

Bovisie B.V.

Bollenmarkt 6A
1681 PJ ZWAAGDIJK

DATUM

11 mei 2021

ONS KENMERK

20210430_1

AFZENDER

Jan - Jacob Posthumus
058-2564072
jan-jacob.posthumus@rho.nl

RHO ADVISEURS
Druifstreek 72-C
8911LH Leeuwarden

058 256 25 25
info@rho.nl
www.rho.nl

IBAN
NL67RABO0136724132
BIC
RABONL2U
KVK
24153691
BTW
NL007110923B01

PRINCIPEVERZOEK ONTWIKKELCOMBINATIE KNOE

Geacht College,

Namens (hierna: aanvrager namens de combinatie) verzoeken wij uw gemeente om medewerking te verlenen aan de bouw van in totaal 48 woningen plan Knoe 2 in Onderdijk.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het niet toegestaan om hier woningen te bouwen. Daarom verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan voorliggend principeverzoek.

Het principeverzoek omschrijft onder meer de beoogde ontwikkeling in relatie tot het geldende beleid. De benodigde milieu- en omgevingsonderzoeken zullen worden uitgevoerd, zodra een principebesluit is genomen.

Wij zijn graag bereid om samen met de initiatiefnemers de plannen nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet

Adviseur

Gegevens aanvrager NAMENS DE ONTWIKKELCOMBINATIE KNOE

Bovisie B.V.

Bollenmarkt 6A
1681 PJ ZWAAGDIJK

De huidige situatie

Het gebied bevindt zich aan de zuidkant van Onderdijk even ten noorden van de kern Wervershoof. Het plangebied bevindt zich binnen de grenzen van de stedelijke kern van Onderdijk. De gronden hebben in de huidige situatie een agrarische bestemming en zijn ook nog als zodanig in gebruik. Het gebied bestaat uit twee agrarische 'stroken' kavels. Rondom beide kavels bevinden zich watergangen.

Het projectgebied ligt ingebed tussen stedelijk functies. Zowel aan de noord, -oost en -westkant bevinden zich woningen. Aan de zuidkant zijn volkstuinen gelegen. Het projectgebied is daarmee gedefinieerd worden als een locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De woningen in de omgeving kennen een grote variatie aan typologie en architectuur. Aan het lint van de Onderdijk, ten oosten van het plangebied, bevinden zich veelal vrijstaande woningen gebouwd in verschillende tijdsperiodes. Het betreffen zowel woningen met één bouwlaag met kap als woningen met twee bouwlagen met een kap.

Aan de westkant van het plangebied is recentelijk een woonwijk ontwikkeld. Hier staan vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijtjes woningen. De woningen hebben hun voorgevel gericht op de straat. De rooilijn volgt ook de richting van de straat. De gronden van deze woonwijk waren voorheen agrarisch in gebruik.

De omgeving van het projectgebied is derhalve op een organische manier vorm gegeven tot de stedelijk situatie zoals het vandaag de dag eruit ziet. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande landschappelijk structuur bestaande uit 'weilanden' omgeving door water.

In figuur 1 is een vogelvlucht aanzicht weergegeven. Aan de rechterkant zijn de woningen van de recent ontwikkelde wijk weergegeven. Het projectgebied is omkaderd. Een overzicht van het projectgebied en zijn directe omgeving is weergegeven.

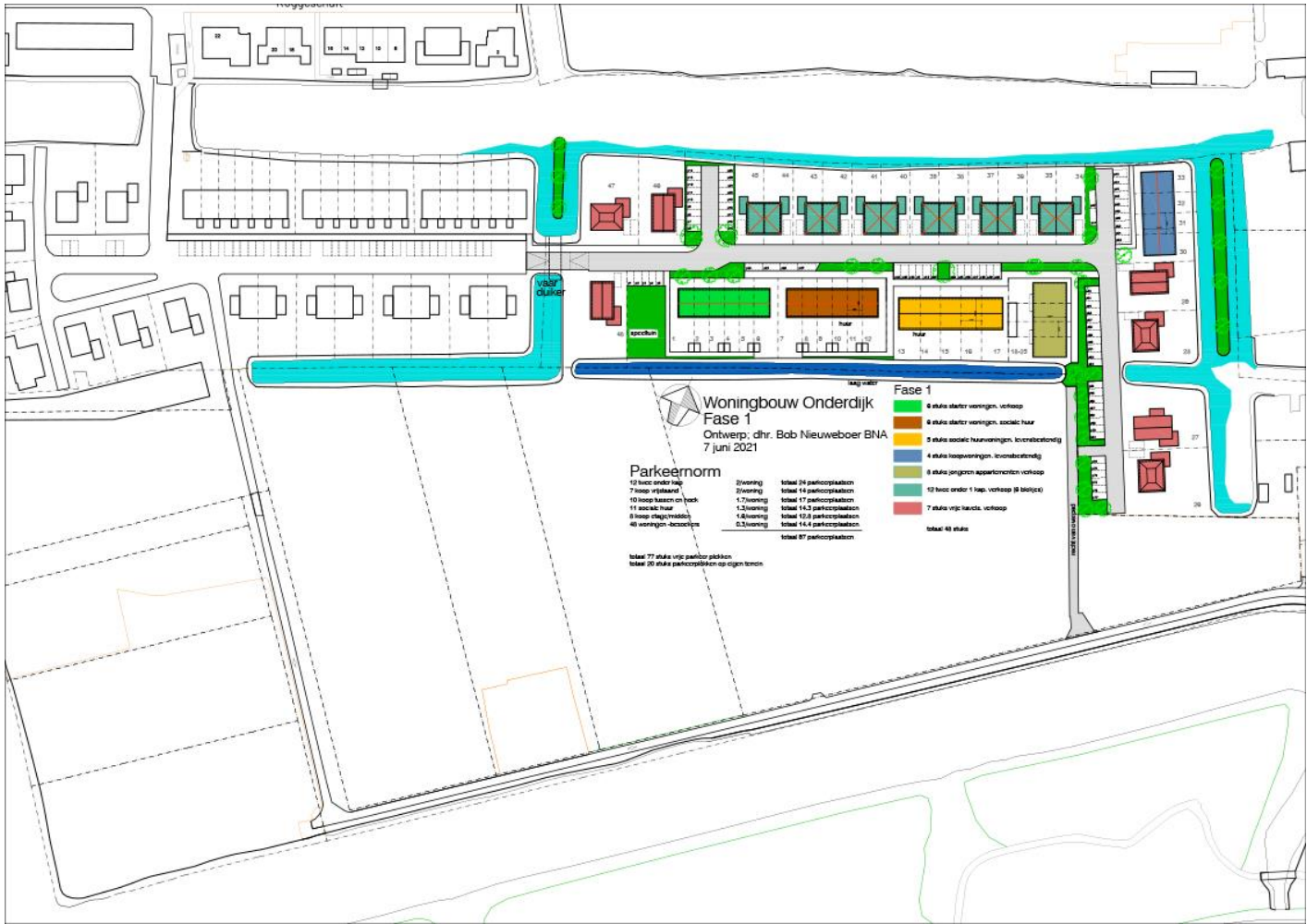


figuur 1. Vogelvlucht aanzicht projectgebied

Beschrijving van het voornemen

Het plan gaat uit van de gefaseerde ontwikkeling van in totaal 48 woningen en is gericht op mensen die willen door-groeien binnen het dorp Onderdijk en op starters die op dit moment moeilijk aan woningen kunnen komen. Daarom is het voornemen om verschillende typologieën aan woningen te realiseren, zodat een zeer brede doelgroep bereikt wordt met het woningbouwplan. Er zullen vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, met zowel een lage als een hoge goot, en rijwoningen, eveneens met lage en met hoge goot, worden gerealiseerd. De woningen worden aangeboden voor verschillende doelgroepen, zowel jong als oud, en betreffen zowel huurwoningen als koopwoningen.

De bereikbaarheid van de woningen worden ontsloten op de Knoe aan de westzijde van het plangebied. Deze weg wordt doorgetrokken het plangebied in. Bij de vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen is ruimte voor parkeren op eigen terrein. Voor de rijwoningen en appartementen worden parkeerplaatsen langs de straat aangelegd. De voor- genomen (voorlopige) indeling van het plangebied is weergegeven in figuur 2. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt een logische, organische vervolg van de westelijk gelegen nieuwbouw gegeven. Dit nieuwbouwplan vormt de afronding van de wijk welke in de huidige situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog niet volledig is afgerond.



figuur 2. Ontwerpschets nieuwe situatie

Geldende planologische regeling

De mogelijkheden voor het gebied zijn bepaald in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op basis hiervan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. De bouw van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. In figuur 7 is een uitsnede van het bestemmingsplan Kom Stede Broec weergegeven.



figuur 3. Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied

Argumenten

Particulier initiatief dat voorziet in de behoefte vraag vanuit het dorp Onderdijk en Wervershoof

De woningen worden in de koopsector aangeboden op een locatie gelegen tussen Onderdijk en de krachtige kern Wervershoof. De prognose van het kwantitatieve woningbouwprogramma in de regio West-Friesland in de periode 2017-2030 bedraagt 8.071 extra woningen. Voor de gemeente Medemblik bedraagt dit aantal 1.440 nieuwe woningen. Plannen dienen ten eerste te voldoen aan de minimum vereisten van 'De Westfriesse basis'. In dit geval past het beoogde woningbouwplan binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (inclusief de buffer) en vindt deze plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het woningtype zal zich daarnaast richten op de doelgroep waar specifiek behoefte aan is. Dit zal in overleg met de gemeente plaats vinden.

Overigens heeft de gemeente zijn eigen woonbeleid vastgelegd in het document 'Programma wonen 2018 t/m 2026'. In dit beleid staat dat de gemeente tot 2026 1.200 nieuw woningen mag bouwen, waarbij nieuwbouw mag plaatsvinden in alle kernen. De gemeente heeft 'zachte' plannen voor 457 woningen. De gemeente zet in op onderscheidende en complementaire producten. Niet "meer van hetzelfde". Dit betekent kiezen voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor huishoudens uit West-Friesland en van buiten de regio. De items "gasloos" en "levensloopbestendig" zijn verplicht.

De ontwikkeling past binnen de woningbouwcapaciteit van de gemeente. De woningen worden ontwikkeld in een aantrekkelijk woonmilieu waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Uiteraard worden de woningen gasloos gebouwd en wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met levensloopbestendig bouwen.

Meewerkende houding van de dorpsraad van Onderdijk

Vanuit de dorpsraad van Onderdijk is positief op de voorgenomen ontwikkeling gereageerd. De Dorpsraad staat voor extra woningbouw in Onderdijk met als doel Onderdijkers meer mogelijkheden te bieden om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen. En in het bijzonder wil de dorpsraad, zoals ook vermeld in zijn kernvisie, woningbouw voor sociaal minder draagkrachtigen, starters en/of ouderen van de kern.

De getoonde plannen voldoen volledig aan de zienswijze van de Dorpsraad voor woningbouw en mogelijkheden voor genoemde doelgroepen. Aangegeven is dat er rekening gehouden wordt met reeds bestaande woningbouw en de ontwikkeling een uitstraling heeft die goed past in het landelijk woongebied.

Aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuur

Het gebied bevindt zich direct achter het historisch lint van de Onderdijk en tussen een uitbreidingwijk aan de westkant. Met het Stedebouwkundig ontwerp wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig ontwerp van de uitbreidingwijk. Dit betekent dat de bestaande kavelstructuur inclusief watergangen behouden blijven en er een variatie aan verschillende type woningen ontstaat. De woningen krijgen hun voorgevel gericht op de nieuw, aan te leggen ontsluitingsweg. Tevens volgen de woningen de rooilijn van de weg. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving. Daarnaast worden de woningen uitgevoerd in één of twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte komt eveneens overeen met de rest van de woningen in de omgeving.

Particulier initiatief dat past binnen het provinciaal beleid

In de meest recente verordening van de provincie laat de provincie veel over aan de regio/gemeenten. Dit in de geest van de nieuwe omgevingswet. Ook de uitwerking van nieuwe stedelijke ontwikkelingen laat de provincie over aan de regio.

Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen werkingsgebied 'landelijk gebied'. Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland gaat in op nieuwe stedelijk ontwikkelingen. Hierin staat: 'een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken'. 'Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid'.

In de toelichting op dit artikel staat dat dit artikel aansluit op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de provincie de toetsing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking daarom niet heeft opgenomen in de verordening. Er wordt aangegeven dat verantwoordelijkheid en afwegingsruimte bij de regio ligt. In dit geval is dit de regio West-Friesland. Zoals eerder in dit principeverzoek geschreven, past het plan binnen de afspraken die gemaakt zijn binnen de regio West-Friesland. Verder ligt het plangebied niet in een door de provincie aangewezen 'Bijzonder provinciaal landschap', 'Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen' en/of andere gebieden die van provinciaal belang zijn. Uiteraard dient te allen tijde te worden voldaan aan Artikel 6.59 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied'. Bij de uiteindelijk uitwerking van het bestemmingsplan wordt, onder ander aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad), hier rekening mee gehouden. Zo wordt geborgd dat de ontwikkeling aansluit bij de landschappelijke kwaliteiten van de directe omgeving.

Particulier initiatief dat past binnen het gemeentelijk beleid

Hiervoor is al aangegeven dat de ontwikkeling past binnen de woning bouwcapaciteit die de gemeente voor zijn grondgebied heeft, zoals beschreven in het woonbeleid 'Programma wonen 2018 t/m 2026'. In de Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' staat dat de gemeente het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk wil maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. De gemeente geeft aan dat woningen in alle kernen mogelijk zijn, waarbij kwaliteit voor kwantiteit gaat en de DNA van het dorp behouden moet blijven. De gemeente wil woningbouw het liefst in de kernen zelf of aansluitend aan bestaande woongebieden. In dit geval voorziet het woningbouw plan in de behoefte waar op dit moment vraag naar is. Met het stedenbouwkundig ontwerp blijft het DNA van het dorp behouden en het woningbouwplan grenst aan bestaande woongebieden. De ontwikkeling is dan ook passend binnen het woonbeleid van de gemeente.

Geen parkeerknelpunten

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen gemeente Medemblik, 6 maart 2014). Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is voldoende ruimte om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Parkeren zal hoofdzakelijk plaatsvinden op eigen erf en indien nodig in het openbaar gebied. Er wordt te allen tijde rekening gehouden met een maximale acceptabele loopafstand van 100 meter.

Leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

De beoogde woonwijk wordt bijna volledig omgeven door woningen. In de omgeving komen geen bedrijven voor die met de komst van nieuwe woningen in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

Op voorhand zijn er geen belemmeringen vanuit de omgeving te verwachten die realisatie van een woning in de weg zullen staan. Uiteraard moeten in het kader van de planologische procedure wel de nodige onderzoeken worden uitgevoerd om deze hypothese te kunnen bevestigen. In het kader van de ruimtelijke procedure zal daarbij worden gekeken naar aspecten als geluid, bodem, milieuzonering, ecologie, stikstof, water, archeologie, etc.

Resumé en verzoek

Namens de aanvrager verzoeken wij u om een bestemmingsplanprocedure/Omgevingsplanprocedure op te starten, waarmee de bouw in totaal 48 woningen mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor wordt uw college gevraagd om medewerking. Deze ontwikkeling is qua aard en schaal goed in te passen in het gebied en leidt niet tot onaanvaardbare consequenties voor andere functies in de omgeving. Ook bestaat er beleidsruimte om aan dit verzoek medewerking te verlenen.

Vervolg

Als u besluit (in principe) medewerking te verlenen aan het woningbouwplan dan wordt voor de ontwikkeling een participatieproces opgestart waarbij de gemeente, omwonenden en andere relevante belanghebbenden bij de verder uitwerking van de planvorming betrokken worden.