


# principeverzoek

## ´In de Perenlaan´ naast Zwaagdijk 354

# inhoud


**Aanleiding** 3

**De locatie** 4
ruimtelijk
planologisch

**Historische ontwikkeling** 8

**Kernkwaliteiten van de Limmerweg** 10
cultuurhistorie
landschap
bebouwing
schatkaart

**Kansen:**
**Ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkeling** 18

**Conclusie** 20


Onderbouwing principeverzoek
26 januari 2021


Onderbouwing opgesteld door:

HzA Stedebouw & Landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
Tel: 0229-216757
E-mail: info@hzabv.nl
Web: www.hzabv.nl

# aanleiding



Planlocatie naast Zwaagdijk 354

Initiatiefnemers (Dorpsraad Zwaagdijk en USP Vastgoed) willen een nieuw ‘woonerf’ voor 18 woningen realiseren in een deel van de boomgaard naast Zwaagdijk 354. Het plan is ontstaan in samenwerking met de dorpsraad van Zwaagdijk-West.

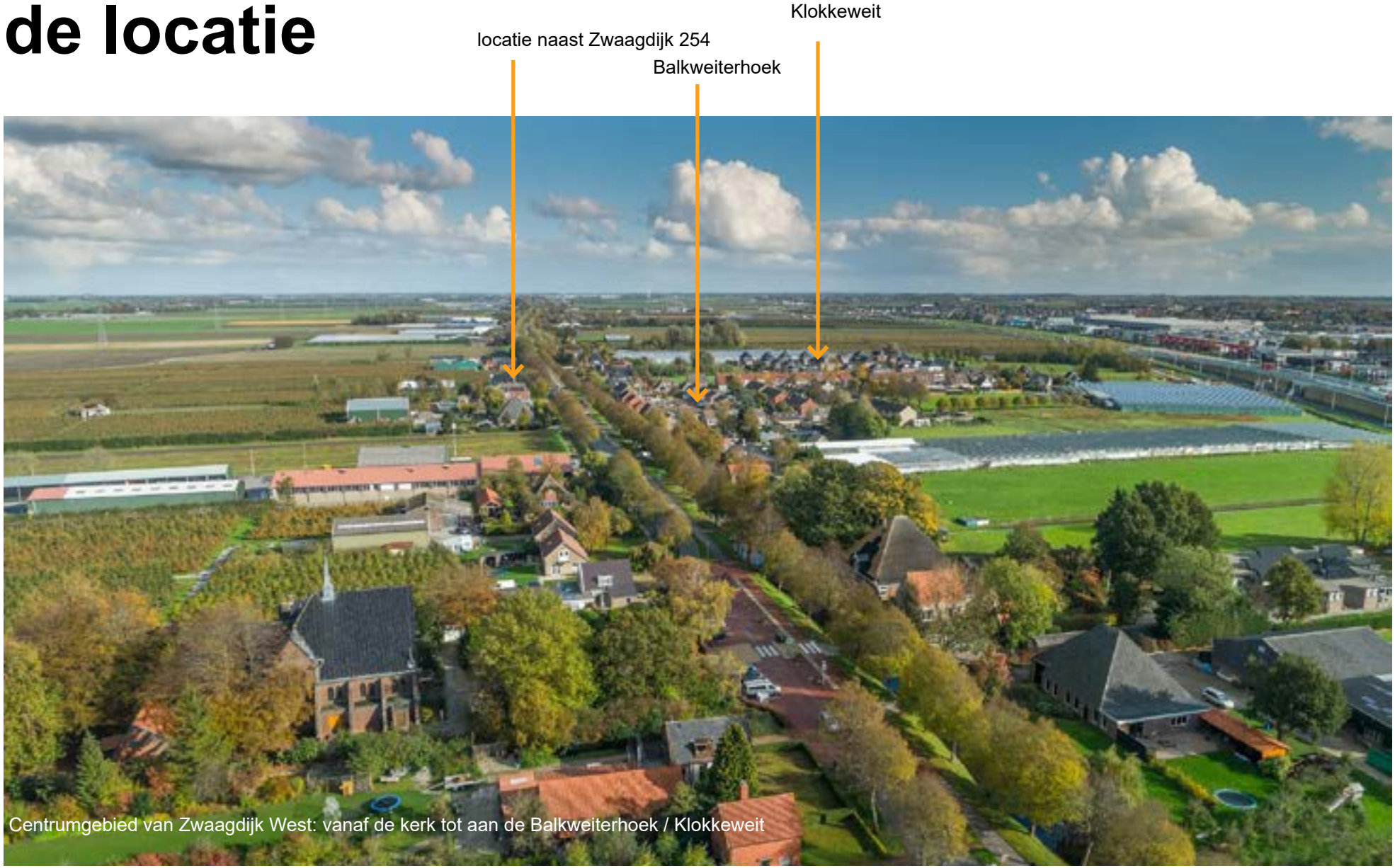
Zwaagdijk-West is een langgerekt lintdorp. Het ‘centrumgebied’ spreidt zich uit vana de overgang spoorlijn/kerk tot aan de Balkweiterhoek/Klokkeweit. De laatste uitbreiding van de dorpskern wordt gevormd door de 40 woningen van de Klokkeweit. In 2008 is dit plan voltooid. Sindsdien is er in het dorp niet meer gebouwd.

Op basis van inventarisatie van de dorpsraad is er veel vraag naar woningen in Zwaagdijk-West. Met name voor starters op de woningmarkt (jongeren) en voor senioren is er op dit moment geen aanbod. Een (beperkte) uitbreiding van het woningbestand is gewenst, waarbij ook verantwoord in het lint gebouwd kan worden (bron: Leefbaarheidsplan Zwaagdijk-West). De wens om nieuwe betaalbare woningen voor jongeren uit het dorp en seniorenwoningen te realiseren is opgenomen in de kernvisie leefbaarheidsplan Zwaagdijk-West (2018).

Initiatiefnemers willen graag tegenover de Klokkeweit woningen toevoegen in Zwaagdijk-West om het dorp leefbaar en vitaal te houden.Het plan beoogt daarmee een kwaliteitsverbetering voor Zwaagdijk-West. De contouren van dit plan zijn met de dorpsraad besproken en in het voorjaar van 2020 aan het dorp gepresenteerd. Het plan is positief ontvangen.

Voorliggende onderbouwing bij dit principeverzoek licht het initiatief toe, met de nadruk op de passendheid binnen de lokale woningbouwopgave, de landschappelijke inpassing en de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

# de locatie




Centrumgebied van Zwaagdijk West: vanaf de kerk tot aan de Balkweiterhoek / Klokkeweit

# de locatie
## impressie Zwaagdijk-West


Bebouwing blijft op afstand Kromme Leek


Agrarisch lintdorp met karakteristieke boomgaarden
*zicht planlocatie vanaf de Zwaagdijk*


De stolpen in het lint zijn beeldbelandend


Voormalige kerk Zwaagdijk-West


Verkeersmaatregelen in ‘centrum’ Zwaagdijk


´Kern´ aan het lint: Balkweiterhoek

# de locatie


kerk
30
de wildebras
park
30
school
Lintdorp met 2 kleine woonwijkjes, ingebed in fruittuinen

# de locatie
## stedenbouwkundige structuur

Zwaagdijk West heeft ca. 230 woningen. Het is een langgerekt, overwegend agrarisch lintdorp. De dorpskern bevindt zich tussen de kerk (net ten oosten van de spoorlijn Hoorn-Medemblik) met een deel van de Zwaagdijk en de Balkweiterhoek/Klokkeweit. De school ligt tegenover de kerk, achter het lint. De relatief dichtbevolkte kern van bewoning ligt in de twee kleine wijken. Het belangrijkste gebouw, naast school en kerk, is dorpshuis De Wildebras waar diverse culturele en sportieve activiteiten worden gehouden.
Langs het lint bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Karakteristiek in dit gebied zijn de fruittuinen en de historische en beeldbepalende stolpboerderijen.

In de dorpskern staat de bebouwing overwegend dicht op elkaar. Door de fruittuinen, die soms tot aan de Zwaagdijk lopen, is er weinig zicht op het open agrarische achterland. Op de beoogde planlocatie is op dit moment sprake van beplanting met bomen.  Bij de realisatie van de Klokkeweit is rekening gehouden met enige afstand tot de  Zwaagdijk, om open zicht vanit het lint te waarborgen.
Zwaagdijk-West wordt in het zuiden begrensd door de Westfrisiaweg (N23) en ten noorden door de Kromme Leek.  Tussen Westfrisiaweg en Klokkeweit is een nieuw dorpspark gerealiseerd: het Meester Derrikspark.

Bij de dorpsgrens wordt de Zwaagdijk gekruist door de toeristische stoomtram Hoorn-Medemblik. De lintstructuur is oost-west in dit gebied. Via fietspaden is Zwaagdijk in noord-zuidrichting verbonden met Nibbixwoud en Hoorn.

Op basis van de diverse raadplegingen door de dorpsraad onder de inwoners, is duidelijk dat het landelijke karakter en de onderlinge betrokkenheid hoog worden gewaardeerd. Het dorpshuis ‘de Wildebras’ en de basisschool ‘St. Lidwina’ wil men behouden, evenals het in de Wildebras geconcentreerde verenigingsleven. Het landelijk karakter ten noorden van de Zwaagdijk, de omgeving van de Kromme Leek, moet eveneens blijven.

*De beoogde planlocatie ligt in het voorste deel van een fruittuin, aan de noordzijde van de Zwaagdijk, schuin tegenover de toegangsweg tot het Klokkeweit.*



Zwaagdijk richting westen, planlocatie rechts na woning




Ingebed in fruittuinen

# de locatie

**Planologische regeling**
Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Dorpskernen IV van de gemeente Medemblik (vastgesteld 29 september 2016). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van agrarische bedrijven. Binnen de functieaanduiding aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - opgaande meerjarige teeltvormen’. zijn opgaande meerjarige teeltvormen ondergeschikt toegestaan.
Het realiseren van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.
De archeologische dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ beschermt potentieel erfgoed in de bodem.


Uitsnede uit bestemmingsplankaart

**Structuurvisie Medemblik (2013)**
Op 28 februari 2013 is de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2022 ‘Sterke kust en sterk achterland’ vastgesteld.
De structuurvisie geeft aan dat de historische linten belangrijke structuurdrages zijn voor het gebied en fungeren als dragers voor nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is het in stand houden en versterken van de laanbeplanting in de linten. Herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting is niet gewenst om zo het behoud van de doorzichten naar het achterland te verzekeren.



# de locatie
## kaders beleid en milieu

Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie aangegeven dat de basis voor nieuwe ontwikkelingen ‘woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern’ is, kwaliteit in plaats van kwantiteit (in alle kernen is woningbouw mogelijk), duurzaamheid (mensen moeten kunnen blijven meedoen in de maatschappij), de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie (het open landschap moet in stand blijven, nieuwe bebouwing sluit aan op het DNA van het dorp waar gebouwd wordt).

**Passend binnen provinciaal omgevingsbeleid.**
Provincie Noord-Holland wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De nieuwe omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) was onder voorwaarden altijd al mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap.
Voorliggende locatie is opgenomen in het Woonakkoord 2020-2025.

**Passend binnen gemeentelijk beleid**
Op basis van gemeentelijk beleid vindt woningbouw primair plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, of daarbuiten indien de noodzaak hiervoor kan worden aangetoond.
De gemeente Medemblik heeft een afwegingskader voor woningbouw initiatieven van 1-100 woningen.

*Zie voor een toets Ladder duurzaame verstedelijking en afwegingskader woning-bouwinitiatieven Medemblik bijlage.*

**Milieuaspecten**
In de nabijheid van de planlocatie spelen allerlei hinderaspecten die milieuzonering in het gebied noodzakelijk maken, zoals wegverkeerslawaai, afvoldoende afstand tot de Kromme Leek, hinderzone kassenbedrijf, mestplaats, paardenbak. Ook is er contact geweest met een aangrenzende fruitteler over de afstand tussen de fruittuin en de mogelijke bouwlocatie.

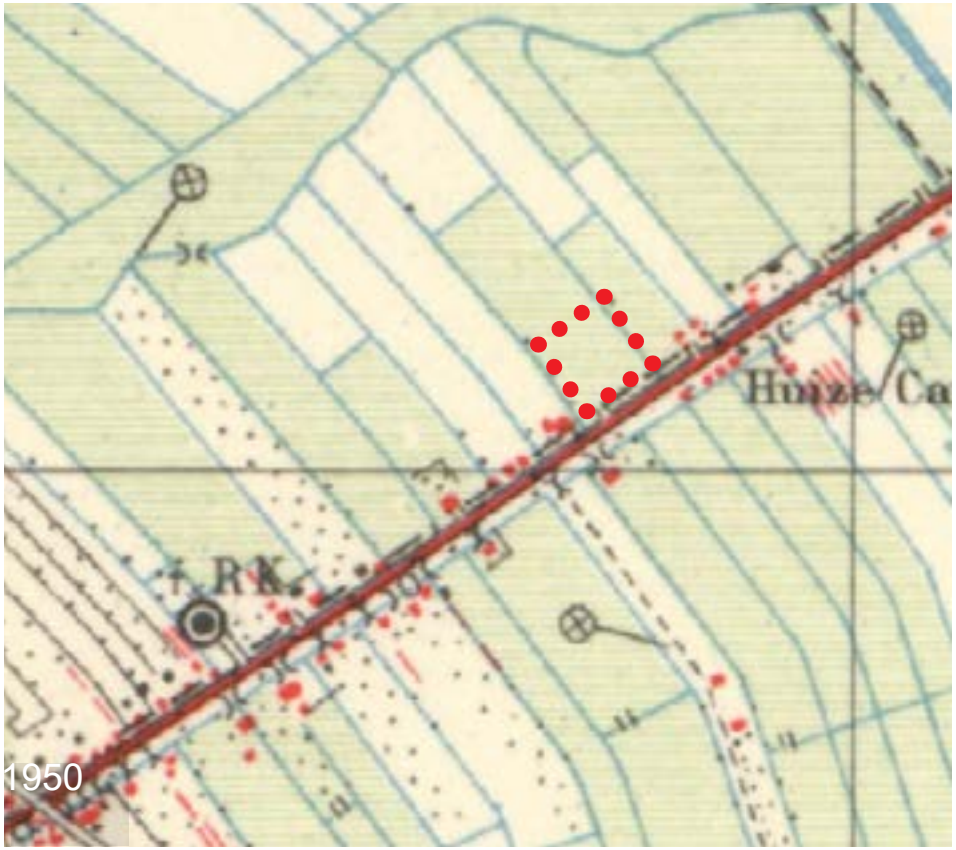


# historische context

In 1850 was de huidige kavel al nagenoeg gelijk aan de huidige indeling. De KrommeLeek vormde de begrenzing van de opstrekkende verkaveling vanaf de Zwaagdijk en vanuit Hauwert. De huidige boomgaard is relatief jong, en komt uit de periode rond 1990.

De naam van het dorp komt van de in de dertiende eeuw aangelegde dijk die Zwaag moest beschermen tegen de wateroverlast van de veenrivier ‘Kromme Leek’. De dijk is in de jaren 30 van de vorige eeuw afgegraven.
De zeer oude veenrivier ‘Kromme Leek’ is een belangrijke afwatering tussen Spanbroek en Wervershoof die bepalend is geweest voor de afwatering, de ontginning en de verkaveling van oostelijk West-Friesland.

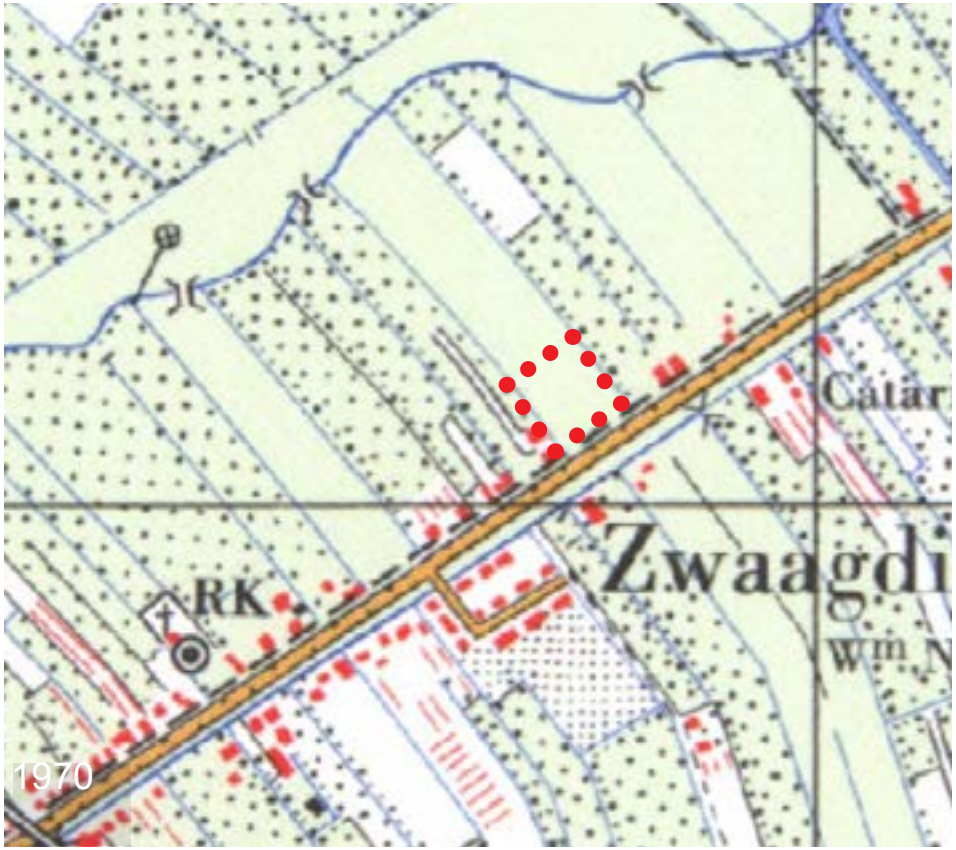


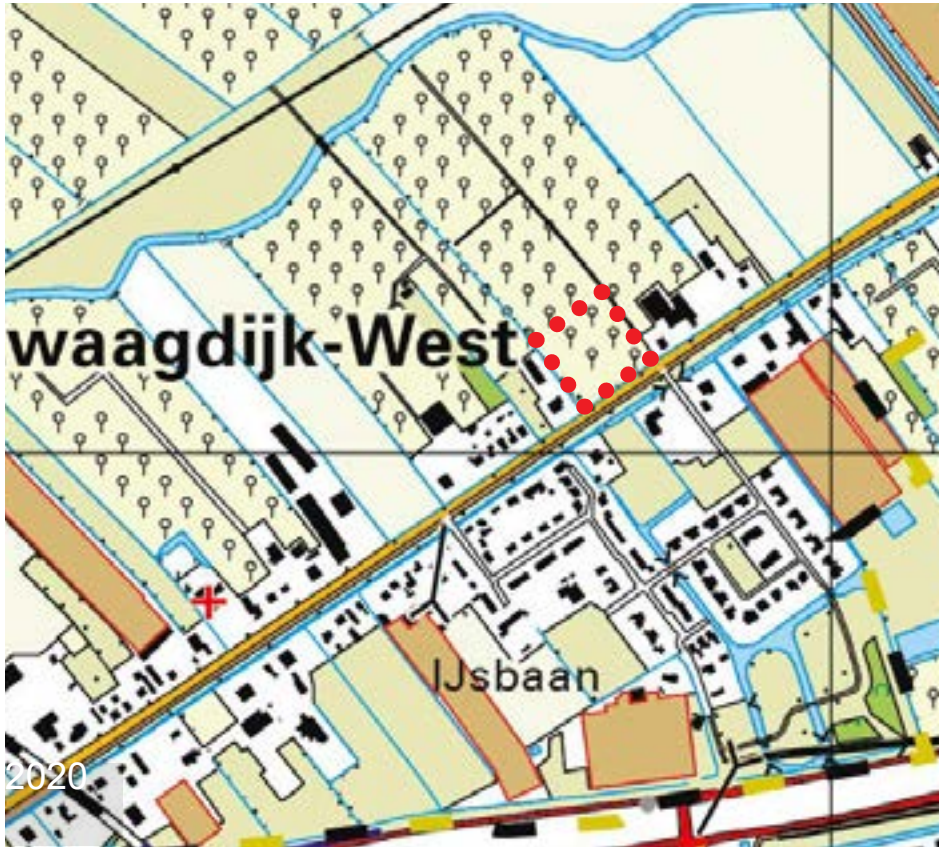



# historische context
## ontwikkeling van het landschap

Langs de Zwaagdijk zijn agrarische bedrijven gevestigd. Boomgaarden, kassen en schapenteelt vormen nog steeds de inkomstenbron voor veel agrariërs.
De Balkweiterhoek vormt in de jaren ‘60 en ‘70 van vorige eeuw de eerste planmatige uitbrieidng van het dorp. Het wijkje grens direct aan het lint.Door de seriematige woningbouw verschilt dit deel van het dorp qua sfeer erg van de gevarieerde en gedifferentieerde lintbebouwing.

Sinds het voltooien van het tweede nieuwbouwplan, Klokkeweit, in 2008 is der in het dorp niet meer gebouwd.  Aan de rand van de nieuwbouwwijk is onlangs een prachtig groengebied aangelegd met bos, water en wandelpaden. Het dorpsbos vormt de afronding van de bebouwing aan de zuidzijde van de Zwaagdijk.

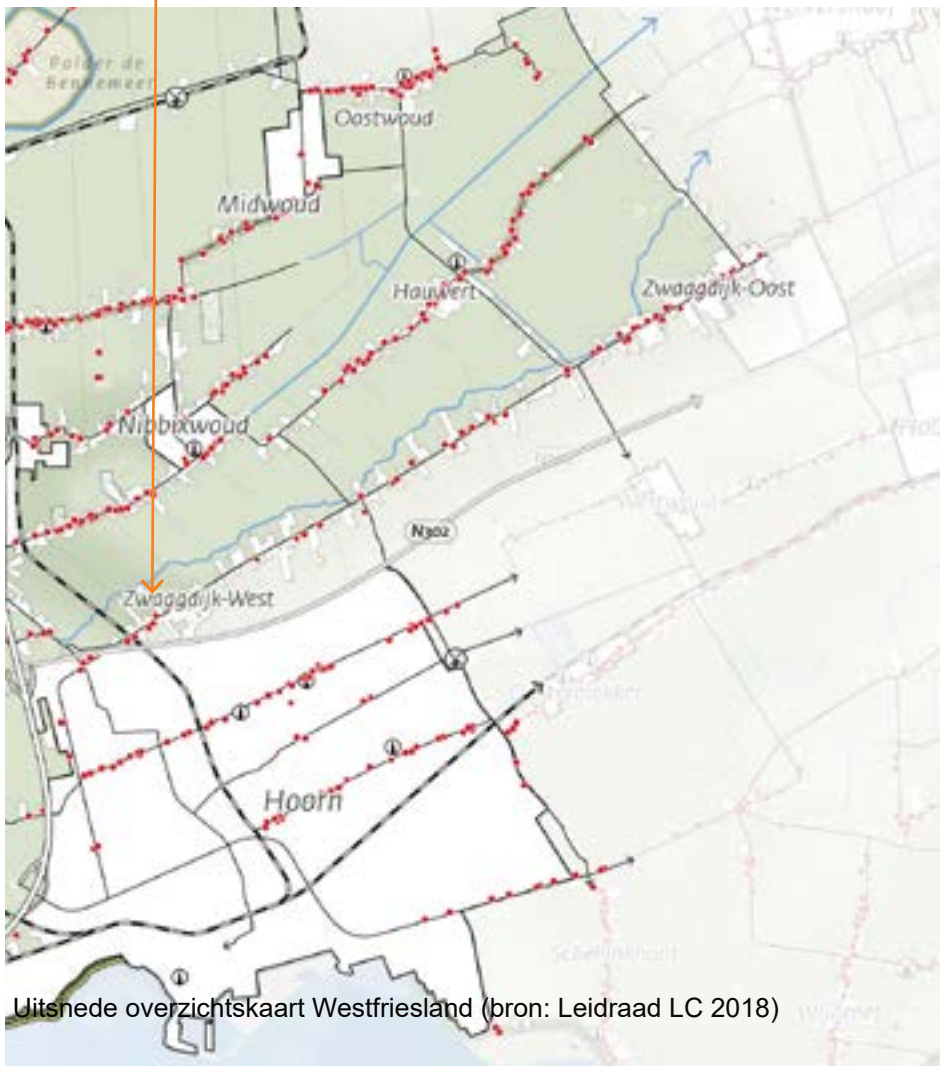


# landschappelijke inpassing



Historische kaart regio ca. 1850




Uitsnede overzichtskaart Westfriesland (bron: Leidraad LC 2018)

# landschappelijke inpassing
## inspiratie uit landschap en cultuurhistorie

West-Friesland is van oorsprong een getijdengebied met wadgeulen en kwelders. De patronen zijn nog steeds in de ondergrond herkenbaar en hebben de structuur van het bovengrondse landschap bepaald.
Het hooggelegen kleipolderlandschap van West-Friesland is ontstaan doordat toen het veen in de 10de eeuw begon in te klinken de, met zand gevulde, getijdengeulen hoger kwamen te liggen dan het omringende land. Vanuit deze hoger gelegen ruggen begon men het omringende land te ontginnen. Dit is de oorsprong van de dorpen Nibbixwoud en Zwaag.

Natuurlijke waterlopen als de Kromme Leek vormend e scheiding tussen ontginningen. De oude veenrivier 'Kromme Leek' is een belangrijke afwatering tussen Spanbroek en Wervershoof die bepalend is geweest voor de afwatering, de ontginning en de verkaveling van dit gebied richting Zuiderzee/IJsselmeer. De Kromme Leek heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden Het is de eerste plek waar de ontginners het veengebied betraden. Daarnaast vormt het ee karakteristiek element in een vrij strekke verkaveling.
Met de aanleg van de Zwaagdijk en de Westfriese Omringdijk werd het oorspronkelijke getijdenlandschap definitief ingepolderd.

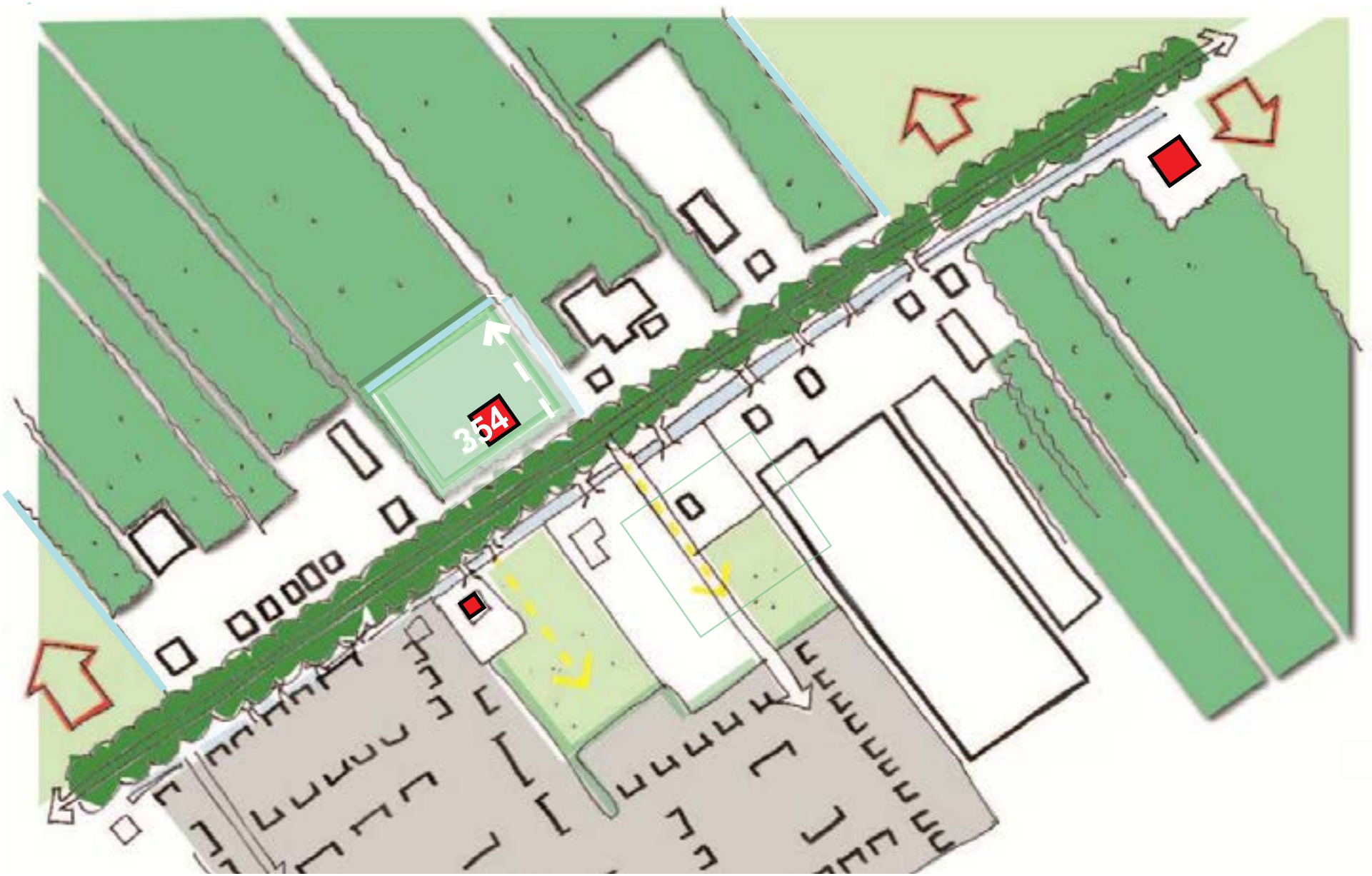
Zwaagdijk is een dijkdorp.In tegenstelling tot de kronkelige wegen op de kreekruggen is de dorpsweg van Zwaagdijk kaarsrecht. Langs deze weg staan bomen met een (enkelzijdige) wegsloot. De Zwaagdijk is een belangrijke route in het gebied. Samen met de lintbebouwing van Zwaag en van Nibbixwoud vormt het een landschappelijke drager in dit gebied.
Tussen de linten bevindt zich overwegend open agrarisch gebied. De openheid in het gebied is kostbaar, verdichting wordt tegengegaan.

De karakteristieken van het landschap zijn als volgt vertaalt in de bouwstenen voor het plan (zie p.14):

**1. Het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek**
De beoogde ontwikkeling voegt zich in het historische kleinschalige landschap in dit deel van West-Friesland. De planlocatie ligt aan Zwaagdijk, een historische lintbebouwing.
De Zwaagdijk maakt onderdeel uit van de karakteristieke Westfriese stolpenstructuur. Er is een waardevolle samenhang tussen historisch lint, de erven en de stolp. Stolpen zijn belangrijke bakens in het landschap. De 'stolp' vormt een belangrijke basis voor het plan.

**2. Het plan draagt bij aan het versterken van (de beleving van ) openheid**
Bestaande openheid en zichtlijnen naar het landelijk gebied. blijven behouden.
De linten met de aangrenzende erven en boomgaarden hebben een dicht karakter. Af zijn er tussen de erven en de boomgaarden zichtlijnen haaks op het lint aanwezig. Deze blijven behouden: tegenover de planlocatie is enige afstand bewaard tot de Klokkeweit, ten noorden van de locatie is er een opening en kan het open landschap van de veenweidepolder beleefd worden.

**3. Het plan is helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers**
De planlocatie ligt ter hoogte van de nieuwbouwwijken, aan de noordzijde van de Zwaagdijk. Voorkomen moet worden dat er weer een nieuwbouwwijk aan het lint ontstaat. Er is daarom gekozen voor aansluiting op de samenhangende traditionele 'erfstructuur' van de agrarische erven.
Het erf krijgt een duidelijke rand in de vorm van een erfsloot. Er staat een markant hoofdgebouw, stolp, op de kop van het erf. Een toegangslaan met beplanting kijkt over het erf heen, naar het achterliggende agrarische gebied (de boomgaarden). Rond de stolp staat in uitstraling ondergeschikte bebouwing.
Het erf heeft een representatieve voorzijde langs de Zwaagdijk, en een achterzijde waarop geparkeerd wordt. Op het erf is de sfeer van de voormalige boomgaard nog aanwezig.


354

# schetsverkaveling
## nieuw erf, wonen in de boomgaard





Bestaande transparantie in lint behouden



Deel boomgaard als locatie nieuw erf

# schetsverkaveling



# schetsverkaveling
## nieuw erf in boomgaard


Eigentijdse erfwoningen






Referentie: erfensemble, rug-aan-rug


Markant gebouw, meerdere woningen


Referentie: erfwoningen,
traditionele kleuren /materialen


Boomgaard als onderdeel
van het groen in de buurt


Referentie: nieuw erf


‘Nieuwe’ details

# schetsverkaveling
## programma en parkeerbalans

### Programma
Het plan kent drie woningtypen die zijn geinspireerd op de bouwvolumes op een voormalig boerenerf. In deze bouwvolumes kunnen diverse typen woningen worden gerealiseerd die passen bij de actuele woningvraag in Zwaagdijk-West.
De stolp vormt het beeldbepalende gebouw op het erf en refereert naar de historische stolpenstructuren in de regio.
Hierachter liggen, als eigentijdse ‘schuurwoningen’ woningen met een eenvoudige hoofdvorm en een uitstraling die meer bescheiden is: er is een grotere schuur in de boomgaard naast de stolp, en individuele gebouwen op het achtererf.

**TYPE A - ‘de stolp’ (4 woningen)**
De stolp refereert naar de historische stolpenstructuren in de regio.
Een stolpboerderijvorm is geschikt voor 4 woningen. Dit kan in CPO worden ontwikkeld.  Deze vorm is levensloopbestendig en geschikt voor senioren.

**TYPE B - ‘de lange schuur in de boomgaard’ (10 woningen)**
Het woonblok in de boomgaard bestaat uit rug aan rug woningen. De woningen hebben een bescheiden tuin, de overige ruimte (de boomgaard) wordt collectief gebruikt. Dit woningtype is geschikt voor (her-)starters.  De rug aan rug woningen zijn bestemd voor huur, eventueel in combinatie met sociale koop (vrij op naam circa 200.000)

**TYPE C - ‘de erfschuren’ (4 woningen)**
Dit zijn vrijstaande kavels voor vrijstaande woningen. Dit kan losse kavel verkoop zijn, waarbij kopers zelf hun woning kunnen ontwerpen of laten bouwen. Het is ook mogelijk dat initiatiefnemer als ontwikkelaar meerdere vrijstaande type aanbiedt, zodat kopers hier uit kunnen kiezen. De woningen zijn geschikt voor doorstromers uit het dorp.

**<u>Samenvattend:</u> 10/18=56% goedkoop**
**18 eenheden, waarvan 4 CPO, 10 sociale koop/huur en 4 vrije sector**
.

### Parkeerbalans
Op basis van de parkeernormen dienen in het plan 46 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan in openbaar gebied. Rekening houdend met aanwezigheidpercentages is zaterdagavond het maatgevend tijdstip, waarop er 40 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.
De vrijstaande woningen beschikken over parkeervoorziening op eigen erf (rekenwaarde 2 plaatsen). Derhalve dienen nog 32 plaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd.

Het plan kent 33 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Op eigen erf is er ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Er is sprake van een <u>sluitende parkeerbalans</u>.


Gemeenschappelijke boomgaard


Duurzame inrichting erf

# schetsverkaveling
## draagvlak

| parkeernormen auto, overige kern | | | |
|---|---|---|---|
| functie | norm | aantal eenheden | benodigd aantal plaatsen |
| woning type A excl. bezoek | koop tussen/hoek: 1,7 pp/woning | 4 | 6,8 |
| woning type B excl. bezoek | koop tussen/hoek, of huur vrije sector: 1,7 pp/woning | 10 | 17 |
| woning type C excl. bezoek | koop vrijstaand: 2,0 pp/woning | 4 | 8,0 |
| bezoek | 0,3 pp/woning | 18 | 14,4 |
| totaal benodigd op basis van parkeernormen | | | 46,2 |

| aanwezigheidspercentage toe te passen op parkeerbalans | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| functie | werkdag morgen | werkdag middag | werkdag avond | werkdag nacht | zaterdag middag | zaterdag nacht | zondag middag |
| woningen bewoners | 50 | 50 | 90 | 100 | 60 | 80 | 70 |
| woningen bezoekers | 10 | 20 | 80 | 0 | 60 | 100 | 70 |

| werkelijk benodige parkeerplaatsen | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| functie | werkdag morgen | werkdag middag | werkdag avond | werkdag nacht | zaterdag middag | zaterdag nacht | zondag middag |
| woningen bewoners | 15,9 | 15,9 | 28,6 | 31,8 | 19,1 | 25,4 | 23,3 |
| woningen bezoekers | 7,2 | 14,4 | 11,5 | 0 | 8,6 | 14,4 | 10,0 |
| totaal benodigd | 23,1 | 30,3 | 30,1 | 31,8 | 27,7 | 39,8 | 33,3 |

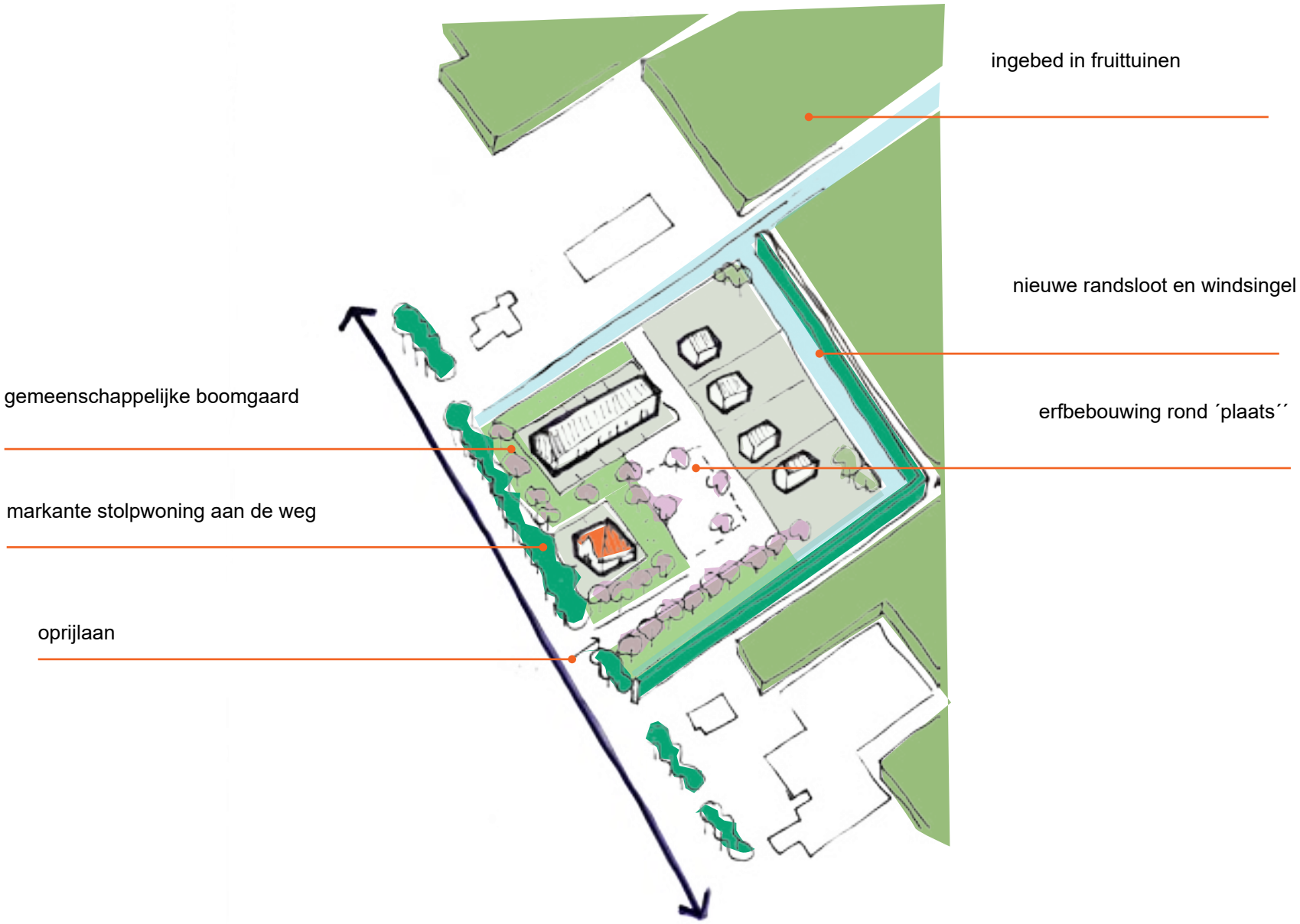
### Betrokkenheid dorpsraad en inwoners Zwaagdijk

De dorpsraad Zwaagdijk-West is vanaf het begin nauw betrokken geweest bij voorliggend initiatief. Daarbij heeft zij een afweging gemaakt tussen verschillende alternatieven in het dorp. In 2020 is hiervan verslag gedaan op de jaarvergadering. Binnen de bebouwde kom zijn er een aantal potentiële woningbouwlocaties aanwezig, waarvan twee zijn opgenomen in het Woonakkoord. De locaties liggen formeel in landelijk gebied . Het betreft het voorliggende nieuwe erf naast Zwaagdijk 354, en een open ruimte hiertegenover, aan de zuidzijde van de Zwaagdijk tot aan het Klokkeweit.

De Dorpsraad heeft als uitgangspunt dat woningbouw moet aansluiten binnen het karakter van het dorp, dus waardevolle landschappelijke openheid open houden en alleen op enige afstand van de Kromme Leek plaats mag vinden, voor een brede doelgroep. Met nadruk op starters op de arbeidsmarkt (jongeren en alleenstaanden) en senioren.

Voorliggende locatie aan de noordzijde van de Zwaagdijk is voor de dorpsraad flexibeler gebleken dan de locatie aan de zuidzijde van de Zwaagdijk. Door de beoogde ontwikkeling ‘In de Perenlaan’ blijft zowel de openheid langs het lint ter hoogte van de Klokkeweit behouden, en biedt het initiatief, met een divers en aanvullend woningbouwprogramma voor starters en senioren, de mogelijkheid het plan samen met bewoners van scratch af aan op te bouwen. Op deze manier kan er een plan worden opgesteld dat daadwerkelijk wordt gedragen door de inwoners. De mogelijkheid voor (gedeeltelijk) CPO wordt nog onderzocht.

Op basis van het initiatief hebben zich na de jaarvergadering spontaan reeds 9 geïnteresseerden gemeld (senioren 2, jongeren 5, jong gezin 2).
**Omdat het een particulier initiatief betreft, kunnen (voormalige) inwoners van Zwaagdijk-West voorrang krijgen op het aanbod en inspraak krijgen hoe de woning er uit gaat zien.**
De realisatie van 18 woningen lijkt met een grote betrokkenheid vanuit de dorpsraad, de actuele vraag in het dorp en een ruimtelijk kwalitatief plan passend op de locatie haalbaar.


ingebed in fruittuinen
nieuwe randsloot en windsingel
gemeenschappelijke boomgaard
erfbebouwing rond ´plaats´´
markante stolpwoning aan de weg
oprijlaan

# bijlage
## verantwoording woningbouwprogramma

De eigenaren van het perceel wensen de bestaande fruittuin te verkleinen. De locatie ligt aan de kern van Zwaagdijk-Westen komt daarbij in beeld voor een nieuwe invulling. Gezien de ligging in de bebouwde kom van Zwaagdijk-West, en het tekort aan woningen in het dorp, wensen initiatiefnemers daarom een bestemmingswijziging naar wonen. Het woningbouwprogramma is afgestemd met de Dorpsraad. De passendheid hiervan binnen provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woningbouw) beleid wordt hierna onderbouwd.

**Algemeen**
Sinds medio november 2020 is voor het gebied de Omgevingsverordening NH 2020 van kracht.
De planlocatie ligt in o.a. de werkingsgebieden Landelijk gebied en Noord-Holland Noord landelijk gebied.

Voor een woningbouwontwikkeling geldt artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied
Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De locaties zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Het betreft dan ontwikkelingen voor maximaal 11 woningen.

Vanuit het dorp is reeds lang de roep om woningbouw aanwezig. De laatste nieuwe woningen zijn in 2008 opgeleverd. Er moet een ‘inhaalslag’ plaatsvinden. De vraag naar betrokkenheid bij de ontwikkeling (CPO) en de vraag naar meer kleinere woningen in het dorp leggen druk op de haalbaarheid van initiatieven. Voor een gezonde exploitatie is vanuit initiatiefnemer aangegeven dat dit mogelijk niet binnen een kleinschalige woningbouwontwikkeling bereikt kan worden, maar hier enkele woningen over heen gaat. In het kader van het principeverzoek wordt daarom vooralsnog het aantal van maximaal 11 woningen niet als strikte grens meegenomen. Uitgangspunt is een ruimtelijk attractief en passend plan, als invulling van de actuele woningbehoefte in Zwaagdijk-West.

Op basis van artikel 6.3 (Nieuwe stedelijke ontwikkeling) van de provinciale Omgevingverordening 2020 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. In de beweging Sterke kernen, sterke regio’s wordt het belang van krachtige centrumsteden van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio benoemd. Al met al gelden in het bijzonder de volgende ontwikkelprincipes. Ontwikkelprincipe 8: Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Ontwikkelprincipe 12: Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Artikel 6.3 sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

**Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking**
Het Besluit ruimtelijke ordening stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken boor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (een woningbouwplan van meer dan 11 woningen).

*Ontwikkelingen woningmarkt*
- Zwaagdijk-West heeft circa 595 inwoners, verdeeld over ruim 230 huishoudens. Dit maakt Zwaagdijk-West tot een van de kleinere kernen in de gemeente. In de gehele gemeente wonen bijna 45.900 personen en circa 18.900 huishoudens.
- Jongeren trekken weg uit Zwaagdijk-West vanwege afwezigheid van een wooncarière Door de ligging tegen Hoorn aan, is vooral Hoorn aantrekkelijk

als vestigingsplaats voor vertrekkende personen uit het dorp.

- De woningvoorraad in Zwaagdijk-West onderscheidt zich van die in de gemeente door het hoge percentage koopwoningen (82% tegenover 68% in de gemeente). 78% van de woningen is gebouwd voor het jaar 2000, de overige 22% is na dat jaar gebouwd. De woningwaarde relatief hoog. De gemiddelde woningwaarde in Zwaagdijk-West bedraagt € 286.000, in de gemeente is dit € 221.000. Het betreft bijna allemaal grondgebonden woningen.
- Er staan momenteel geen woningen te koop in Zwaagdijk –West. De gemiddelde verkoopduur van huizen in Zwaagdijk-West is 30 dagen. Dit is sneller vergeleken met het gemiddelde van Nederland De gemiddelde vraagprijs is € 339.500. Er is daarmee een krapte op de woningmarkt voor goedkope woningen.

*Huishoudensontwikkeling*

- De kern Zwaagdijk-West bestaat uit 230 huishoudens en kent een iets gemiddelde bevolkingsopbouw. Het aantal inwoners daalt de afgelopen jaren met ca. 1% per jaar. Daarbij valt op dat het percentage 45 t/m 65 hoger dan gemiddeld is, en het percentage 65 jaar of ouder lager dan gemiddeld.
- Verder heeft Zwaagdijk-West groter aandeel huishoudens met kinderen dan de gemeente Medemblik en de andere kernen in de gemeente Medemblik. Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt lager.
- Naar verhouding zijn er in Zwaagdijk-West dus minder ‘starters’ en ‘senioren’.

| **Huishoudensopbouw** | **Zwaagdijk-West** | **Gemeente Medemblik** |
|---|---|---|
| 0 tot 15 jaar | 17 | 17 |
| 15 tot 25 jaar | 13 | 12 |
| 25 tot 45 jaar | 20 | 22 |
| 46 tot 65 jaar | 33 | 30 |
| 65 jaar of ouder | 17 | 20 |

| **Gezinssamenstelling** | **Zwaagdijk-West** | **Gemeente Medemblik** | **NL** |
|---|---|---|---|
| Eénpersoon | 27 | 30 | 32 |
| Stel zonder kinderen | 31 | 33 | 32 |
| Gezin met kinderen | 42 | 37 | 36 |

*Kwantitatief*

Op basis van de regionale afspraken is de indicatieve regionale woningbehoefte 510 in de kleine kernen (periode 2019-2030).

.

1. Welke extra woningbehoefte is de komende 10 jaar te voorzien?Op basis van de regionale indicatieve woningbehoefte is er in Medemblik voor de periode 2019-2030 een behoefte aan 510 woningen in de kleine kernen.

2. Hoeveel woningen zijn vastgelegd in de bestaande harde plancapaciteit?Harde plancapaciteit in de kleine kernen (buiten de krachtige kernen Medemblik, Wervershoof, Wognum en Andijk) is op basis van de gegevens op plancapaciteit.nl 149 woningen. Het betreft de volgende projecten:

- Abbekerk gemeentewerf 20
- Nibbixwoud SEW 48
- Sijbekarspel Tuinstraat 5
- Twisk Fostedina 1
- Zwaagdijk-Oost De Gracht West 74

3. Blijft er na vergelijking van de behoefte en de harde plancapaciteit behoefte aan de in het plan voorziene woningaantallen en -typen=
   Ja

De beoogde ontwikkeling in Zwaagdijk-West past binnen de scope van maximaal 510 woningen in de kleine kernen.

# bijlage
## verantwoording woningbouwprogramma

*Kwalitatief*
In de regio Westfriesland is behoefte aan meer kleinere woningen, voor starters en senioren. Bij starterswoningen gaat het met name om betaalbaarheid.
De woonwensen van senioren die kleiner willen wonen zijn verschillend. Het kan gaan om een 2/1 kap, rijenwoning of hoekwoning (empty nesters) of speciale levensloopbestendige woning, appartement of nieuw seniorenwoning. In dat opzicht worden er meerdere woningen gebouwd die geschikt zijn voor senioren, maar niet uitsluitend worden gebouwd voor deze doelgroep.

Op dit moment is er weinig aanbod voor deze doelgroepen in Zwaagdijk-West. Dit uit zich ook in het ‘wegtrekken’ van jongeren en ouderen. Voorliggend plan wil de mogelijkheden creeeren om  een hele wooncarriere in het dorp te blijven wonen, en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.

*Binnenstedelijke mogelijkheden*
De ladder duurzame verstedelijking gaat uit van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, in kern of aan lint. Indien het plan (stedelijke ontwikkeling) buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is onderzoek nodig of deze ontwikkeling ook op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied
Potentiële woningbouwlocatie voor Zwaagdijk-West liggen in landelijk gebied. Er zijn in Zwaagdijk-West geen alternatieve locaties die binnen bestaand bebouwd gebied liggen.

**Regionale afstemming**
De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd.
Het plan is door de regio bij de provincie aangekaart (Woonakkoord 2020-2025).

**Gemeentelijk afwegingskader wonen in alle kernen 1 tot 100 woningen**
Kernpunt in het gemeentelijk beleid is het bouwen voor kleine huishoudens (starters en senioren). Daarnaast moeten de woningen levensloopbestendig en aardgasloos zijn.
Ruimtelijke criteria zijn het open houden van de doorkijkjes in de linten, het saneren van locaties met milieuproblematiek en het voor wonen geschikt maken van gebouwen die van oorsprong een andere functie hebben (transformatie).
In de Raadsvergadering van 29-10-2020 is een Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw 1-100 woningen vastgesteld. In dit afwegingskader worden negen criteria beschreven waar rekening mee gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het initiatief voldoet aan deze criteria.

*Afweging 1: Het plan past binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke woningbehoefte incl. buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte (Westfriese basis).*
Het plan is in het regionale woonakkoord meegenomen en is getalsmatig passend.

*Afweging 2: Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in de grote (krachtige) kernen wordt gerealiseerd (Westfriese basis).*
Voor de periode 2017-2030 kunnen in de gemeente Medemblik in totaal 510 woningen in de 14 kleine kernen worden gerealiseerd. Voor Zwaagdijk-West is in het programma reeds rekening gehouden met 10 woningen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd Hiervoor zijn nog geen harde plannen aanwezig.
Het principeverzoek betreft 18 woningen, en overschrijdt daarmee het richtgetal voor de kern Zwaagdijk-West. Er zijn iets meer woningen nodig om de beoogde woningtypologie en differentiatie rond te krijgen. Het initiatief overschrijdt de marge van 20% ten opzichte van het richtgetal voor de kern. De overige woningen kunnen binnen de vrije ruimte voor de kernen worden gerealiseerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt het richtgetal van maximaal 510 woningen in de kleine kernen niet overschreden. Met de gemeente zullen afspraken worden gemaakt over de fasering in de tijd.

*<u>Afweging 3:</u> Het plan voldoet aan de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (Westfriese basis)*
In de Westfriese basis is het huidige woningbouwbeleid gericht op het realiseren van ‘onderscheidende en complementaire woonmilieus’. Daarbij wordt vooral ingezet op woningtypen waar meer eigen inbreng van toekomstige bewoners mogelijk is én woningtypen die afwijken van dat wat hier al veel voorkomt.
De bestaande woningvoorraad in Zwaagdijk-West is tamelijk eenzijdig en bestaat overwegend uit vrijstaande koopwoningen en grote eengezinswoningen. Het initiatiefplan zet in op de realisatie van 4 seniorenwoningen en 10 starterswoningen. Daarmee wordt 75% van het plan gerealiseerd in de goedkopen en middeldure koop. Het gaat daarbij om:

1. betaalbare woningen (Westfries vooruitdenken) goedkopere koopwonigen;
2. woningen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen. Er ontstaat ‘noaberschap’ op het erf (Westfries vooruitdenken)samenwonen, gericht op ontmoeting;
3. woningen die een toevoeging vormen vanwege het type woningen waarin het voorziet (rug-aan-rugwoningen, seniorenwoningen in stolp (Westfries vooruitdenken);
4. voor Focusdoelgroepen van beleid: starters, startende huishoudens (Westfries vooruitdenken);
5. onderscheidend woonmilieu en programma (Westfries vooruitdenken);
6. creëren van sociale samenhang op het erf, collectieve zelfbouw;
7. het plan draagt bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte (Westfries vooruitdenken). De planlocatie is beschikbaar en de realisatie kan op korte termijn beginnen. Het betreft invulling aan de vraag voor Zwaagdijk-West, en extra plancapaciteit voor Zwaagwijk-West.

Via regionale makerlaars en dorpsraad Zwaagdijk-West is inzicht verkregen in de actuele behoefte naar woningtypologie en differentiatie. Er is een actuele vraag, de Dorpsraad heeft een lijst met namen.

*<u>Afweging 4:</u> Het plan kan binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) worden gerealiseerd. Wanneer het plan buiten BSG is gelegen, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is (Westfriese basis)*
Zwaagdijk-West kent geen inbreidings- of transformatielocaties waar woningbouw in beeld is. De lokale behoefte is een reden om buiten BSG te bouwen.
De beoogde ontwikkeling kan op basis van de ladder duurzame verstedelijking zowel kwantitatief als kwalitatief worden onderbouwd.

*<u>Afweging 5:</u> Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar niet binnen BSG, is getoetst of het plan binnen een provinciaal beschermingsregime ligt en multimodaal is ontsloten (Westfriese basis).*
Het plan ligt buiten BSG. Het plan ligt niet provinciale beschermingsregimes als weidevogelleefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingszones), of
aardkundig waardevolle gebieden. De locatie wordt multimodaal ontsloten: er zijn fietsroutes zowel langs het lint als haaks op het lint, de Zwaagdijk is een busroute, de oprit van de Westfrisiaweg is dichtbij.

*<u>Afweging 6:</u> Voorkeur voor herstructurerings- of transformatielocaties (gemeentelijke basis)*
Nieuwe initiatieven op een herstructurerings-/ transformatie hebben een pré. Maar bouwen in alle kernen is belangrijk, dus moet een woningbouwlocatie ook op een andere locatie kunnen plaatsvinden. In het geval ontwikkeling van een herstructurerings-/transformatielocatie niet opportuun is of geen reëel perspectief biedt, is een inbreidingslocatie of een uitleglocatie buiten BSG (onder voorwaarden, zie ook afweging 4 en 5) ook mogelijk.
In Zwaagdijk-West is geen reële herstructureringslocatie aanwezig.

*<u>Afweging 7:</u> het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet en voegt bij voorkeur kwaliteit toe (gemeentelijke basis)*
Het intiatief betreft het verkleinen van een bestaande fruittuin. De fruittuin grenst nu direct aan de weg. Het plan beoogt de beleving van de boomgaard te

behouden door doorzicht via het erftoegangspad en een sterk beplantingsplan. Openheid anders dan via verkavelingssloten is op de locatie niet beleefbaar. Deze situatie blijft in stand. De planlocatie wordt ingericht als nieuw ‘erf’ aan het lint.

*Afweging 8: het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheid en klimaatadaptie en/of een andere maatschappelijke meerwaarde (westfriesvooruitdenken + gemeentelijke aanvulling)*
Woningen zullen op een duurzame wijze worden gebouwd en het terrein wordt duurzaam ingericht. Bewoners worden in keuzes betrokken waardoor een breed draagvlak ontstaat.
De beoogde ontwikkeling voor starters behoudt de leefbaarheid in het dorp. Het dorp kent gemeenschapsvoorzieningen (de Wildebras en de kerk) en een school. Het toevoegen van een substantieel aandeel aan starterswoningen zorgt ervoor dat jongeren in het dorp kunnen blijven wonen, en daarmee voor draagvlak voor de voorzieningen.

*Afweging 9: In geval van passief grondbeleid, weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie met een redelijk rendement (gemeentelijke aanvulling)*
De kern van het plan zijn kleinere woningen met een voor ontwikkelaars lager rendement, ten behoeve van het invulling geven aan een actuele vraag vanuit het dorp. Om dit plan haalbaar te maken zijn aan het programma enkele vrijstaande woningen toegevoegd, waardoor er een gedifferentieerd erf programma ontstaat met een sluitende grondexploitatie. Het betreft een particulier initiatief waarbij het risico bij de ontwikkelaar ligt.

Op basis van bovenstaande mag geconcludeerd worden dat het een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

**Initiatiefnemers:**

**Dorpsraad Zwaagdijk-West**
info@dorpsraadzwaagdijk-west.nl

**USP Vastgoed**
info@uspbv.nl
*contactpersoon:*
*Frank Nannings*