

# Informatienota raad

**Zaaknummer:** Z-22-192613

**Nummer:** DOC-22-502020

**Datum:** 15-3-2022

**Steller:** College

**Onderwerp:** principebesluit en exploitatieovereenkomst woningbouw 'In de Perenlaan' in Zwaagdijk-West

---

## Ter informatie

### Kennis nemen van:

Het principebesluit en de exploitatieovereenkomst over de woningbouwontwikkeling 'In de Perenlaan' in Zwaagdijk-West.

### Aanleiding

Middels deze informatienota brengen wij u op de hoogte van het besluit om mee te werken aan de ontwikkeling van 18 woningen op de locatie 'In de Perenlaan' in Zwaagdijk-West.

#### *Wat is er tot nu toe gebeurd?*

Initiatiefnemers (Dorpsraad Zwaagdijk-West en USP Vastgoed) willen een nieuw 'woonerf' met 18 woningen realiseren in een deel van de boomgaard naast Zwaagdijk 354. Het plan is ontstaan in samenwerking met de dorpsraad van Zwaagdijk-West. Op 18 maart 2021 heeft uw raad in een amendement besloten dat de gemeente op kosten van de initiatiefnemer een externe projectleider inhuurt, het college een principebesluit neemt en een exploitatieovereenkomst afsluit met de initiatiefnemer.

### Kernboodschap

Via deze informatienota informeren wij u over het principebesluit om mee te werken aan deze ontwikkeling en over de exploitatieovereenkomst die is vastgesteld. De volgende stap is een bestemmingsplanprocedure om realisatie van deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

### Stand van zaken

Achtereenvolgens wordt u geïnformeerd over (a) het principebesluit, (b) het woningbouwprogramma en de afstemming binnen de regio, (c) de afstemming met de provincie, (d) de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer.

#### *a. Principebesluit*

In het lint van Zwaagdijk-West worden 18 woningen toegevoegd. Het plan sluit aan bij de huidige vraag vanuit de markt en zorgt voor enige verlichting op de woningmarkt. Het plan is in

samenwerking met de dorpsraad Zwaagdijk-West tot stand gekomen. Uit het participatietraject blijkt dat er draagvlak is in het dorp.

*b. Het woningbouwprogramma en de afstemming binnen de regio Westfriesland*

Het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld voor verschillende doelgroepen. Op basis van het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 bestaat het programma uit 2 goedkope koopwoningen waarbij een VON-prijs wordt gehanteerd van minder dan €200.000,-, 8 koopwoningen waarbij een maximale VON-prijs gehanteerd van 85% van de NHG grens en 8 koopwoningen die in de vrije sector worden gerealiseerd.

Zowel het regionale als het gemeentelijk beleidskader biedt een keuze voor sociale huur of sociale koopwoningen. In dit geval heeft de initiatiefnemer in overleg met de Dorpsraad gekozen voor sociale koop, omdat in het dorp minder behoefte is aan sociale huur. Daarnaast is de toewijzing voor sociale koop beter te sturen, zodat dorpsbewoners in aanmerking komen voor een woning in dit plan.

Het woningbouwplan is afgestemd binnen de regio Westfriesland en getoetst aan het regionale afwegingskader 2021. Het woningbouwplan past binnen de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het plan is regionaal positief afgestemd.

*c. De afstemming met de provincie*

De provincie heeft een positieve pré vooroverleg reactie gegeven waarbij de provincie een aantal opmerkingen heeft gegeven en vragen heeft gesteld. Zo moet een parkeerberekening worden gemaakt, de verkeersaantrekkende werking moet worden onderzocht en de gevolgen van de capaciteit van de Westfrisiaweg moet in kaart worden gebracht. Tot slot moet het plan voorzien in een onderbouwing in het kader van de 'ladder van duurzame verstedelijking' en moet onderbouwd worden waarom het plan geen sociale huurwoningen bevat. Deze zaken zijn van belang voor de verdere uitwerking van het plan en de bestemmingsplanprocedure.

*d. De exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer*

In overeenstemming met het amendement is een exploitatieovereenkomst vastgesteld. Hiermee is de initiatiefnemer verplicht om de kosten te betalen die door de gemeente gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De initiatiefnemer betaalt een bijdrage voor de plankosten en voor bovenwijkse voorzieningen (bijdrage Westfrisiaweg). Op het moment dat de handtekening van de onmer onder de overeenkomst is gezet, zijn de gemeentelijke kosten verhaald en wordt het bestemmingsplan daarmee economisch uitvoerbaar.

## **Consequenties**

Ondanks de positieve pré reactie, kunnen de vragen en opmerkingen van de provincie een belemmering vormen voor bestemmingsplanprocedure. Dit zou bijvoorbeeld vertraging kunnen opleveren. Het risico is dat de provincie niet instemt met het plan. Dit kost de gemeente dan (ambtelijke) inspanning. De ambtelijke kosten zijn overigens gedekt via de exploitatieovereenkomst. Ook is in de exploitatieovereenkomst een clause opgenomen dat de gemeente het planproces stopt als andere overheden niet in kunnen stemmen met het planvoornemen. Gelet op de positieve pré vooroverleg reactie, is de kans klein dat de provincie bij de bestemmingsplan procedure niet instemt met het plan.

## **Communicatie**

De initiatiefnemer houdt belangstellenden op de hoogte van de voortgang.

## **Vervolg**

De exploitatieovereenkomst wordt ondertekend door de portefeuillehouder RO en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer levert vervolgens een Voorontwerp Bestemmingsplan aan die voor een periode van vier weken ter inzage wordt gelegd voor inspraak en wordt voorgelegd aan de vooroverlegpartners zoals de provincie en het Hoogheemraadschap. Daarna wordt een Ontwerp Bestemmingsplan door ons college van B&W ter visie gelegd zodat zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden. Daarna volgt de vaststelling van het bestemmingsplan in uw Raad en nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden wordt de omgevingsvergunning verleend. Vervolgens begint het bouwproces.

## **Bijlagen**

- Geen