Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer	Z-23-482395
Documentnummer	DOC-24-824465
Naam commissielid	C. Vlaar
Fractie	D66
Onderwerp	Commissievragen D66 raadscie. 11-4 agendapunt 8.1 Vaststelling bestemmingsplan 'Kruisweiden te Hauwert'
Datum waarop de vraag is gesteld	8 april 2024

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder

Afdeling

Inleiding

Onze vragen richten zich op de bestemmingsplannen en de verschillen bij het vastleggen van de te bouwen woningen met doelgroepen/ prijsklassen. Specifiek als voorbeeld de typering in Hauwert en wat in Zwaagdijk West is opgenomen in het bestemmingsplan;

Zwaagdijk west; '• TYPE B - 'de lange schuur in de boomgaard' (10 woningen) Het woonblok in de boomgaard bestaat uit rug aan rug woningen. Dit is geschikt voor (her-)starters: 8 woningen betaalbare koop (45%), 2 woningen goedkope koop (10%).
(betaalbaar = <85% NHG-grens, goedkoop <€200.000 VON, prijspeil 2022)'.

In het bestemmingsplan van Hauwert staat over de te realiseren woningen het volgende;

'In deelgebied 2 worden tien wooneenheden gerealiseerd. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het gaat
concreet om de bouw van een blok van vijf rijwoningen, een blok van drie rijwoningen en twee vrijstaande woningen. De vijf rijwoningen worden aan de voorzijde van de Tuinstraat gerealiseerd. Hierachter worden de drie rijwoningen gerealiseerd. Tussen de twee blokken met rijwoningen worden de parkeerplaatsen aangelegd'.

In de brochure van 23 november 2020 en de informatiebijeenkomst is over het bouwplan Hauwert gemeld dat het gaat om 5 starterswoningen, 3 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kap woningen in deelgebied 2.

1.	Waarom wordt de gedetailleerdheid van het bouwprogramma in aantallen en prijsklassen zo verschillend opgenomen in de diverse bestemmingsplannen en hoe en door wie wordt die ruimte tot specificatie bepaald?
antwoord	De specifieke afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar m.b.t. het bouwprogramma voor Hauwert is vastgelegd in een anterieure overeenkomst welke is ondertekend op 21-12-2022. Het bouwprogramma zoals ingediend door Ontwikkelaar is getoetst en voldoet aan het regionaal afwegingskader 'Wonen West Friesland 2021'.

2.	Waarom is de gedetailleerdheid uit de brochure uit 2020 niet vertaald terwijl in o.a. Zwaagdijk West dat wel specifiek opgenomen is?
Antwoord	We gaan er vanuit dat u de brochure “Hauwert locatie Heemraad Witweg en Tuinstraat Plan Kruisweinden” van la4sale bedoeld. Dit plan is gewijzigd na participatie met het dorp. De gedetailleerdheid is uitgewerkt in het bestemmingsplan waarin de stedenbouwkundige opzet van de woningen zijn bepaald (bouwvlak, woning type en het aantal te bouwen woningen. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn onder andere nadere afspraken gemaakt over de prijscategorieën.
3.	Is het vastleggen in het bestemmingsplan de geëigende vorm om te waarborgen/ controleren dat de beoogde aantallen in doelgroepen, koop/ huur en prijsnormering ook zo worden uitgevoerd?
Antwoord	Het ligt niet voor de hand om doelgroepen, koop/ huur en prijsnormering vast te leggen in een bestemmingsplan. De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar is verplicht zich daar aan te houden. Als de ontwikkelaar dat niet doet zijn daar boetes aan verbonden.
4.	Hoe en met welk instrumentarium gaat de de gemeente sturing geven aan het bouwen van de 5 starterswoningen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en het daar niet expliciet is opgenomen?
Antwoord	In de anterieure overeenkomst is , conform het toenmalige afwegingskader, onder andere afgesproken dat “Ruim 30% van de te bouwen woningen zullen verkocht tegen een maximale VON prijs van 85% van de NHG – kostengrens (op 1 januari 2022 is dat € 355.000,--) derhalve € 301.750,-- (prijspeil 1-1-2022 en te indexeren op startdatum verkoop van de woningen met het CPI cijfer)” indien Ontwikkelaar opteert voor koopwoningen. De ontwikkelaar is verplicht zich daar aan te houden en de gemeente zal daar op toezien.