IVR-15-03306
Datum: 8-5-2015
Steller: College
Onderwerp: Stand van zaken en aanpak Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost

Inleiding

In de commissie Ruimte van 20 november 2014 is de derde herziening van het exploitatieplan voor woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost behandeld. Op dit moment vinden er nog geen bouwactiviteiten plaats. Door de portefeuillehouder toegezegd dat indien er in het eerste kwartaal 2017 nog geen bouwactiviteiten zijn gestart, het college start met de voorbereiding om de bouwactiviteiten te bevorderen (toezegging 419). In deze informatienota wordt u geïnformeerd over de huidige stand van zaken en de voorgenomen aanpak van ons college.

Aanleiding

Ondanks een onherroepelijk bestemmingplan met een woningbouwbestemming, worden er geen woningen gebouwd op de locatie. De woningbouwlocatie heeft twee grondeigenaren. Beide eigenaren hebben een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar die (een deel van) het gebied wil ontwikkelen. Dit zijn twee verschillende projectontwikkelaars. Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige opzet voor de locatie zijn deze ontwikkelaars gezamenlijk opgetrokken en is men uitgegaan van een gezamenlijke exploitatie. In een later stadium is een conflict ontstaan tussen de ontwikkelaars, wat heeft geleid tot het staken van de samenwerking. Omdat beide ontwikkelaars afhankelijk zijn van elkaar komt de realisatie niet van de grond. Dit houdt verband met de fasering die in het exploitatieplan wordt voorgeschreven.

Aanpak

Zowel ambtelijk als bestuurlijk is meerdere malen gesproken met de projectontwikkelaars met als doel om uit de impasse te komen. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. De situatie is in 2013 ook voorgelegd aan externe deskundigen, het zogenaamde 'Watertorenberaad'. Het watertorenberaad heeft aangegeven dat het de voorkeur heeft als de partijen weer met elkaar in gesprek gaan om het plan gezamenlijk te ontwikkelen. Ook dat advies heeft niet tot resultaat geleid. Een andere oplossingsrichting is het aanpassen van de fasering zoals bepaald in het exploitatieplan.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan bepaalt dat wij bevoegd zijn om van de fasering af te wijken. Dit kan 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit geeft ons de mogelijkheid beide partijen te laten beginnen met de bouw van woningen in het segment waar momenteel vraag naar is (goedkope- en middensegment). Op deze manier is het aannemelijk dat één van de partijen het initiatief neemt om de locatie te ontwikkelen. Wij hebben deze bevoegdheid vanaf 20 januari 2017. Indien er in het eerste kwartaal van 2017 nog niet is gestart met bouwactiviteiten op deze locatie maken wij gebruik van deze bevoegdheid.

Samenvatting

Indien het eerste kwartaal van 2017 niet is gestart met bouwactiviteiten binnen woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost, maken wij gebruik van de mogelijkheid om de voorgeschreven fasering van exploitatieplan aan te passen. Dit schept voor beide ontwikkelende partijen de mogelijkheid om te starten met de bouw in het goedkopere segment. Momenteel is er slechts één partij die mag beginnen in het goedkopere segment. Wij hebben deze bevoegdheid vanaf 20 januari 2017.

Procedure

Besluit afwijken fasering exploitatieplan: januari 2017

Vervolg (*bijv. toezegging, raadsvoorstel etc.*)

Het exploitatieplan dient jaarlijks herzien te worden, dit verandert niet, ook de fasering niet. Indien in 2017 niet gestart is met de bouw gebruiken wij de bevoegdheid om van de fasering af te wijken.

Bijlage(n)

Exploitatieplan ([IO-14-19300](#))