Woningbouwplan Het Lint 2 (noord) in Zwaagdijk-oost

Gegarandeerd de meest betaalbare woningbouw binnen de gemeente Medemblik,

Opgesteld door een burger, voor de gewone man

Aanleiding voor het opstellen van het woningbouwplan

Tijdens de vergadering van de dorpsraad van 28 oktober 2025 werd door een lid van de dorpsraad

aan ondergetekende (André Wiering) gevraagd waarom ik niet (opnieuw, net als in 2006/2007) kom met een eigen woningbouwplan, dit maal op mijn landgoed op het adres Zwaagdijk 212. Ik heb terplekke aangegeven dat ik daar niets op tegen heb, en als ik kom met een woningbouwplan, het een woningbouwplan zal zijn die volledig gericht zal zijn op het betaalbaar houden van de woningen.

De voorzitter van de dorpsraad heeft op 28 oktober 2025 aan mij gevraagd wat de dorpsraad zou kunnen doen om mijn plan voor betaalbare woningbouw gerealiseerd te krijgen, waarop ik geantwoord heb dat het zou helpen als de dorpsraad positief gestemd blijft.

Woningbouwplan Het Lint 2 (noord) versie 17-01
-2025, aantallen woningen zijn hier aangepast



Oordeel van de intake-commissie van de gemeente Medemblik op 5 januari 2026: “niet kansrijk (onwenselijk)”

“**Belangrijkste overwegingen**

In het recent vastgestelde “bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost” staat het perceel aangeduid als een landgoed. Dit plan is alles behalve een landgoed. Bovendien voldoet het plan niet aan het woningbouwkader (29% sociale huur), tast het open landschap aan, wordt er ver achter de eerstelijnsbebouwing gebouwd en sluit het niet aan op de kernbebouwing van Zwaagdijk-Oost. Qua haalbaarheid is de spuitzone onderbouwing niet meegenomen.”

(Eventuele minder belangrijke overwegingen stonden niet in de brief)

1. “Dit plan is alles behalve een landgoed.”

Uiteraard is er in de volle 100% van alle gevallen strijdigheid met de bestaande bestemming als je vraagt naar een bestemmingswijziging. Maar het wordt als eerste genoemd bij de "belangrijkste overwegingen".

2. "Bovendien voldoet het plan niet aan het woningbouwkader (29% sociale huur)."

Navraag leerde dat het hier gaat om het "Woningbouwkader gemeente Medemblik 2024" waarin staat dat er sprake moet zijn van 35% sociale huur, en in mijn plan stond er slechts 29% sociale huur (door een woningstichting). Dat was dus 6% te weinig.

Dat dit zeer eenvoudig opgehoogd zou kunnen worden naar 35% doet niet ter zake, want in mijn plan stond 29%, en daar moest men bij de beoordeling vanuit gaan.

3. "Tast het open landschap aan".

- Uiteraard geldt ook dit voor de volle 100% van alle nieuwe nieuwbouwwijken, dat er eerst geen woningen staan en daarna wel, waardoor het niet meer "open landschap" is. Als uitleg kreeg ik dat als er bijvoorbeeld een grote oppervlakte aan schuren gesloopt zou worden, en in plaats daarvan één of een paar huisjes gebouwd zouden worden, dan zou het open landschap niet aangetast worden.
- Specifiek voor mijn plan geldt overigens dat er nu al rondom (van alle kanten!) bomen en dichte hagen staan, zodat er vanaf de buitenkant (bijvoorbeeld vanuit Hauwert) sowieso niets te zien zal zijn, zie verdere fotoreportage.

4. "[Er wordt] ver achter de eerstelijnsbebouwing gebouwd."

Uitleg van de gemeente leverde op dat de eerstelijnsbebouwing de dorpsstraat van Zwaagdijk betreft. De diepte van mijn plan (de afstand tot de dorpsstraat van Zwaagdijk) was echter niet willekeurig gekozen. In het plan Het Lint van BPD /Wiering bedraagt de lengte van de weg De Kreekrug 505 meter vanaf Zwaagdijk tot het einde (walkant sloot). In mijn plan gaat het om 490 meter vanaf de dorpsstraat van Zwaagdijk.

Dus 505 meter vanaf de eerstelijns bebouwing mag wel, maar 490 meter vanaf de eerstelijns bebouwing is te ver.

5. "[Het plan sluit] niet aan op de kernbebouwing van Zwaagdijk-oost".

Dat vijfde argument is volgens mij het enige echte argument, en deels klopt dat. Mijn land ligt weliswaar dicht bij de MFA (125 meter, zie verderop Google Earth) en ook dicht bij De Weide, maar er is toch nog een kleine afstand.

Misschien als eerst het land van [redacted] aan de zuidkant, of het land van [redacted] aan de noordkant, verandert in "kernbebouwing", dat dan mijn land geen afstand meer heeft tot de kernbebouwing.

Bescheiden woningbouwplannen in het Kromme Leek gebied toch weer toegestaan!

Opvallend bij de beoordeling van mijn woningbouwplan was dat men in het geheel niet gerept heeft over het feit dat mijn land ligt in het Kromme Leek gebied. In een ver verleden heeft de gemeenteraad namelijk besloten (naar aanleiding van de plannen van het Leeker Woonland, voor 1250 tot 1350 woningen in het Kromme Leek gebied) dat er geen nieuwbouwwijken mochten komen in het Kromme Leek gebied.

Het zou overigens ook heel raar geweest zijn als de gemeente zou zijn gekomen met deze oude stellingname van de gemeenteraad aangezien de gemeente Medemblik het voorkeursrecht opgelegd heeft (op basis van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet) voor de eventuele aankoop van gronden langs de Tuinstraat, ten behoeve van eventuele woningbouw, midden in het Kromme Leek gebied.

Kleine aanpassing in het totaal aantal woningen in het plan Het Lint 2 (noord)

Mijn woningbouwplan van 11 november 2025 ging uit van mijn (nog niet gebouwde) huis naast mijn schuur plus 50 extra woningen. De gemeente telt er daarom in totaal 51 in het plan. In het woningbouwkader Gemeente Medemblik geldt voor plannen >50 woningen: “Conform Ladder voor duurzame verstedelijking” en een paar andere eisen.

Voor de simpelheid verander ik daarom het aantal extra woningen tot 49 waardoor het totaal de 50 niet overschrijdt.

Kleine aanpassing in de onderverdeling per woningtype

In het Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024 staat:

Minimaal 70% betaalbare woningen:

- Minimaal 35% sociale huur
- 35% betaalbare koop opgebouwd uit
  - 25% betaalbare koop
  - 10% goedkope koop

Dus 30% overig/ geen bepaald prijspeil

Vertaald naar het plan Het Lint 2 (noord):

- Sociale huur te realiseren door Woningstichting: 18 woningen (18/50 = 36%)
- Goedkope (!) koop: 17 kavels voor vrijstaande starterswoningen! (17/50 = 34%)
- Overig: 15 grotere kavels (15/50 = 30%) voor vrijstaande woningen (mijn woning naast mijn schuur plus 14 kavels achter in het plan)

Betaalbaarheid woningen volgens het Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024

- “Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een maximale V.O.N. prijs van €390.000,- (Prijspeil 2024). Deze prijsgrens wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld.”
- Goedkope koopwoningen zijn koopwoningen met een maximale V.O.N. prijs van 70% van de prijsgrens van betaalbare koopwoningen (€273.000,- prijspeil 2024).

In woningbouwplan Het Lint (noord) zijn **alle 17 vrijstaande starterskavel inclusief woning (ruim) beneden de prijzen voor “goedkope koopwoningen” !**

Deze bedragen zijn voor het jaar 2026 aangepast aan de inflatie:

- “In 2026 hanteert de Rijksoverheid specifieke prijsgrenzen en stimuleringsmaatregelen om koopwoningen betaalbaar te houden voor lage en middeninkomens.
- Betaalbaarheidsgrens: De officiële grens voor een 'betaalbare koopwoning' stijgt in 2026 naar € 420.000. Woningen onder dit bedrag vallen binnen het segment dat de overheid extra wil stimuleren.
- Sociale koopwoning: Voor het segment 'sociale koop' (vaak specifiek voor starters) wordt in 2026 een maximale prijs van € 300.000 aangehouden.

Realisatiestimulans van de Rijksoverheid

“Vanaf 2026 keert het Rijk een vaste bijdrage uit van € 7.000,- per woning aan gemeenten die betaalbare woningen (koop en huur) bouwen. Dit moet de bouw van 100.000 woningen per jaar versnellen, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn.”

Ik hoop dat de gemeente dit geld bij het Rijk aanvraagt en daadwerkelijk gebruikt om de kosten te dekken die de ambtenaren maken bij de realisatie van dit woningbouwplan, en dat dit geld niet gaat verdwijnen in de algemene middelen van de gemeente Medemblik.

Gemeente wil “Woningen ruim onder de maximale betaalbaarheidsgrens”

Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024, hoofdstuk 2 (Ambities), punt nummer 7, “Innovatie in goedkope koop” (Ambitie 3.1 Woonvisie 2024-2028 gemeente Medemblik)

- “Om te zorgen voor een afwisseling in de woningbouw, zoeken we kansen om wijken anders in te richten en innovatieve en kostenefficiënte bouwmethoden toe te passen. Hierbij streven we ernaar om ook woningen ruim onder de maximale betaalbaarheidsgrens voor goedkope koop toe te voegen.”
- “Voor starters met een modaal salaris zijn zelfs de woningen in het goedkope koop segment nog niet bereikbaar. Door al vanaf de allereerste planvorming na te denken over bijvoorbeeld andere wijkinrichting en andere bouwmethoden dan gebruikelijk, kunnen kansen gecreëerd worden om woningen ruim onder de maximale betaalbaarheidsgrens voor goedkope koop toe te voegen.”

Dat is goed nieuws want dit geldt voor alle 17 vrijstaande starterswoningen!

Welstandsvrij om kosten te drukken

- Ik hoop dat de gemeente maximale vrijheid geeft aan de woonconsument, in het bijzonder bij de 17 vrijstaande starterswoningen, om te kunnen kiezen voor een goedkope woning! **De goedkope woningen mogen niet stranden bij de welstandscommissie!** Dus het liefs welstandsvrij!

- Ik hoop ook dat de gemeente akkoord wil gaan met welstandsvrij bouwen voor de overige 14 kavels achter in het plan, om maximale vrijheid te geven aan de kopers, en minimale bemoeienis van de gemeente en de gemeente-ambtenaren. Hoe meer diversiteit in woningen, hoe interessanter een wandeling wordt door de nieuwe woonwijk.

Een paar voorbeelden van te bouwen woningen

Hierna een paar voorbeelden van woningen die mogelijk zijn, maar er zijn ook andere aanbieders van houtskeletbouw-woningen die volledig gemaakt worden in Letland of Litouwen of Polen en die per vrachtwagen komen en in Nederland netjes worden neergezet, en die voldoen aan alle Nederlandse eisen.

Zie website https://evermod.eu/nl

Evermod BARN MINI (70m2) € 85 900 EUR incl. Levering & excl. BWT



Evermod BARN MINI (70m2) € 85 900 EUR incl. Levering & excl. BWT

- Het Barn Mini-model is speciaal ontworpen voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Met een oppervlakte van 70 m² en een hoogte van 6 meter is er geen bouwvergunning nodig. Het is een perfecte oplossing voor zowel projectontwikkelaars met plannen voor grotere kampeerprojecten als particuliere klanten die de bureaucratische strijd voor het verkrijgen van een woning willen vermijden. Net als zijn grotere broer bestaat het huis uit panelen met een complete binnen- en buitenafwerking. Dit systeem maakt het mogelijk de transportkosten aanzienlijk te verlagen, aangezien het hele gebouw op één standaardvrachtwagen past.
- Slaapkamers 3
- Slaapkamer begane grond 5.2m2
- Badkamer begane grond 4.4m2
- Keuken/Woonkamer 26m2
- Badkamer verdieping 4.6m2
- Slaapkamer Verdieping I 7.4m2
- Slaapkamer verdieping II 7.6m2
- Isolatie 200mm

Evermod ATTEFALL (23M2/30m2 buitenmaat) 65 000 EUR incl. BWT & Levering



Evermod ATTEFALL (23M2/30m2 buitenmaat) 65 000 EUR incl. BWT & Levering

Ons meest compacte en betaalbare model haalt het maximale uit beperkte ruimte. In de meeste landen zijn slechts minimale vergunningen nodig, in Zweden zelfs geen. Vervoerskosten en btw zijn inbegrepen in de scherpe prijs, zonder concessies te doen aan isolatie of design.

- Slaapkamers 2
- Slaapkamer I 6m2
- Slaapkamer II 6m2
- Badkamer 2m2
- Keuken/Woonkamer 9m2
- Isolatie 200mm

Prijs voor de kavels voor de vrijstaande starterswoningen € 160.000,- VON (prijspeil 2026)

Ik ga uit van een prijs van € 160.000,- VON (prijspeil 2026) voor kavels van rond de 291 m2. Met deze prijs moet het mogelijk zijn voor starters op de woningmarkt om een woning neer te zetten voor € 160.000 VON kavel plus € 65.000,- inclusief vervoer en BTW (Evermod ATTEFALL) = € 225.000,- VON.

Ik wil mij hard gaan maken voor de prijs van € 160.000,- VON, prijspeil 1 januari 2026, en die prijs uitsluitend en alleen aanpassen voor het inflatiecijfer volgens het CBS voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW). Ik kan de toezegging doen om mijn uiterste best te doen om deze prijs gewoon waar te maken, waarna het een voorbeeld kan zijn voor alle projectontwikkelaars en gemeentes in Nederland.

Urendeclaraties, voordruk op het land, dure eisen van de gemeente

- Maar deze prijs is mede afhankelijk van de vraag of de gemeente de realisatiestimulans van het Rijk van € 7.000,- per woning daadwerkelijk aanvraagt en gaat besteden aan stimulering, dus voor de kosten van de ambtenaren. Maar als de gemeenteambtenaren toch veel uren gaan schrijven en mij kapot gaan declareren, dan wordt het duurder.
- Ook kan het zijn dat de gemeente opeens gaat eisen dat er voordruk op het land moet komen door een dikke laag zand. Dit had de gemeente Medemblik plotseling gedaan bij het plan Het Lint 1 aan de zuidkant van Zwaagdijk. Bij alle eerdere nieuwbouwwijken was het niet nodig (en heeft het nooit problemen opgeleverd), en bij de straat De weide (direct naast De Kreekrug) in Zwaagdijk is alleen een symbolisch laagje zand neergelegd. Maar als de gemeente, om voor de gemeente moverende redenen, gaat eisen dat een zelfde hoeveelheid zand gestort gaat worden, dan kan het zijn dat dat doorberekend moet worden.
- Ik ga ook uit van een goede betonnen vaarduiker in de Kromme Leek, en van een goede weg naar achteren (bouwstraat en definitieve straat), aanleg nutsvoorzieningen, en een mooi speeltuintje, maar als de gemeente zou komen met hele dure eisen, dan kan het zijn dat dat doorberekend moet worden.

Archeologisch onderzoek en milieuonderzoek geen probleem

Aangezien de grond altijd landbouwgrond geweest is, ben ik niet bang dat naar aanleiding van het archeologische onderzoek en het milieuonderzoek er extra kosten gemaakt zullen moeten worden.

Garantie dat de 17 vrijstaande starterswoningen sowieso goedkoop blijven

Mocht het zo zijn dat er toch hoge declaraties gaan komen van ambtenaren (ondanks de stimuleringssubsidie van € 7.000,- per woning), of eisen over druk door zand, dan kan ik alleen garanderen dat de totaalprijs van de vrijstaande starterswoningen (kavelprijs VON plus prijs Evermod ATTEFALL) uit gaat komen beneden de door het Rijk vastgestelde prijs voor goedkope koopwoningen (in 2026 dus € 300.000,- VON).

Loting voor de vrijstaande starterskavels en loting voor de overige kavels voor vrijstaande woningen

In het contract van de familie Wiering met BPD voor het plan Het Lint 1 hadden we opgenomen dat BPD zou streven naar betaalbare woningbouw. BPD heeft in het jaar 2019 zich daar prima aan gehouden. Onmiddellijk daarna, eind 2019/ begin 2020, hebben we als familie Wiering onze 8 kavels voor vrijstaande woningen in het plan Het Lint in Zwaagdijk (aan De Kreekrug) ook verkocht, waarbij we een soortgelijke lage prijssystematiek gehanteerd hadden als BPD, zodat de prijzen betaalbaar bleven voor de gewone man. We hebben hierbij eerst twee weken alleen maar geadverteerd in De Schakel (het dorpsblad van Zwaagdijk) om de Zwaagdijkers de eerste kans te geven. We hebben nooit een makelaar ingeschakeld en de kavels hebben nooit op Funda gestaan.

Een soortgelijke systematiek willen we hanteren voor dit woningbouwplan. Ook willen we een anti-speculatiebeding opnemen, en de verplichting er echt te gaan wonen, zodat alleen maar echte woonconsumenten zich melden en niet de speculanten en huisjesmelkers. Mocht er een loting nodig zijn, dan wordt er geloot.

Het achterste blok van het landgoed blijft gewoon beschikbaar voor recreatie

- In mijn plan laat ik het achterste gedeelte van mijn landgoed gewoon in stand, en de mensen kunnen daar gewoon blijven recreëren. Het achterste stuk is niet voldoende groot om de status "landgoed conform de Natuurschoonwet 1928" te handhaven, maar het is wel groot genoeg voor wandelingen, picknicken op de picknickplekken (inclusief in de bamboehut/ overkapping), spelen op de speelheuvel voor de kinderen, een hengeltje uitgooien op de visstek of een kano te water te laten.
- Ik wil dat stuk landgoed gewoon blijven beheren, alle fruitbomen laten staan, maar een eventuele verkoop van het grootste deel aan de gemeente Medemblik (nu of in de toekomst), voor een stuk openbaar groen, is ook bespreekbaar.

20 juli 2021, luchtfoto inclusief kerk en MFA



Afstand betonpad tot MFA 125 meter



Blik vanaf de Zwaagdijk naar het woningbouwplan Het Lint 2 (noord) Links het huis van [redacted]



Blik vanaf het fietspad naar een aantal bomen die gekapt moeten worden voor een doorgang



Blik vanaf het betonpad richting de MFA



Blik vanaf de weg op het betonpad Zwaagdijk 212



Voorkant perceel vanaf het betonpad



Pad ingang met beukenhaag buurman



Kromme Leek vanaf de duiker, en het witte huis van [redacted]



Schuur vanaf zuidkant met plaats voor woning



Toekomstig betonpad (wandelpad, fietspad, calamiteitenpad) langs land van [redacted]



Speelheuvel met terras en bamboehut/ overkapping (blijft bestaan)



Speelheuvel met terras en bamboehut/ overkapping (blijft bestaan)



Verhoogd terras bij bamboehut/ overkapping



Valkenkast / valkennest (blijft bestaan)



Visstek/ kano-aanlegsteiger bij het kanaal, blik op Hauwert



Visstek/ kano-aanlegsteiger bij het kanaal, blik richting noord-oosten



Visstek/ kano-aanlegstijger bij het kanaal, blik richting land



Blik naar het westen over het kanaal richting de camping van Hauwert



Uitkijk op het land met links nog het kanaal



Sloot en haag langs paardenweide van [redacted]



Stukje bamboebos (ook op achterste stuk, blijft gewoon bestaan)



Sloot en haag langs paardenweide van [redacted]



Sloot en haag langs paardenweide van [redacted]



Historische foto, de Fokker F245 van de Nederlandse luchtmacht, geland 10-15 mei 1940 op dit stuk land van de familie Wiering!



Deze presentatie is op 17 januari 2026 opgesteld door André Wiering, Zwaagdijk, tel. 06[redacted], e-mail: [redacted]

