

Schetsplan - principeverzoek (omgevingsvergunning)

Formulierversie: 38



Dit webformulier is ingevuld op:
Ons kenmerk:
Deze reactie is geregistreerd bij:

28 maart 2019 15:54
Z-19-056815
Gemeente Medemblik

Antwoorden

Aanvraaggegevens

U bent een:	Bedrijf/organisatie
Contactgegevens organisatie	USP Vastgoed bv 36050130 000016476409 0228-545025 info@uspbv.nl Bezoekadres Zuiderkoggeweg 19 1607 MV HEM
Gegevens ontwerper/gemachtigde	Ronald Tool Zuiderkoggeweg 19 1602 MV Hem ronald.tool@uspbv.nl
Inschrijfnummer KvK (indien van toepassing)	36050130
Vestigingsnummer KvK (indien van toepassing)	000016476409
Bouwlocatie	Zwaagdijk 354 1686 PH ZWAAGDIJK-WEST
Het schetsplan/principeverzoek betreft	Herziening bestemmingsplan uitbreiding Zwaagdijk-West met woningbouw locatie Zwaagdijk perceel K4219
Van	Wijzigen van tuinbouwgronden naar woningbouw voor gedeeltelijk perceel K 4219 Inhoudelijk bestaat het plan uit ee nieuwe ontwikkeling van: 15 woningen waaronder 1 vrije sectorwoning aan het lint 6 betaalbare starterswoningen 4 senioren woningen 4 vrije sectorwoningen

Gebruik/bestemming van het bouwwerk

Nieuwbouwplan

Materialen en kleurgebruik

Materiaal plint	Nader te bepalen
Kleurgebruik plint	Nader te bepalen
Materiaal gevels	Nader te bepalen
Kleurgebruik gevels	Nader te bepalen
Materiaal kozijnen	Nader te bepalen
Kleurgebruik kozijnen	Nader te bepalen
Materiaal ramen	Nader te bepalen
Kleurgebruik ramen	Nader te bepalen
Materiaal deuren	Nader te bepalen
Kleurgebruik deuren	Nader te bepalen
Materiaal panelen	Nader te bepalen
Kleurgebruik panelen	Nader te bepalen
Materiaal goot	Nader te bepalen
Kleurgebruik goot	Nader te bepalen
Materiaal dakbedekking	Nader te bepalen
Kleurgebruik dakbedekking	Nader te bepalen
Raming bouwkosten	Nader te bepalen

Bijlagen, digitaal verzenden

Om uw verzoek te kunnen behandelen dient u alle genoemde bijlagen mee te sturen.

Gedeelte kadastraal perceel K 4219 circa 1 HA
(kadastrale kaart.pdf)

Plan tekening HZA 15-2-2019
(2019-02-18 SO-Zwaagdijk SO HzA nr 2.pdf)

Brief principe verzoek 28-03-2019
(19-013 Gem. Medemblik B&W Woningbouw
Zwaagdijk.pdf)

Verslag Dorpsraad 25-02-2019
(Verslag bijeenkomst dorpsraad Zwaagdijk-West en USP
Vastgoed.pdf)

Uitnodiging Dorpsraad 7-2-2019
(Zwaagdijk.pdf)

Presentatie dorpsraad 25-2-2019
(2019-02-25 Presentatie Dorpsraad Zwaagdijk.pdf)

Gemeente Medemblik
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM



Hem, 28 maart 2019

Betreft : Principe verzoek, herziening bestemmingsplan uitbreiding Zwaagdijk-West
met woningbouw, op locatie Zwaagdijk kadastraal perceel 4219 gedeeltelijk
Onze referentie : RT/mvd/013

Geacht college,

USP Vastgoed bv heeft de eigendomsrechten verworven van een potentiële bouwlocatie in Zwaagdijk-West in de gemeente Medemblik.

De verworven locatie ligt binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk.

In een bestuurlijk overleg met wethouder Andrea van Langen is gesproken over uitbreidingen van de dorpskernen in Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West.

Naar aanleiding van dit overleg hebben wij voor Zwaagdijk-West een locatie onderzocht wat ons inziens snel en eenvoudig gerealiseerd kan worden. Wij hebben Stedebouwkundig bureau Hza uit Hoorn gevraagd om een ruimtelijke studie te maken.

In het overleg d.d. 27 maart jl. met de heer Piet Meester, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente Medemblik, hebben wij aangegeven dat wij reeds gesprekken hebben gevoerd met de dorpsraad van Zwaagdijk-West en de direct omwonenden van de potentiële bouwlocatie en dat zij positief tegenover het plan staan.

Inhoudelijk bestaat het plan uit:

- 1 vrije sectorwoning aan het lint
- 6 (betaalbare) starterswoningen
- 4 (betaalbare) seniorenwoningen
- 4 vrije sectorwoningen welke mee worden ontworpen in het plan

Totaal 15 woningen

Wij verzoeken u dit plan te onderzoeken en mee te nemen in de uitbreidingsmogelijkheden van Zwaagdijk-West.

USP Vastgoed bv
Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

Tel.: (0228) 54 50 25
Fax.: (0228) 54 22 24

www.uspbv.nl
info@uspbv.nl

Rabobank 12.12.44.490
KvK nr. 360.50.130
BTW nr. NL8058.37.152.B.01



Ik zie uw besluit hier omtrent graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
USP Vastgoed B.V.



Ronald Tool
Senior projectmanager

- Bijlage 1: Uitnodiging aan de dorpsraad van Zwaagdijk-West voor de bijeenkomst bij
USP Vastgoed B.V.
- 2: Presentatie aan de dorpsraad van Zwaagdijk-West
 - 3: Verslag van de bijeenkomst met de dorpsraad van Zwaagdijk-West en USP Vastgoed B.V.
 - 4: Verkavelingstekening HzA
 - 5: Kadastrale kaart

GESPREKSVERSLAG bijeenkomst Zwaagdijk-West

Betreft: Grondpositie Zwaagdijk-West
Datum: 27 maart 2019
Tijdstip: 14:00 uur – 15:00 uur
Locatie: Gemeentehuis Wognum

Aanwezig

Piet Meester Gemeente Medemblik
Frank Nannings USP Vastgoed
Ronald Tool USP Vastgoed

Frank Nannings heeft in een eerder bestuurlijk overleg met Andrea van Lange gesproken over de locaties in Hauwert, Zwaagdijk-West en Twisk.

Frank Nannings geeft aan dat USP Vastgoed 1 ha. grond heeft verworven aan Zwaagdijk in Zwaagdijk-West en dat zij stedenbouwkundigbureau HzA heeft gevraagd om hier een verkavelingsstudie voor te maken, waarbij het plan is ontwikkeld en aansluit bij de dorpse kern.

De bedoeling van de stedenbouwkundige is om aan het lint geen rijenwoningen te realiseren, maar een vrijstaande woning, een pad hiernaast en een blok in de vorm van een schuur zoals verderop in heel veel plekken aan de dorpslint aanwezig zijn (een woning en een schuurvorm).

In de schuurvorm kunnen 10 wooneenheden komen. Het voorstel is 4 betaalbare hoekwoningen voor senioren en 6 betaalbare tussenwoningen (rug aan rug) voor starters. Achter de woningen wordt een plein met parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat er niet aan het lint wordt geparkeerd.

De parkeerbalans van de gemeente wordt gehanteerd, waarbij er 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd op het plein. Achter het plein komen er nog 4 vrijstaande woningen welke mee worden ontworpen met het schuurvormige gebouw aan de voorzijde.

Op 25 februari jl. is er een bijeenkomst geweest bij USP met de dorpsraad van Zwaagdijk-West. Hierbij waren, op 1 persoon na, alle dorpsleden aanwezig. USP heeft het plan aan de hand van een presentatie uitgelegd. De vragen en opmerkingen van deze bijeenkomst zijn in het verslag verwerkt. Het verslag is door de dorpsraad goedgekeurd.

Het stedenbouwkundig bureau HzA heeft tevens een aantal onderzoeken uitgevoerd, er is gekeken naar archeologie en andere belastende aspecten; ligt het gebied in een weidevogel leefgebied, hindercirkels van aangrenzende bedrijven, hoogspanningsmasten et cetera. Er kan geconcludeerd worden dat deze belastende aspecten niet op deze locatie aanwezig zijn. In het plan is tevens rekening gehouden met de spuitzone grens en de omliggende agrariërs.

Na het akkoord van de dorpsraad is Frank Nannings bij de direct omwonende, mevrouw Joke Ruiter, op bezoek geweest en heeft het plan uitgelegd en besproken. Zij heeft aangegeven mee te willen werken om zo de leefbaarheid in Zwaagdijk te behouden.

Verder is de verkaveling besproken. Op de tekening is duidelijk te zien dat de 2 woningen, één dorpse uitstraling hebben. Aan de Zwaagdijk zullen de windsingels in tact blijven en wanneer je over de Zwaagdijk rijdt zal je alleen twee eenheden te zien krijgen.

USP wil het plan graag "Peregaard" noemen, omdat er in het verleden veel peren werden geteeld. In het plan wil USP ook graag fruitbomen en fruitsoorten terugbrengen als groene setting.

Piet Meester geeft aan dat na het besluit over de kernen Twisk, Hauwert en Zwaagdijk er meerdere plannen gelanceerd zijn. Hij begrijpt de invulling van het plan van USP, maar hij geeft aan dat de gemeente momenteel te maken heeft met een tekort aan ambtelijke capaciteit en dat men eerst in beeld wil krijgen waar en op welke plekken de ontwikkeling door kan gaan. Er zal een fasering komen in de plannen voor Twisk, Hauwert en Zwaagdijk. Verder geeft hij aan dat het raadzaam is dat USP een principe verzoek richt aan het college van B&W ten aanzien van het plan, zodat het mee kan worden genomen in de woningbouw plannen.

Frank Nannings

Van: Frank Nannings
Verzonden: donderdag 7 februari 2019 13:41
Aan: info@dorpsraadzwaagdijk-west.nl
Onderwerp: Woningbouw Zwaagdijk West

Beste leden van de dorpsraad,

USP Vastgoed heeft de eigendomsrechten verworven van een potentiële bouwlocatie binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk West.

Deze locatie is groot circa 10.000 m2 en wordt niet belemmerd door milieu cirkels of andere hinderlijke beperkingen (Westfrisiaweg).

In onze visie, is deze locatie uitermate geschikt voor starters en senioren woningen wij denken hierbij aan circa 10 tot 15 eenheden.

Voordat, wij een principe verzoek aan de gemeente willen richten stellen wij het zeer op prijs, om eerst met de Dorpsraad hierover in gesprek te gaan.

Graag wil ik de 6 leden van dorpsraad op een informele avond bijpraten, waarbij een eerste aanzet van het stedenbouwkundig plan aanwezig is.

USP is geen onbekende in de gemeente (zie hiervoor onze website www.uspbv.nl). De nieuwbouw Klokkeweit hebben wij mede ontwikkeld.

Wellicht ten overvloede de ontwikkellocatie is niet de kerk locatie welke te koop staat.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

USP Vastgoed bv

Frank (F.L.) Nannings

Directeur



USP Vastgoed bv

Zuiderkoggeweg 19, Hem

Postbus 50, 1606 ZH Venhuizen

T 0228 - 54 50 25

M

I www.uspbv.nl



Bezoek onze nieuwe website: www.uspbv.nl



Attentie:

Deze e-mail en de inhoud daarvan is vertrouwelijk. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u deze e-mail direct aan ons te retourneren en daarna te vernietigen. In dit geval is het ook niet toegestaan deze e-mail en de inhoud daarvan te gebruiken, kopiëren of openbaar te maken aan derden. USP Vastgoed sluit elke aansprakelijkheid uit in verband met het niet juist, onvolledig of niet tijdig overkomen van de informatie in deze e-mail.

VERSLAG bijeenkomst dorpsraad Zwaagdijk-West en USP Vastgoed

Betreft: Potentiële woningbouwlocatie voor circa 15 eenheden
Datum: 25 februari 2019
Tijdstip: 19:30 uur – 20:45 uur
Locatie: USP, Zuiderkoggeweg 19, Hem

Samengesteld door: Margreet van Dulmen

Aanwezig	Bedrijf
Cees Diekmann	Dorpsraad Zwaagdijk-West
Carla Dekker	Dorpsraad Zwaagdijk-West
Peter van Langen	Dorpsraad Zwaagdijk-West
Gerard Hoozeboom	Dorpsraad Zwaagdijk-West
Frank Nannings	USP Vastgoed
Ronald Tool	USP Vastgoed
Margreet van Dulmen	USP Vastgoed

Frank Nannings heet iedereen van harte welkom op de bijeenkomst.

Na een voorstelronde, geven **Frank Nannings** en **Ronald Tool** toelichting over de plannen voor mogelijke woningbouw in Zwaagdijk-West aan de hand van een presentatie. Een hardcopy van deze presentatie wordt aan iedereen (na afloop) uitgereikt.

Peter van Langen vraagt of dit project in samenwerking wordt gedaan met bouwfonds.

Frank Nannings geeft aan, dat dit in het verleden een keer is gebeurd, maar dat dit plan niet met bouwfonds wordt ontwikkeld.

Peter van Langen vraagt of de geluidszone van André Vriend is bekeken.

Frank Nannings bevestigt dat hier naar gekeken is, alsmede de spuitzone van de fruittuin.

Cees Diekmann is benieuwd aan welke kant de voordeur en de tuin komen van de 10 woningen in de vorm van een boerenschuur.

Ronald Tool legt aan de hand van de schets uit, dat beide aan de voorkant komen.

Carla Dekker wil graag weten of er geïnventariseerd is hoeveel starters/senioren er zijn.

Frank Nannings geeft aan dat dit niet is gebeurd. De ervaring leert dat er circa 15 jaar niet is gebouwd en dat afzet voor Zwaagdijsers geen probleem is.

Peter van Langen is benieuwd hoe de loting zal gaan?

Frank Nannings vertelt dat USP een private partij is en zij zelf voorwaarden mogen opstellen. De dorpsbewoners hebben voorrang. De ervaring van USP is, dat er voornamelijk mensen uit het dorp zich aanmelden voor een dergelijk project en dat het percentage geïnteresseerden van buitenaf gering is. Mensen van buitenaf kunnen bijvoorbeeld ook "oud" bewoners van Zwaagdijk zijn. Zoals studenten die naar Amsterdam zijn getrokken en weer naar hun geboortedorp terugkeren. Ook zij hebben een voorkeurspositie.

Carla Dekker vraagt naar de prijs van de woningen.

Deze zullen voor de seniorenwoningen (de kopwoningen) op ongeveer € 200.000,- v.o.n. uitkomen. De prijzen van de starterswoningen (de middenwoningen) liggen substantieel lager. De vrije kavels conform marktprijzen.

Peter van Langen geeft aan dat hij de prijs aan de hoge kant vindt voor de starters. Is bv. koop/huur een optie? Of meer appartementen bouwen van 50m2 voor een eenpersoonshuishouden om de verkoopprijs te drukken voor een starter?

Frank Nannings legt de argumenten van het tot stand komen van de woningprijzen uit: een te kort aan bouwlocaties, een te kort aan vakmensen en een grote vraag naar woningen (prijsoptimistisch). Kopen is goedkoper dan huren. Je betaalt veel minder per maand. Er wordt altijd gekeken naar het brutoloon. Men komt niet zomaar in aanmerking voor een huurwoning. Een alleenstaande starter valt helaas tussen wal en schip, tenzij hij/zij financiële hulp van b.v. ouders krijgt. Het is een lastige doelgroep. Tweeverdieners lukt het wel, maar hiervoor is 50m2 weer te klein. **Ronald Tool** vult aan dat bewoners vanaf 1 januari 2020 "0" op de meter hebben. De woningen worden gasloos gebouwd, wat kostprijsverhogend is, maar ook behoorlijk scheelt in de energie kosten.

Gerard Hoozeboom vraagt of de prijzen van de 4 vrijstaande woningen al bekend zijn.

Deze zijn nog niet bekend, het aantal m2 van de kavels zijn ook verschillend.

Carla Dekker wil graag weten, waarom de eengezinswoningen niet in het plan zijn meegenomen.

Frank Nannings legt uit dat de prijzen dan nog hoger worden, vanaf circa € 230.000,-. Als je kiest voor senioren- en vrijstaande woningen, komen de huizen waar deze mensen momenteel in wonen, ook weer vrij en komt er een doorstroom op gang in het dorp.

Peter van Langen vraagt of de kopwoningen kunnen worden opgedeeld naar appartementen van 50m2.

Frank Nannings en **Ronald Tool** geven aan, dat met dit plan aan allerlei normen moet worden voldaan, zoals bijvoorbeeld ook de parkeerplaatsen. Per woning moeten hier 2 plaatsen voor worden gerealiseerd. Dan kom je weer in de knel met de ruimte.

Peter van Langen legt uit dat er in Zwaagdijk al jaren behoefte is aan woningbouw. Zelf is hij van mening dat er ook aan weerszijde van de Klokkewijk gebouwd kan worden. **Frank Nannings** geeft aan dat er in het verleden uit stedenbouwkundig uitgangspunt voor gekozen is, om het lint open te houden en de nieuwbouw Klokkewijk naar achter te plaatsen. Voorts verwacht hij vanuit de nieuwbouw veel bezwaren, omdat het groene open karakter aangetast wordt.

Frank Nannings wil graag weten wat iedereen van het plan vindt.

Het ligt middenin het dorp, dit is een pluspunt. Men geeft aan, dat het heel belangrijk is dat er woningen worden gebouwd. Het is heel fijn dat er wat gebeurt. Een appartement van 50m2 wordt nogmaals opgenoemd. **Cees Diekmann** geeft aan, dat 50m2 wel erg klein is. Hij ziet een seniorenwoning wel zitten. Geeft aan dat het belangrijk is, dat er ook een extra (slaapkamer) voor logé/hobby in deze woning komt. **Ronald Tool** geeft aan dat deze op de verdieping wordt gerealiseerd en bereikbaar, middels een trap waarbij rekening wordt gehouden voor het eventueel plaatsen van een traplift.

Met dit plan krijg je een mengelmoe van jong en oud en je houdt doorstroom. Door deze stedenbouwkundige opzet (boerenerf) verwacht de stedenbouwkundige minder tegenwerking van de ARO commissie, omdat het afwijkt van de traditionele aanwas bij nieuwbouwwijken. Met name de schuurvorm past uitermate goed in de omgeving, mede gelet op het feit dat de beoogde locatie binnen de bebouwde kom ligt.

De leden van de dorpsraad bedanken Frank Nannings voor de uitnodiging en de duidelijke presentatie. Ze geven aan verder geen uitspraken te doen, maar het plan intern te bespreken. Ze zijn van mening dat de gemeente de juiste gesprekspartner is betreffende de woningbouw in Zwaagdijk-West, omdat zij beter op de hoogte zijn van de situatie en wensen voor nieuwbouw.

Bijlage: Presentatie en stedenbouwkundige verkaveling



Woningbouw
Zwaagdijk-West

25-2-2019

www.uspbv.nl

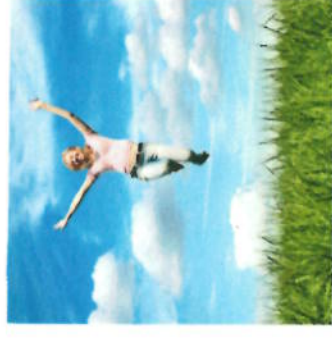


▲ Agenda

- USP Vastgoed BV / concern verhouding
- Woningbouw algemeen
- Locatieonderzoek
- Stedenbouwkundig plan
- Eigen bewoners eerst
- Vervolg traject
- Vragen

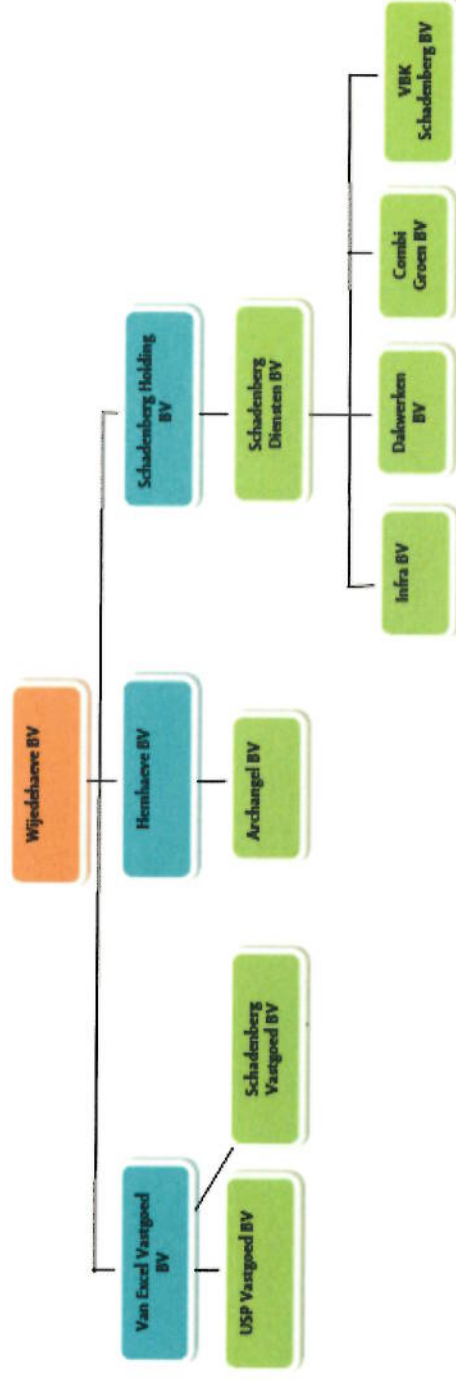


USP Vastgoed BV / Concernverhouding



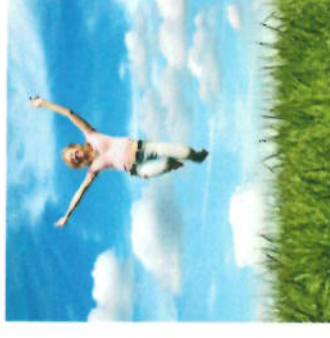
Sheet 3 | 14

USP Vastgoed BV / Concernverhouding

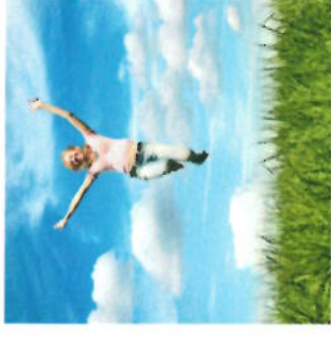


Personeelsbestand 170 FTE

Q1 2019



Woningbouw algemeen



Sheet 5 | 14

► Woningbouw algemeen

- Opgave 75.000 nieuwbouw woningen per jaar.
- Realisatie 2018: circa 65.000 woningen (35.000 koopwoningen).
- Tekort aan woningen loopt op. Gebrek aan locaties.
- Gemeente Medemblik heeft Zwaagdijk-West 10 woningen toegekend.
Zachte plancapaciteit start 2019 / realisatie 2022.
- Energietransitie / vakmensen / locatietekort.
Gevolg: explosieve prijsstijging.
- Groot tekort aan betaalbare woningen.
Huur en/of sociale koop.
- Dorpen verarmen door het niet kunnen bouwen.
Jeugd trekt weg, verenigingsleven staat onder druk.

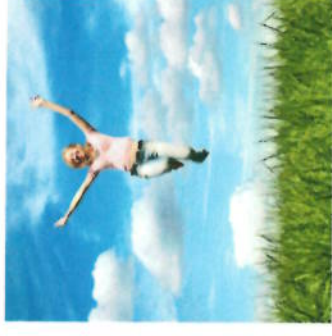
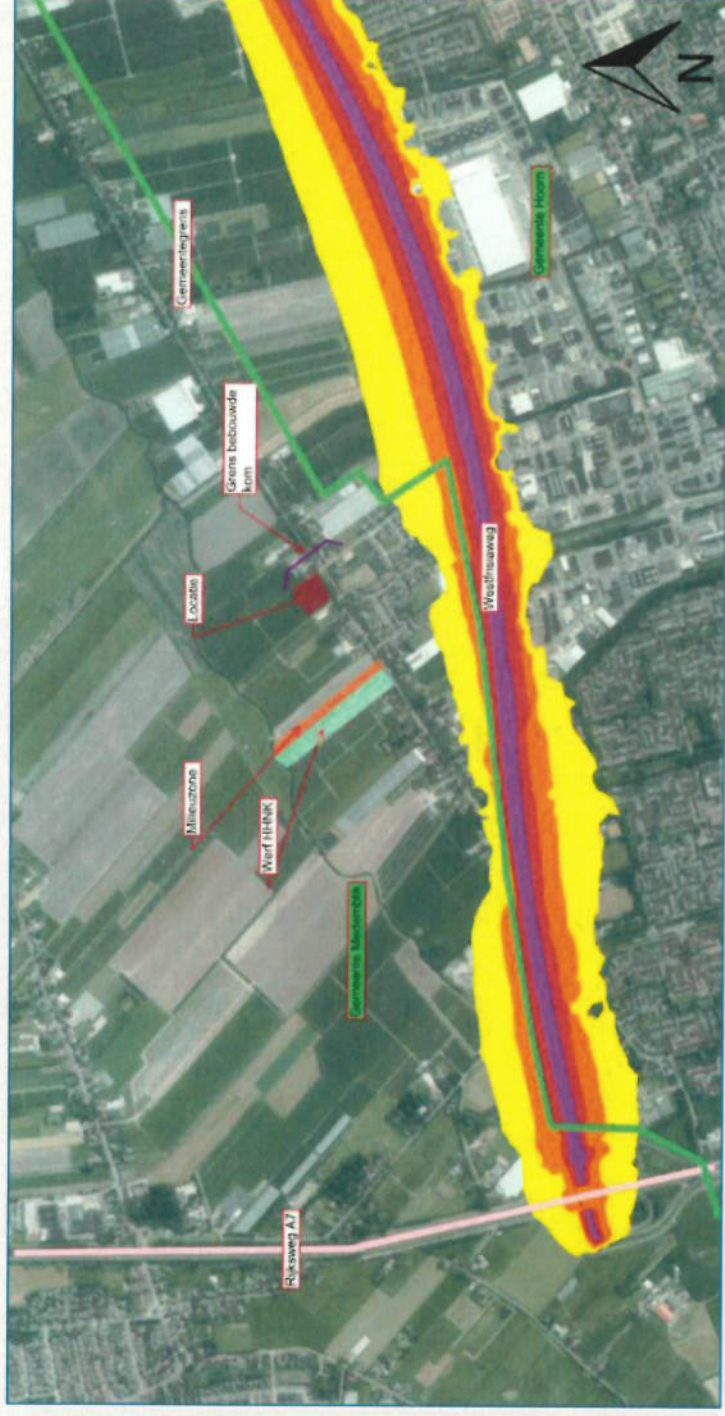


► Locatieonderzoek



Sheet 7 | 14

Locatieonderzoek



USP

Sheet 8 | 14

www.uspbv.nl



Legenda

Pagina 8a



100 m

Google Earth

© 2018 Google

► Stedenbouwkundig plan

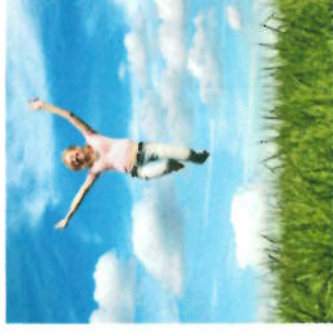
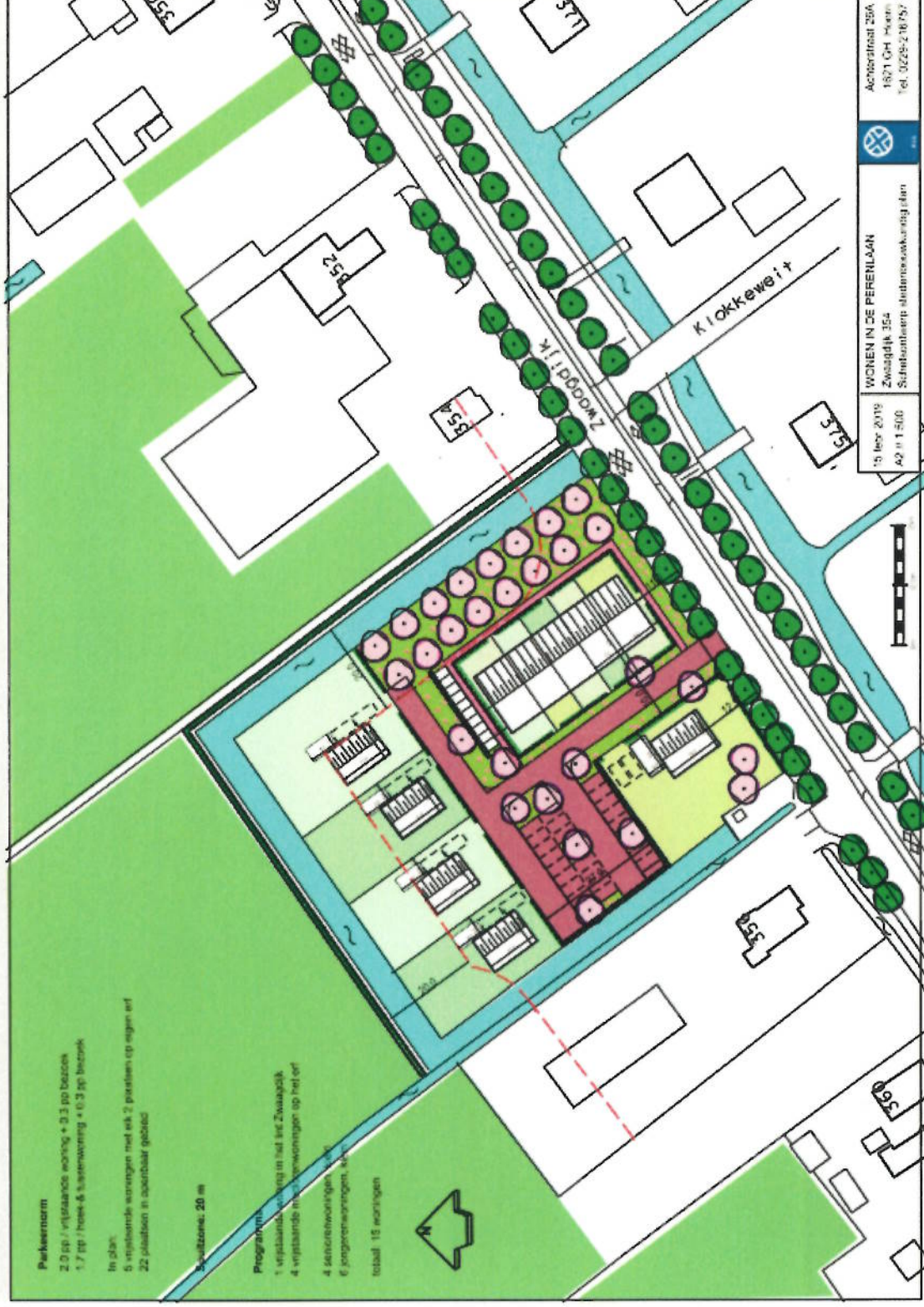


USP

Sheet 9 | 14

www.uspbv.nl

Stedenbouwkundig plan

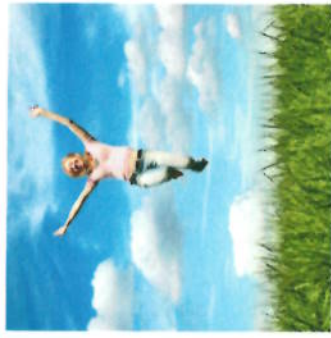


USP

Sheet 10 | 14

www.uspbv.nl

► Eigen inwoners eerst



Sheet 11 | 14

www.uspbv.nl

Vervolgtraject



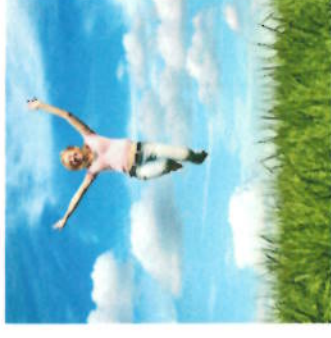
USP

Sheet 12 | 14

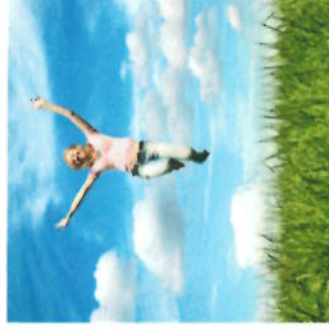
www.uspbv.nl

► Vervolgtraject

- Overleg dorpsraadleden (25 februari 2019).
- Informeren directe omwonenden.
- Principe verzoek gemeente(raad) medewerking aan het plan geven.
- Plan presentatie Wildebras inwoners Zwaagdijk (participatie proces).
- Preabel advies door gemeente aan provincie (na provinciale verkiezingen).
- Bij groen licht anterieure overeenkomst gemeente.
- Bestemmingsplan procedure.
- Start bouw z.s.m.



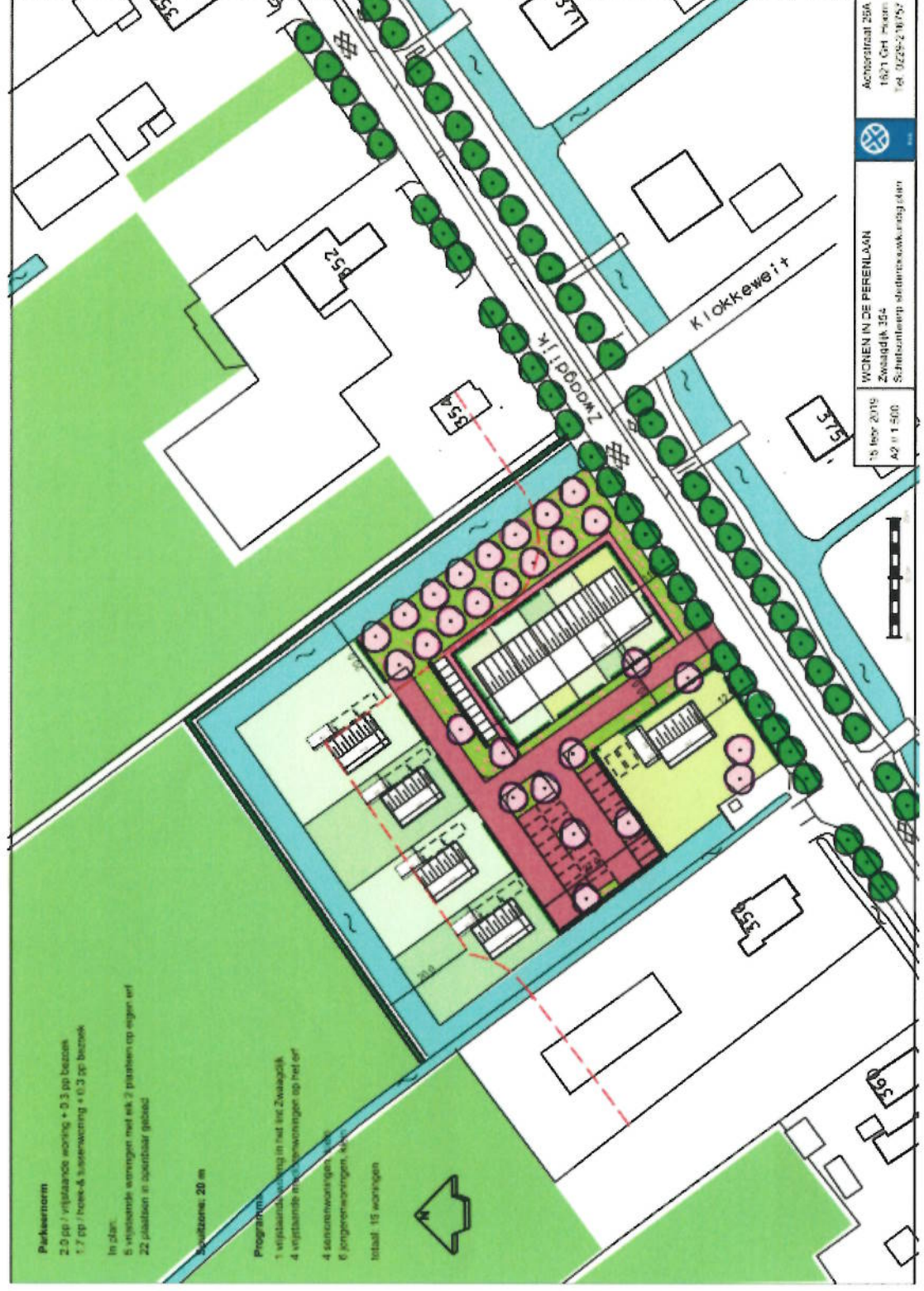
Gelegenheid voor vragen



USP

Sheet 14 | 14

www.uspbv.nl





12345

Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

Wognum
 K
 4219



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 1 november 2018
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Parkeernorm

2.0 pp / vrijstaande woning + 0.3 pp bezoek
1.7 pp / hoek- & tussenwoning + 0.3 pp bezoek

In plan:

5 vrijstaande woningen met elk 2 plaatsen op eigen erf
22 plaatsen in openbaar gebied

Sputzone: 20 m

Programma

1 vrijstaande woning in het lint Zwaagdijk
4 vrijstaande medioruwoningen op het erf

4 seniorenwoningen, klein

6 jongerenwoningen, klein

totaal: 15 woningen



15 febr 2019
A2 // 1:500

WONEN IN DE PERENLAAN
Zwaagdijk 354
Schetsontwerp stedenbouwkundig plan

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorntel. 0229-216757

