

Bestemmingsplan

De Perenlaan Zwaagdijk-West

Gemeente Medemblik



Ontwerp 6 december 2023
NL.IMRO.0420.BPZWWPerenlaan-ON01

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan De Perenlaan Zwaagdijk-West

Ontwerp 6 december 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING -----	7
1.1	Aanleiding -----	7
1.2	Plangebied -----	7
1.3	Geldende planologische regeling -----	8
1.4	Leeswijzer -----	10
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING -----	11
2.1	Algemeen -----	11
2.2	Bestaande situatie -----	11
2.3	Beoogde ontwikkeling -----	12
3.	BELEIDSKADER -----	16
3.1	Algemeen -----	16
3.2	Beleid hogere overheden -----	16
3.3	Beleid provincie Noord-Holland -----	18
3.4	Regionaal beleid Westfriesland -----	24
3.5	Beleid gemeente Medemblik -----	26
3.6	Conclusie beleidskader -----	29
4.	RUIMTELIJKE KADER -----	30
4.1	Algemeen -----	30
4.2	Historische en landschappelijke context -----	30
4.3	Ruimtelijke kwaliteit -----	32
4.4	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving -----	34
5.	OMGEVINGSASPECTEN -----	35
5.1	Algemeen -----	35
5.2	Duurzaamheid -----	35
5.3	Water -----	41
5.4	Bodem -----	43
5.5	Cultureel erfgoed -----	44
5.6	Natuur -----	47
5.7	Geluidhinder -----	48
5.8	Verkeer en parkeren -----	51
5.9	Bedrijven en milieuzonering -----	53
5.10	Luchtkwaliteit -----	57
5.11	Externe veiligheid -----	58
5.12	Kabels en Leidingen -----	60
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling -----	60
5.15	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	60
6.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	62
6.1	Algemeen -----	62
6.2	Juridische vormgeving -----	62
6.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen -----	63
6.4	Handhaving -----	64
7.	HAALBAARHEID -----	65
7.1	Algemeen -----	65
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid -----	65
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie -----	66

Bijlagen

Bijlage 1.	Toets ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2.	Wateradvies en akkoord HHNK, 7 juli 2022
Bijlage 3.	Verkennd bodemonderzoek, FMA Nijlessen Bedrijfsadviseurs, 14 april 2022
Bijlage 4.	Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, Transect archeologisch onderzoek & advies, 13 mei 2022
Bijlage 5.	Beoordeling rapportage en Archeologisch advies, 13 december 2022
Bijlage 6.	Toetsing in het kader van de natuurwetgeving Wet Natuurbescherming, Groot Eco Advies, 6 mei 2022
Bijlage 7.	Stikstofberekening met bijlagen, Groot Eco Advies/HZA stedenbouw & landschap, 28 november 2023
Bijlage 8.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, HGO advies, 4 mei 2022
Bijlage 9.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HZA stedenbouw & landschap, 4 december 2023
Bijlage 10.	Reactienota vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
Bijlage	Ontwerpbesluit hogere waarden P.M.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil in een deel van de boomgaard naast Zwaagdijk 354 een nieuw 'woonerf' met 18 woningen realiseren. Het initiatiefplan is opgesteld in samenwerking met de dorpsraad van Zwaagdijk-West.

Het bouwplan is binnen de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen IV (vastgesteld 29 september 2019) niet realiseerbaar. De beoogde planlocatie heeft op dit moment een bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Ter plaatse zijn binnen deze bestemming geen woningen toegestaan. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling.

De gemeente staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling en wil met een bestemmingsplan-procedure een passend juridisch planologisch kader creëren waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het principeverzoek 'In de Perenlaan' is in het rondetafelgesprek van de raadscommissie 1 februari 2021 als kansrijk beoordeeld.

Het bestemmingsplan 'De Perenlaan Zwaagdijk-West' maakt de realisatie van 18 woningen inclusief groen, water, ontsluiting en parkeerplaatsen op het perceel mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Medemblik.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

1.2 Plangebied

De beoogde planlocatie ligt in het voorste deel van een fruituin, aan de noordzijde van de Zwaagdijk, schuin tegenover de toegangsweg tot het Klokkewit, binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk-West. De planlocatie wordt omringd door woningen en agrarische bedrijven (*zie afb.1*). Het perceel maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel Wognum sectie K perceel 4219 en heeft een omvang van ca. 9.629 m² (*zie afb.2*).



afb.1 Ligging planlocatie naast Zwaagdijk 354 Zwaagdijk-West (bron: googlemaps, plangrens indicatief)



afb.2 Kadastrale situatie (plangrens indicatief)

1.3 Geldende planologische regeling

Voor de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Dorpskernen IV (vastgesteld 29 september 2016)
- Parapluplan Parkeren Medemblik (vastgesteld 19 september 2019)
- Veegplan gemeente Medemblik (vastgesteld 30 november 2023)

Bestemmingsplan Dorpskernen IV

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 'specifieke vorm van agrarisch - opgaande meerjarige teeltvormen' zijn opgaande meerjarige teeltvormen ondergeschikt toegestaan. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' beschermt potentieel erfgoed in de bodem. Het realiseren van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Parapluplan Parkeren Medemblik

In de regeling van het parapluplan wordt een koppeling gelegd met het beleid 'Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik'. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, geldt de regel dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen wordt voorzien. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld.

De Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik is in 2021 geactualiseerd.

Veegplan gemeente Medemblik

Dit veegbestemmingsplan (hierna: veegplan) heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Medemblik en heeft verschillende doelen. Een eerste doel is het herstellen van de in de geldende bestemmingsplannen aanwezige omissies. Daarnaast worden de vastgestelde '*beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik*' en het '*Beleid verruiming bijgebouwen in beschermd dorpsgezicht Twisk*' verwerkt in de geldende bestemmingsplannen. Tot slot heeft Rechtbank Noord-Holland Noord uitspraak gedaan over een bollenbroeierij. De gevolgen van deze uitspraak hebben consequenties voor de juridische regeling van de bestemming 'Agrarisch'.



afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen IV

Wijziging bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Dorpskernen IV is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Agrarisch'. De beoogde 18 woningen, inclusief de bijbehorende terreininrichting, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd.

De bestemmingswijziging op de locatie naast Zwaagdijk 354 betreft het wijzigen van het gebruik van het agrarische perceel ten behoeve van wonen, inclusief het toestaan van bebouwing(het stedenbouwkundig ontwerp wordt in paragraaf 2.2 nader toegelicht).



1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting.

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Westfriesland en de gemeente Medemblik.
4. Het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten).
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

De vraag naar woningbouw in de gemeente Medemblik (en de omliggende regio) is groot en neemt toe. De gemeente heeft als taak om deze vraag zoveel als mogelijk te faciliteren, en is hiervoor deels afhankelijk van initiatieven uit de markt. De eigenaren van het perceel wensen de bestaande fruittuin te verkleinen. De locatie aan de kern van Zwaagdijk-West komt daarbij in beeld voor een nieuwe invulling. Met het toevoegen van 18 woningen draagt het plan bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland. Het plan voorziet in de behoefte vanwege een gemêleerd programma van starterswoningen en seniorenwoningen. Door toevoeging van starterswoningen wordt gezorgd voor behoud van de leefbaarheid en voorzieningen in het dorp.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. De ontwikkeling van dit plan is tot stand gekomen door middel van participatie met de dorpsraad en omwonenden. De wensen die daaruit voort zijn gekomen zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het plan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Huidige situatie Zwaagdijk-West naast 354

Het plangebied is in de huidige situatie agrarisch in gebruik ten behoeve van de teelt van perenbomen. Het perceel grenst met een windsingel aan de Zwaagdijk. Aan de noord- en zuidzijde wordt de planlocatie omsloten door het agrarische bedrijf.

Aan de westzijde wordt de kavel ruimtelijk begrensd door bomen en struiken die op de aangrenzende kavel staan. Tussen beide kavels ligt een sloot.



afb.5 Impressie huidige locatie

Ligging in de omgeving

Zwaagdijk West heeft ca. 230 woningen. Het is een langgerekt, overwegend agrarisch, lintdorp. De dorpskern bevindt zich langs het deel van de Zwaagdijk tussen de kerk (net ten oosten van de spoorlijn Hoorn-Medemblik) 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 Balkweiterhoek/Klokkeweit. Naast school en kerk is dorpshuis De Wildebras het belangrijkste gebouw 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. 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-zuid richting verbonden met Nibbixwoud en Hoorn.

In de dorpskern staat de bebouwing overwegend dicht op elkaar. Deze verdichting wordt versterkt door de fruittuinen, die soms tot aan de Zwaagdijk lopen. Er is geen visuele relatie met het open agrarische achterland.



afb.6 Ligging planlocatie binnen bebouwde kom Zwaagdijk-West

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het plan voor het gebied bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 18 woningen in verschillende segmenten en is tot stand gekomen op als initiatief vanuit de markt en een actief participatieproces met de dorpsraad en omwonenden.

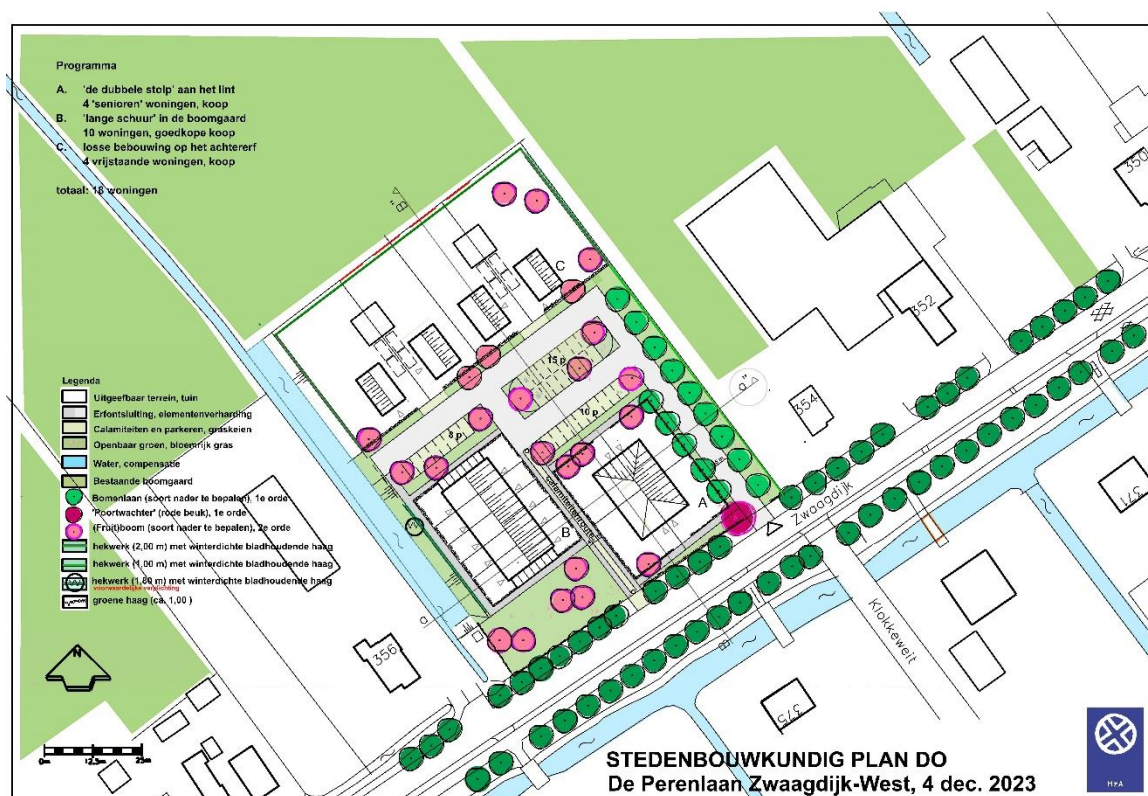
Stedenbouwkundig plan

De woningbouwlocatie wordt als nieuw 'woonerf' aan de Zwaagdijk ontwikkeld (zie afbeelding 7). De opzet van het plan refereert naar voormalige agrarische stolperven, met een brede oprijlaan aan de zijkant van het perceel, de stolpboerderij als markant gebouw, en hiernaast en hierachter in uitstraling ondergeschikte erfbebouwing.

Het plan kent groene uitstraling langs de Zwaagdijk, waarbij fruitbomen worden herplant. De bestaande boomgaard wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Langs de noordelijke en oostelijke erfgrans komt een stevige windsingel die de fruittuin afschermt van het woonerf. Achter het

hoofdgebouw is ruimte voor parkeren, op het binnenterrein. Het binnenterrein kent een vrije invulling.

Naar aanleiding van overleg met het Hoogheemraadschap heeft een aanpassing van de waterstructuur in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan plaatsgevonden (zie afbeelding8). Er zal geen nieuwe (doodlopende) kavelsloot langs het terrein worden gegraven. De bestaande kavelsloot aan westzijde van het plan zal worden verbreed. Rondom de kavel is een groene afscherming voorzien (hekwerk met een winterdichte bladhoudende haag).



afb.7 Verkavelingsbeeld, schetsontwerp Perenlaan (bron: HZA stedenbouw & landschap, 2023)

Programma

Het plan kent drie woningtypen die zijn geïnspireerd op de bouwvolumes op een voormalig boerenerf. In deze bouwvolumes kunnen diverse typen woningen worden gerealiseerd die passen bij het actuele woningvraagstuk 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 en kan levensloopbestendig, bijvoorbeeld geschikt voor senioren, worden uitgewerkt.
- TYPE B - 'de lange schuur in de boomgaard' (10 woningen)**
 Het woonblok in de boomgaard bestaat uit rug aan rug woningen. Dit woningtype is geschikt voor (her-)starters: 8 woningen betaalbare koop (45%), 2 woningen goedkope koop (10%). (betaalbaar = <85% NHG-grens prijspeil 2021, goedkoop <€200.000 VON).
- TYPE C - 'de erfchuren' (4 woningen)**
 Dit zijn vrijstaande kavels voor vrijstaande woningen. De woningen zijn geschikt voor doorstromers uit het dorp.



afb.8 Impressie nieuw straatbeeld langs Zwaagdijk(bron: Studio DWP, juni 2022)



afb.9 Impressie stolpwoning type A (bron: Studio DWP, juni 2022)



afb.10 Impressie rug-aan-rug schuurwoningentype B (bron: Studio DWP, juni 2022)



afb.11 Impressie gevelbeeld vrijstaande woningen(bron: Breg+Breg architecten)



afb.12 Impressie vooraanzicht varianten vrijstaande woning type C (bron: Studio DWP, juni 2022)

Ontsluiting en parkeren

Het erf wordt aan de rechterzijde vanaf de Zwaagdijk ontsloten. De toegangsweg geeft zicht op de achterliggende boomgaard, en toegang tot een centraal erf waarop geparkeerd wordt.

Tussen de woningen zal een tweede ontsluitingsroute worden gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van calamiteiten. Deze route is in uitstraling en inrichting ondergeschikt (groene uitstraling, bijvoorbeeld graskeien).

Op basis van het beoogde woonprogramma en de Medemblikker parkeernormen dienen in het plan 38 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De vrijstaande woningen beschikken over parkeervoorziening op eigen erf (er is ruimte voor in totaal 8 plaatsen). In openbaar gebied worden de overige parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden in totaal 39 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 2 mindervalide plaatsen en 2 plaatsen met laadpaal. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans (zie paragraaf 5.8).

Groen en water

De historische boomgaard is onderdeel van het groen in de buurt. Bestaande bomen worden indien mogelijk gehandhaafd en/of verplant. Het plan kent een duidelijke oprijlaan, de overige bomen staan in een losse setting. Kenmerkend is tevens de nieuwe windsingel langs het terrein, deze wordt in overleg met de eigenaar van de naastgelegen fruittuin gerealiseerd langs de rand van de fruittuin. Ten behoeve van de watercompensatie zal de historische sloot aan de westzijde van de planlocatie worden verbreed.

Brandweer

De huidige bluswatervoorzieningen in het gebied zijn voldoende voor beoogde ontwikkeling. Er ligt een sloot langs de locatie. De planlocatie is bereikbaar vanaf de Zwaagdijk, snel bereikbaar via de omliggende doorgaande wegen. Tevens wordt een calamiteitenroute op het erf gerealiseerd.

De noord- en hulpdiensten zullen om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de woningen.

Afval

Het betreft grondgebonden wonen waarbij gebruikt zal worden gemaakt van rolcontainers. Langs de toegangsweg in het plan zal een opstelstrook worden ingericht ten behoeve van de leging van de containers op ophaaldagen. De loopafstand van een woning tot deze opstelplaats is maximaal 75 meter.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Afweging

Voorliggend wijzigingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in omgevingsplannen moeten worden opgenomen. Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen. Deze verplichte toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Afweging

Het gebruik van de Ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. De volgende aspecten zijn van belang bij het bepalen of, en hoe, de Ladder moet worden toegepast:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de bouw van 18 nieuwe woningen. Dit betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

In hoofdstuk 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Bro.

3.3.4 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis.

De Chw versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen.

In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen.

Afweging

Het plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Chw is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

Betekenis nationaal beleid voor dit project:

Het transformeren van de tuinderslocatie naar een binnenstedelijke woningbouwlocatie past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van het Barro geen nationaal belang geschaad. Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vanwege de omvang van beoogde ontwikkeling noodzakelijk. Procedureel is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

In de Omgevingsvisie NH2050 worden 5 bewegingen en ontwikkelprincipes geduid. Sterke kernen, sterke regio is 1 van de principes waar dit plan goed bij aansluit.

De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling past binnen deze uitgangspunten.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals dat op 17 november 2020 in werking is getreden en op 23 mei 2022 aangepast. In de omgevingsverordening zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de Omgevingsverordening zijn de belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland uit de Omgevingsvisie verankerd.

De voorliggende planlocatie valt in een aantal werkingsgebieden. De relevante werkingsgebieden zijn Landelijk gebied en Landelijk gebied - Noord Holland Noord. Deze worden hierna gecombineerd besproken.

Noord-Holland Noord landelijk gebied (artikel 6.7b Omgevingsverordening NH2020)

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 hier bedoelde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

Voorliggende locatie ligt weliswaar binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk, maar het betreft geen kleinschalige woningbouwontwikkeling (11 of minder woningen). Dit heeft tot gevolg dat

voor beoogde ontwikkeling provinciale toetsing plaatsvindt aan de regel voor het hele grondgebied in het plan.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.3 Omgevingsverordening NH2020)

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Bedoelde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de regio Westfriesland zijn de regionale woningbouwafspraken vastgelegd in het regionaal woonakkoord (zie paragraaf 3.4.2).

Ruimtelijke kwaliteitseisen (artikel 6.54 Omgevingsverordening NH2020)

Er kan worden meegewerkt aan het bouwplan als voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in artikel 6.54 Omgevingsverordening NH2020.

Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseis verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gedeputeerde Staten kunnen hierbij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing. Ruimtelijk minder ingrijpende plannen worden op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beoordeeld door het Adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK).

Klimaatadaptatie (artikel 6.62 Omgevingsverordening NH2020)

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Afweging

De kernkwaliteiten van het landschappelijke ensemble waarin Zwaagdijk-West ligt zijn benoemd in de Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). In het voortraject heeft de provincie ambtelijk via het ARK als volgt geadviseerd over het plan De Perenlaan:

“Het voorgelegde plan voorziet in de bouw van achttien woningen die gegroepeerd zijn als en geïnspireerd zijn op de bouwvolumes op een ‘klassiek’ boeren erf. Zowel de indeling van het erf als de afbakening ervan (...), kunnen gezien worden als meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit op deze plek. De locatie van de toegangsweg aan de noordoostelijke kant naast een (...) groenstrook geeft de mogelijkheid tot een ruimtelijke en historische beleving van het landschap.”

Naar aanleiding van enkele aandachtspunten in hetzelfde advies, zijn de volgende punten in het plan aangepast:

- uitgangspunt is de realisatie van een dubbele stomp als hoofdvolume op het perceel, volgens de lokale karakteristiek;
- de vier volumes op het achtererf worden iets speelser gesitueerd door het draaien van het linker volume;
- het plan wordt zo groen mogelijk ingevuld, met halfverharding ter plaatse van de calamiteitenroute;

- het parkeren is centraal geregeld, op basis van de nieuwe Parkeernota van de gemeente Medemblik is de behoefte opnieuw bepaald. Overmaat aan parkeerverharding wordt hierdoor voorkomen.

De ruimtelijke opzet van het plan is passend binnen de uitgangspunten en ambities in de Leidraad. In paragraaf 3.3.3 wordt het plan aan de Leidraad getoetst.

Voor grootschalige en kleinschalige woningbouw maakt de provincie afspraken in de (regionale) woonakkoorden. Hiermee committeert de provincie zich aan de regionaal afgesproken woningbouwplannen. In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking). De instructieregels belemmeren de beoogde woningbouwontwikkeling niet.

Ten behoeve van de beschrijving van de wijze waarop klimaatadaptatie in het plan is vormgegeven is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (*paragraaf 5.2.2*) zijn de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK) (*watertoets, zie paragraaf 5.2*).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geconsolideerd. De Ruimtelijke kwaliteitseis landelijk gebied/Leidraad landschap en cultuurhistorie is op een beleidsneutrale wijze omgezet en verduidelijkt in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020. De drie provinciale kernwaarden zijn daarin de landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Afweging

De planlocatie ligt op de overgang van het ensemble West-Friesland Midden en het ensemble West-Friesland Oost. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn als volgt:

- West-Friesland is een oud zeekleilandschap met de landschappelijke karakteristiek van een veenontginningsgebied met incidenteel kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap ten noorden en westen van Zwaagdijk). Kenmerkend zijn de lange veenlinten en opstrekkende kavels haaks op de linten.

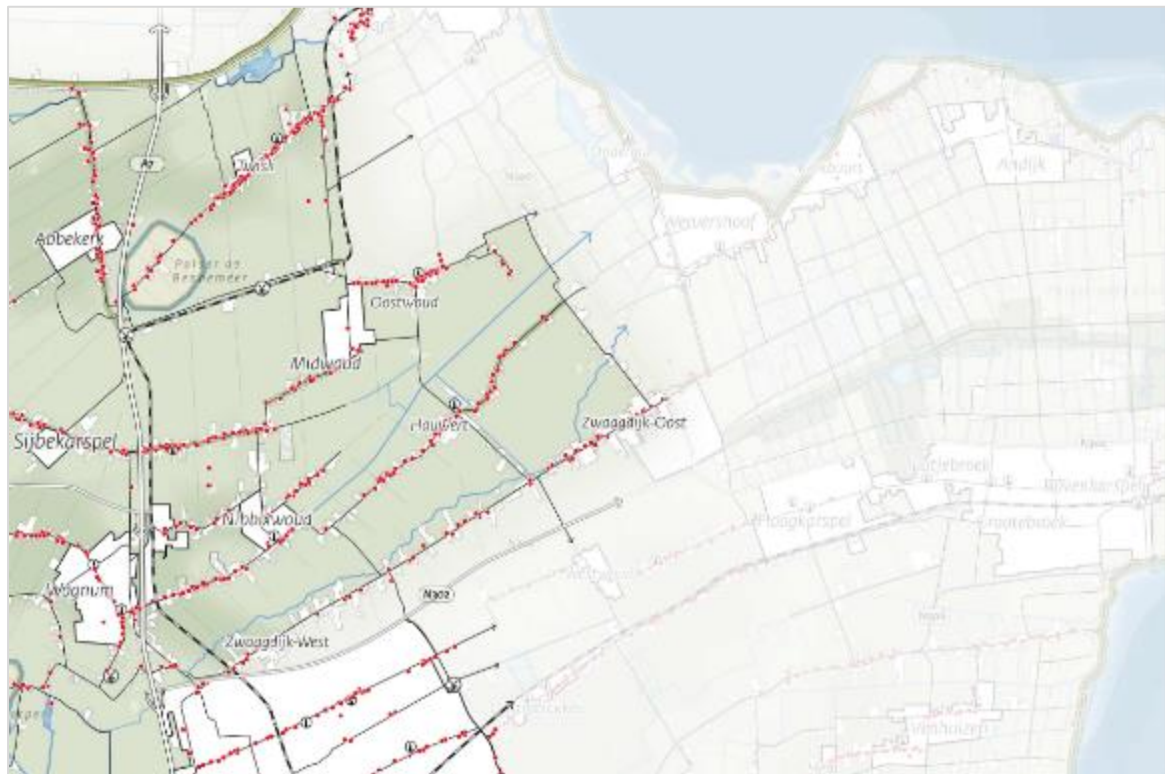
In het landschap zijn de voormalige getijdegeulen herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruigten. De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruigten te liggen.

De Zwaagdijk is een polderdijk aangelegd ter bescherming van het land tegen overstromingen van de Kromme Leek, een karakteristieke veenstroom die nog steeds

karakteristiek langs de achterzijde van de agrarische kavels aan de noordzijde van Zwaagdijk stroomt;

- tussen de lange bebouwingslinten is het landschap open en zijn er lange zichtlijnen. Ten oosten van Wognum is het landschap beslotener door de aanwezigheid van boomgaarden.
 - de beeldbepalende lintdorpen zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. De Zwaagdijk is een rechte dijk. Langs de dijk zijn nog veel agrarische bedrijven aanwezig, deels in historische stolpen. Het agrarisch grondgebruik heeft er tevens voor gezorgd dat op veel plaatsen doorzicht naar het landschap ontbreekt. De planlocatie is ingesloten door boomgaarden.
- De Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekeilandschap van West-Friesland.

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 4 en paragraaf 5.5).



afb.13 Uitsnede uit kaart landschappelijke karakteristiek West-Friesland (bron: Leidraad LC 2018)

3.3.4 Provinciale woonvisie

De vraag naar betaalbare woningen in Noord-Holland is groot en blijft toenemen. Daarom wil de provincie de woningbouwproductie versnellen om iedereen in Noord-Holland fijn te kunnen laten wonen en leven. Tegelijk wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale en circulaire bouw. Naast de ambities en regels vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening NH2020 is het provinciaal beleid vastgelegd in de volgende documenten:

Woonagenda Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend.

De woonagenda geeft ook richting aan regionale woonafspraken: hierin worden de regionale woningbouwdoelen afgesproken. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.4.2 (Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021). Met de toevoeging van 18 woningen kan worden bijgedragen aan de woningbouwproductie.

Masterplan Wonen

De komende jaren helpt de provincie gemeenten om sneller meer betaalbare woningen te bouwen om het woningtekort in Noord-Holland terug te dringen. Voor 2030 moeten er 165.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd. Om dit te bereiken, hebben Gedeputeerde Staten het Masterplan Wonen opgesteld. In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan opgesteld, deze is daarna een aantal keren geactualiseerd. De meest recente versie is het Masterplan 2.0 uit januari 2023.

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland opgesteld. Het Masterplan Wonen zet in op het versnellen van de woningbouw.

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie, ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw.

Monitor woningbouw 2022

De provincie Noord-Holland voert ieder jaar een monitor woningbouw uit om inzicht te krijgen over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, en de ontwikkeling van de plancapaciteit. Deze cijfers worden afgezet tegen de woningbehoefte zoals deze in het Masterplan Wonen zijn opgenomen. In het Masterplan staan de cijfers van de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050. Uit de monitor van 2021 blijkt dat tot 2030 in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 145-165 duizend woningen nodig zijn¹. Uit de monitor van 2022 blijkt dat tot 2030 in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 184 duizend woningen nodig zijn². Dit is een aanzienlijke stijging.

In 2021 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland met meer dan 17.000 woningen, waaronder 14.600 nieuwbouwwoningen. Dit is de hoogste groei van de woningvoorraad sinds eind jaren tachtig. In vergelijking met het dieptepunt in 2012 is de groei van de voorraad in de recente jaren duidelijk toegenomen.

Navolgende tabel geeft de bouwopgave voor de regio Westfriesland weer:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Streven woon- akkoord per jaar
Westfriesland	680	615	685	785	845	1.125	865	+900

tabel 1 Bruto groei per jaar (bron: Monitor woningbouw 2022)

¹ Bij afronding van de Monitor woningbouw 2021 waren de cijfers van de Bevolkingsprognose 2021 nog niet gereed.

² Noord-Holland heeft op 6 oktober 2022 een randvoorwaardelijk bod gedaan aan het Rijk om tot en met 2030 184.000 woningen te realiseren. Dit is ruim 20% van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen.

De actuele bevolkingsgroei is bijzonder hoog, deels door 'reguliere' migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen (bijvoorbeeld uit Oekraïne). Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. In onderstaande tabel is de hieruit voortvloeiende ontwikkeling van woningbehoefte in de regio aangeduid:

	2021-2029	2030-2039	2040-2049
Kop van Noord-Holland	+3.800	-100	-400
Westfriesland	+7.100	+1.900	+500
Regio Alkmaar	+12.500	+6.000	+1.800
IJmond/Z-Kennemerland	+13.100	+6.000	+2.500
Zaanstreek/Waterland	+13.500	+9.000	+5.400
Amstelland-Meerlanden	+19.200	+11.800	+10.200
Amsterdam	+56.600	+45.400	+35.100
Gooi en Vechtstreek	+7.800	+3.700	+2.000
Almere/Lelystad	+23.100	+19.200	+15.500
Noord-Holland Noord	+23.400	+7.800	+1.900
Noord-Holland Zuid	+110.200	+75.900	+55.200
Noord-Holland	+133.600	+83.700	+57.100
MRA	+133.600	+95.200	+70.800



tabel 2 Ontwikkeling woningbehoefte per tijdsperiode (aantal woningen)

De hiervoor genoemde tabel kan uitgesplitst worden naar gemeente, de navolgende figuur geeft dat weer. Hieruit blijkt dat voor de gemeente Drechterland woningbouwbehoefte de gehele looptijd (tot 2050) blijft stijgen.

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Kop van Noord-Holland: Den Helder	27.350	+450	-300	-800	26.550
Kop van Noord-Holland: Hollands Kroon	20.900	+1.250	+1.400	+1.200	22.100
Kop van Noord-Holland: Schagen	20.650	+1.600	+2.250	+2.400	23.050
Kop van Noord-Holland: Texel	6.500	+450	+450	+450	6.950
West Friesland: Drechterland	8.300	+650	+850	+900	9.200
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+550	+550	+600	9.150
West Friesland: Hoorn	33.550	+3.150	+4.250	+4.450	38.000
West Friesland: Koggenland	9.350	+700	+900	+950	10.300
West Friesland: Medemblik	19.150	+1.300	+1.500	+1.550	20.700
West Friesland: Opmeer	5.200	+300	+350	+450	5.650
West Friesland: Stede Broec	9.250	+500	+500	+550	9.800

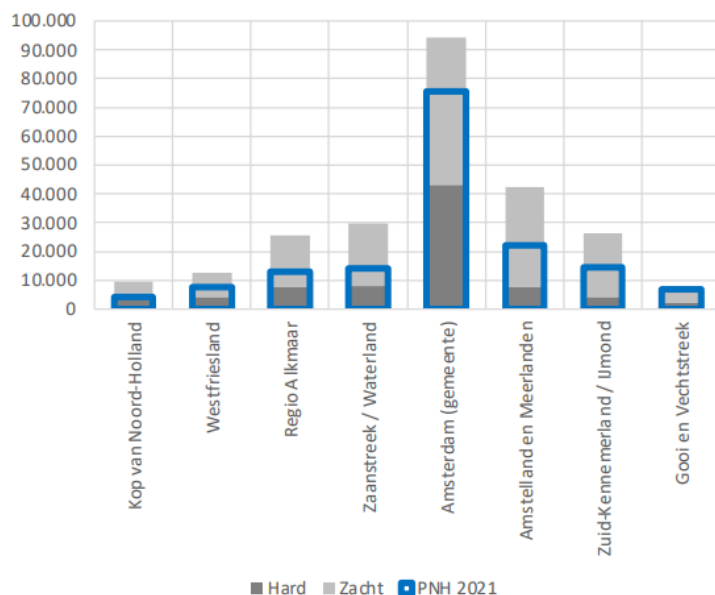


tabel 3 Ontwikkeling indicatieve woningbouwbehoefte per gemeente 2021-2050 (aantal woningen)

Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave in Noord-Holland bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Uit de cijfers blijkt dat in de regio Westfriesland er voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit in de regio, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 zoals opgenomen in het Masterplan Wonen.

In navolgende tabel uit de Monitor Woningbouw 2022 is de Woningbouwopgave provinciale prognose 2022-2030 afgezet tegen de plancapaciteit 2022-2030:



tabel 4. Provinciale prognose versus plancapaciteit (bron: Monitor woningbouw 2022)

Voor de regio Westfriesland geldt dat de woningbehoefte tot 2030 ca. 15.000 woningen betreft. Het aantal harde plannen in deze periode betreft 2.300 woningen. Het aantal zachte plannen in deze periode betreft 12.500. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen. Er moeten echter nog wel voldoende 'zachte' plannen 'hard' worden gemaakt.

Afweging

Het plan Perenlaan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van 18 woningen is in de Monitor woningbouw 2022 opgenomen als zacht plan (=plan/besluit in ontwikkeling). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een 'zacht' plan 'hard' gemaakt. Het 'hard' maken van zachte plannen draagt bij aan de bouwopgave.

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk-West, en is een bestaand agrarisch perceel. Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 is het werkingsgebied Noord-Holland Noord van toepassing. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

De beoogde ontwikkeling van 18 woningen is opgenomen in de regionale lijst met 'zachte plannen'.

3.4 Regionaal beleid Westfriesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriese bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio. De ambities van voorliggend plan, prettige wonen in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

3.4.1 Regionale ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurschets Westfriesland zijn ambities en doelstellingen geformuleerd die er voor zorgen dat de regio aantrekkelijk en vitaal blijft, met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. De zeven regiogemeenten willen gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Dit is nodig omdat demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het

samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfrieze ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

Het zogenaamde 'Originele Westfrieze landschap' kent vele pareltjes die het gebied eveneens interessant maken vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en recreatief perspectief. Het aantrekkelijk wonen in een dorpse/landelijke omgeving hier binnen.

De Structuurschets spreekt een aantal ambities uit op verschillende thema's. Zo wordt onder andere ruimte geboden aan (burger)initiatieven op het vlak van nieuwe woonvormen, innovatieve woon-zorg concepten, nieuwe economische activiteiten en functiecombinaties.

Afweging

Onderhavig woningbouwplan richt zich op het realiseren van woningen waar behoefte aan is op basis van een traditionele Westfrieze bouwsteen: het stolperf. Ter plaatse versterkt het plan de lintbebouwing van Zwaagdijk.

3.4.2 Regionaal woonakkoord

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. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd, en 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.

De planlocatie aan de Zwaagdijk ligt in het landelijk gebied van Noord-Holland Noord. Op grond van artikel 6.3 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen' 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.

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.

De Westfrieze gemeente hebben deze afspraken samen met de provincie vastgelegd in het regionaal Woonakkoord 2020-2025. Volgens het Woonakkoord volgt grootschalige woningbouw in het landelijk gebied (= 12 woningen of meer buiten bestaand stedelijk gebied) de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit de provincie gelden de bepalingen in de Omgevingsverordening. De bepaling van regionale afstemming is bij deze locaties van toepassing. Westfriesland werkt hiervoor met een eigen afwegingskader woningbouw (2019). Dit afwegingskader is afgestemd met de provincie. Als goed gemotiveerde woningbouwplannen tijdig besproken zijn in de regionale ambtelijke werkgroep en vervolgens in het bestuurlijke overleg (VVRE) instemming hebben gekregen is er sprake van regionale afstemming.

Het voorliggende initiatief is als 'zacht' plan opgenomen in het regionale Woonakkoord 2020-2025 uit september 2021. Ambitie in het Woonakkoord is het 'hard' maken van voldoende zachte plannen. Binnen de regio worden nieuwbouwplannen getoetst aan het Afwegingskader wonen Westfriesland³. De kwantitatieve behoefte binnen de regio wordt bepaald door de indicatieve woningbehoefte uit de Noord-Hollandse bevolkingsprognose⁴. Aanvullend hierop heeft de regio een aantal afspraken gemaakt. De regio heeft als afspraak dat elke gemeente in principe binnen

³Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfrieze basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat de wettelijke verplichtingen en het vooruitdenken bevat de ambities. Zodra nieuw woningbouwinitiatieven in ontwikkeling komen, worden deze getoetst aan dit afwegingskader. Het afwegingskader gaat uit van lokale en regionale belangen (onder andere kwantiteit, kwaliteit en fasering). Het vormt geen keurslijf, wel vormt het een manier om met elkaar het gesprek aan te gaan en een handvat om testuren op de ambities. Het vormt tevens een basis voor het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers.

⁴De lokale behoefteprognose is gebaseerd op de provinciale behoefteprognose 2017-2040 waarbij de cijfers tot 2030 worden aangehouden.

de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

Afweging

Voorliggend woningbouwplan is aan de VVRE voorgelegd en is opgenomen in de lijst met plannen. Het plan sluit aan bij de regionale woningbouwambities, zie nadere onderbouwing Ladder voor duurzame stedenbouw en Regionale afstemming in paragraaf 5.2.1.

Betekenis voor dit project:

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec hebben een gezamenlijk belang in de ontwikkeling van de regio. De huisvestingsopgave is daar een onderdeel van.

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader, voldoet aan een woningbehoefte en is regionaal afgestemd.

3.5 Beleid gemeente Medemblik

3.5.1 Structuurvisie Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland'

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland' (vastgesteld 28 februari 2013). De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken. Andere belangrijke thema's zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen.

Medemblik wil het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

Het plangebied is in samenhang met het thans ontwikkelde deel van Bloesemgaarde aangeduid als 'Uitbreiding wonen'. In de structuurvisie is in 2012 op deze locatie met de bouw van 25 woningen rekening gehouden. Momenteel zijn hier 50 woningen voorzien, met name in verband met het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken.

Afweging

De ontwikkeling van woningbouw in Zwaagdijk-West is in overeenstemming met de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie: wonen naar behoefte in alle kernen, lintbebouwing als drager voor ruimtelijke ontwikkelingen, behouden en herkenbaar houden oorspronkelijke landschap. Wel worden meer woningen gerealiseerd dan in de structuurvisie was voorzien. De actuele woningbehoefte biedt hiervoor voldoende ruimte.



afb.14 Visiekaart Structuurvisie Medemblik

3.5.2 Programma wonen 2018 tot en met 2026

De raad heeft op 22 februari 2018 het **Programma wonen** vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan wat ze wil met wonen en woonomgeving. Het programma wonen is een lokale uitwerking van de regionale woonvisie (vastgesteld 13 juli 2017).

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).

Afweging

In het plan De Perenlaan worden 18 woningen gerealiseerd. De woningen zijn gevarieerd in prijsklasse, van goedkope koop tot dure koopsector. De grootste deel van de woningen is levensloopbestendig en daardoor voor meerdere doelgroepen beschikbaar en ook bereikbaar.

3.5.3 Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023

In de Raadsvergadering van 1 juni 2023 is het **Generiek afwegingskader woningbouw voor woningbouwinitiatieven 2023** vastgesteld. In dit afwegingskader worden negen criteria beschreven waar rekening mee gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. In het gemeentelijke afwegingskader wordt gebruik gemaakt van het regionale afwegingskader (Westfriese Basis en Westfries Vooruitdenken)⁵, aangevuld met enkele gemeentelijke uitgangspunten. Ten opzichte van eerdere versies is het afwegingskader aangepast op het gebied van sociale huurwoningen.

In paragraaf 5.2.1 is nader onderbouwd op welke wijze voorliggend plan voldoet aan het regionale afwegingskader. Het plan voldoet als volgt aan de gemeentelijke uitgangspunten:

⁵De **Westfriese Basis** vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen. Hiermee geeft de regio invulling aan haar wettelijke plicht en belangrijkste ambities.

Het **Westfries Vooruitdenken** bevat een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook écht toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan onze regionale ambitie om een aantrekkelijke woonregio te worden.

- Het plan levert een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen: 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.
- Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet: Het plan voorziet in verschillende soorten woningen voor verschillende doelgroepen. Woningen speciaal voor starters, senioren en vrije sector woningen.
- Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden: Van de 18 woningen zijn in totaal 10 woningen geschikt voor starters.
- Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet: Er worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen. Hierdoor wordt een cohesie beoogt tussen de verschillende doelgroepen. De ontwikkelaar zet zich daarnaast in om in overleg met de toekomstige bewoners in voor sociale duurzaamheid o.a. door het creëren van ontmoetingsplekken. Deze ontmoetingsplekken creëren levendigheid en bevorderen de mentale en fysieke gezondheid van bewoners.

Afweging

De gemeente stuurt op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij initiatieven vanaf 12 woningen. Hiervan moet minimaal 26% sociale huur zijn. Het initiatief voldoet op dit punt niet aan het actuele afwegingskader⁶. In het plan zal geen sociale huur worden gerealiseerd. Met initiatiefnemer zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst die zijn gebaseerd op het afwegingskader dat toen gold⁷, en waarin de eis van sociale huurwoningen niet was opgenomen. Wel valt 56% van de woningen binnen de categorie betaalbare koop.

3.5.4 Welstandsnota Medemblik

Het welstandsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in Welstandsnota Medemblik 2019. Concrete bouwplannen worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik beoordeeld op 'passendheid'.

Welstandsbeoordeling is ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een vergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

De Zwaagdijk wordt in de welstandsnota getypeerd als 'Landelijk lint'. De landelijke linten zijn bijzonder welstandsgebied, waarin met name wordt beoordeeld op de samenhang tussen landschap en bebouwing.

De gesloten lintbebouwing vormt binnen dit deelgebied een waardevol geheel met het open landschap. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en vaak een sloot is kenmerkend voor het gebied. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Daarbij is de stolpboerderij met het hoge schilddak dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft.

Afweging

Het bouwplan sluit aan op deze karakteristiek. De dubbele stolpboerderij met het hoge schilddak is beeldbepalend op de kavel, de andere bebouwing blijft daaraan ondergeschikt (zie paragraaf 4.3). De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik toetst het plan definitief op basis van een omgevingsvergunningaanvraag.

⁶ Generiek afwegingskader woningbouw voor woningbouwinitiatieven 2023

⁷ Afwegingskader voor woningbouw initiatieven van 1-100 woningen

3.5.5 Parkeernormen

Het parkeerbeleid van de gemeente Medemblik is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, vastgesteld op 28 september 2021. De nota vormt het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Afweging

De parkeerbehoefte in het woningbouwplan De Perenlaan wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen 2021. In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot de voorgenumen woningbouw op de planlocatie.

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

Nieuwe woningbouw in Zwaagdijk past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit in de historische linten en het wonen voor iedereen uit de Structuurvisie Medemblik. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

De planlocatie ligt in welstandsintensief gebied en dient getoetst te worden door de Commissie Monumenten en welstand. Ook toetsing van concrete bouwplannen aan het gemeentelijk parkeerbeleid is aan de orde.

3.6 Conclusie beleidskader

Passend binnen provinciaal omgevingsbeleid

Provincie Noord-Holland wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De Omgevingsverordening NH 2020 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) is onder voorwaarden mogelijk in landelijk gebied. Het plan moet dan wel zijn opgenomen in een Woonakkoord. De plannen moeten wel worden opgenomen in een Woonakkoord, de gemeente moet aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en een goede landschappelijke inpassing is voorwaarde. 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. De opzet van het plan sluit aan bij de provinciale ruimtelijk kwalitatieve uitgangspunten zoals vastgesteld in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

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.

De gemeente stuurt op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij initiatieven vanaf 12 woningen. Hiervan moet minimaal 26% sociale huur zijn. Het initiatief voldoet op dit punt niet aan het actuele afwegingskader⁸. In het plan zal geen sociale huur worden gerealiseerd. Met initiatiefnemer zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst die zijn gebaseerd op het afwegingskader dat toen gold⁹, en waarin de eis van sociale huurwoningen niet was opgenomen. Wel valt 56% van de woningen binnen de categorie betaalbare koop.

Op basis van hiervan is ontwikkeling van de locatie mogelijk.

⁸ Generiek afwegingskader woningbouw voor woningbouwinitiatieven 2023

⁹ Afwegingskader voor woningbouw initiatieven van 1-100 woningen

4. RUIMTELIJKE KADER

4.1 Algemeen

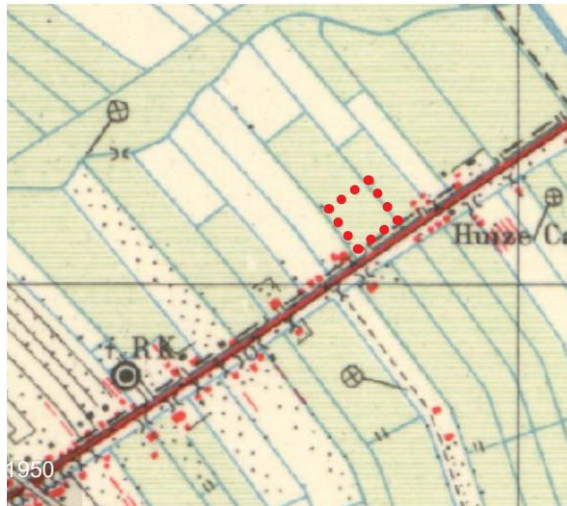
De locatie De Perenlaan (Zwaagdijk-West naast 354), waarbij sprake is van een functiewijziging van agrarisch naar woningbouw, vormt een ingrijpende wijziging van de bestaande ruimtelijke situatie. In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan zich voegt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van Zwaagdijk, en op welke wijze de landschappelijke inpassing verantwoord is.

4.2 Historische en landschappelijke context

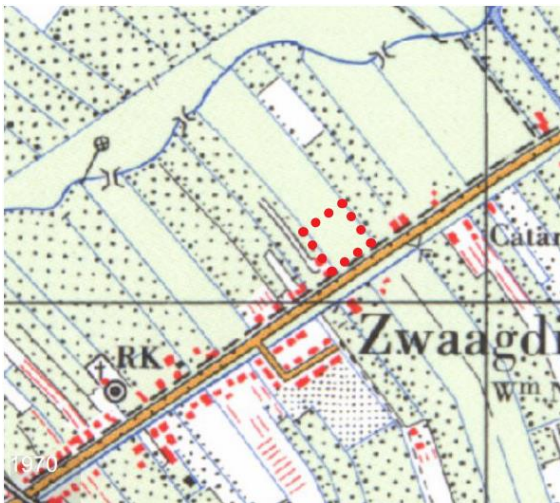
In de huidige ruimtelijke structuur van Zwaagdijk is nog steeds de historische ontwikkeling van het dorp en de ontginning van het landschap herkenbaar. De kaarten uit 1925, 1950, 1970 en 2020 laten het ontstaan van de karakteristieke ruimtelijke structuur van Zwaagdijk zien.



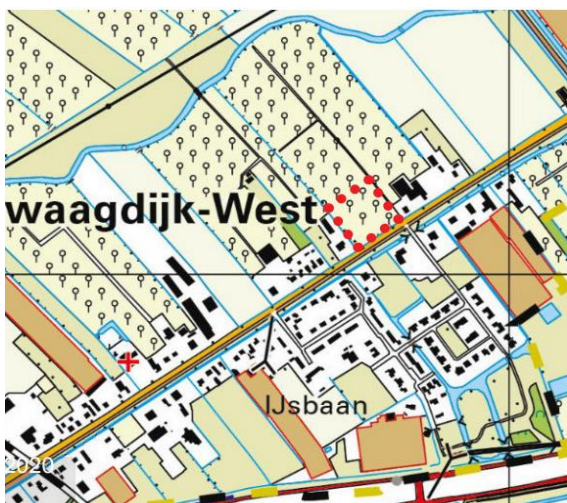
afb.15 Topografische kaart 1925 (bron: Topotijdreis.nl)



afb.16 Topografische kaart 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



afb.17 Topografische kaart 1970 (bron: Topotijdreis.nl)



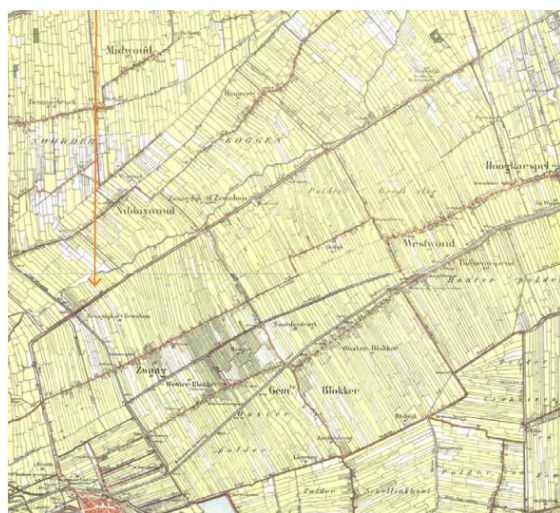
afb.17 Topografische kaart 2020 (bron: Topotijdreis.nl)

De Zwaagdijk is een historische ruimtelijke drager in dit gebied. In 1850 waren de landschappelijke verkavelingspatronen al nagenoeg gelijk aan de huidige indeling. De Kromme Leek vormde de begrenzing van de opstreckende verkaveling vanaf de Zwaagdijk en vanuit Nibbixwoud/Hauwert. De huidige boomgaard is relatief jong, en komt uit de periode rond 1990.

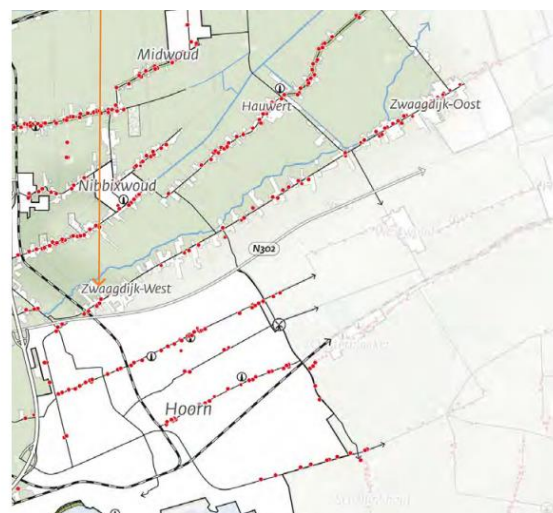
De naam van het dorp komt van de in de dertiende eeuw aangelegde dijk die Zwaag moest beschermen tegen de wateroverlast van de veenrivier 'Kromme Leek'. De dijk is in de jaren 30 van de vorige eeuw afgegraven. De zeer oude veenrivier 'Kromme Leek' is een belangrijke afwatering tussen Spanbroek en Wervershoof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

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 uitbreiding van het dorp. Het wijkje grenst 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 voltooiën van het tweede nieuwbouwplan, Klokkewit, in 2008 is er 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.



afb.19 Historische kaart regio ca. 1850



afb.20 Uitsnede overzichtskaart Westfriesland (bron: Leidraad LC 2018)

De karakteristieke ruimtelijke structuur zoals hierboven is toegelicht, is door de jaren heen nauwelijks verandert en vindt haar basis in de bodemgesteldheid en de drooglegging van West-Friesland.

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 vormen de 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 een karakteristiek element in een vrij strakke 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.

4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke karakteristieken zijn vertaald in de bouwstenen voor het plan. De bouwstenen sluiten aan bij de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de aandachtspunten die door de provincie in ambtelijk vooroverleg zijn benoemd: het nieuwe erf met markant woongebouw aan de Zwaagdijk, het behoud van bestaande doorzichten naar het open landschap, de traditionele erfopbouw.

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 de Zwaagdijk, een weg met historische lintbebouwing. De Zwaagdijk maakt onderdeel uit van de karakteristieke Westfriese stolpenstructuur. Binnen een stolpenstructuur is er een waardevolle samenhang tussen historisch lint, de erven en de stomp. Stolpen zijn belangrijke bakens in het landschap. De 'stomp' vormt een belangrijke basis voor het plan 'De Perenlaan'.

De nieuwe stomp is een beeldbepalend gebouw langs de Zwaagdijk. In architectuur sluit het woongebouw aan op de sfeer, kleur- en het materiaalgebruik van de lintbebouwing. De naast en achterliggende woningen hebben een ingetogen uitstraling, gebouw is ingetogen. Ruimtelijk heeft het de voorkeur het gebouw, ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Tussen de bebouwing door zijn de achterliggende fruittuinen zichtbaar.

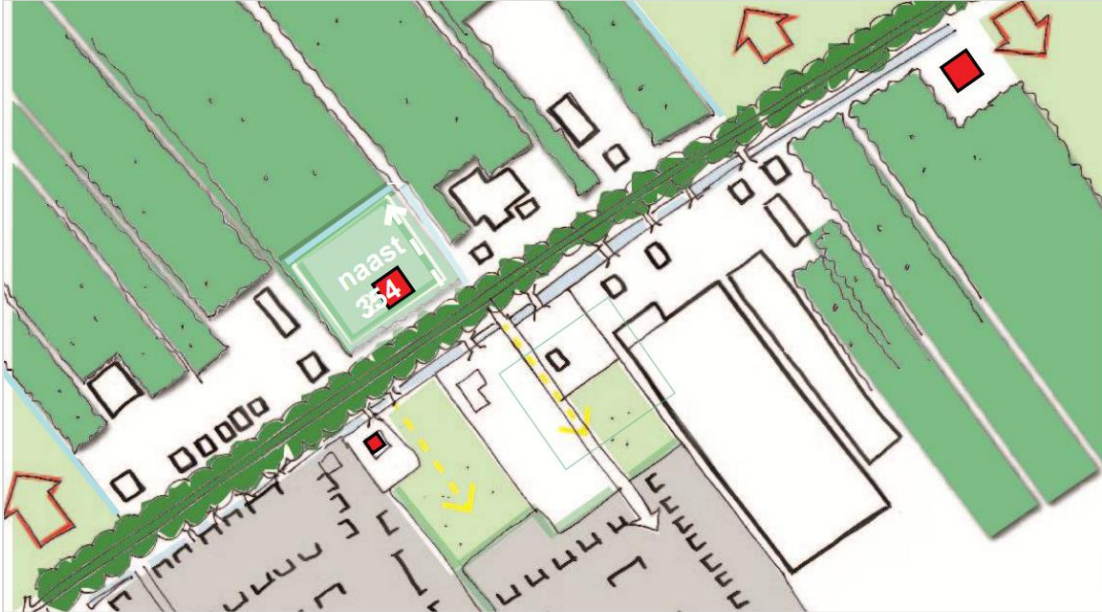


afb.21 Impressie veranderend aanzicht vanaf de Zwaagdijk: huidige situatie (boven) en nieuwe situatie (onder)
(bron: HZA stedenbouw & landschap)

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. Al 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 Klokkewei, ten noorden van de locatie is er een opening en kan het open landschap van het landschap tot aan Nibbixwoud beleefd worden.

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. Bij de realisatie van de Klokkewei is rekening gehouden met enige afstand tot de Zwaagdijk, om open zicht vanuit het lint te waarborgen. Op de beoogde planlocatie is op dit moment sprake van beplanting met bomen tot aan de weg. Er is hier geen sprake van open zicht vanuit het lint.



afb.22 Landschappelijke inpassing: nieuw erf met markant gebouw, behoud bestaande doorzichten
(bron: HzAstedebouw& landschap)

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. Er is gekozen voor aansluiting op de samenhangende traditionele 'erfstructuur' van de agrarische erven. Zo wordt voorkomen dat een nieuwbouwwijk in het lint ontstaat. Er is sprake van een afgebakend erf met randsloot. Aan de Zwaagdijk staat een markant hoofdgebouw, stulp. Een toegangslaan met beplanting kijkt over het erf heen, naar het achterliggende agrarische gebied (de boomgaarden). Rond de stulp staat in uitstraling ondergeschikte bebouwing. In de terreininrichting is de sfeer van de voormalige boomgaard nog aanwezig. Het nieuwe erf kent een (traditionele) representatieve voorzijde met groen langs de Zwaagdijk, en een functionele achterzijde waarop geparkeerd wordt.



afb.23 Traditionele erfbouw met nieuwe stolpboerderij (bron: HzAstedebouw& landschap)

Welstandstoetsing

De planontwikkeling vindt plaats binnen het deelgebied 'Landelijk lint'. Voor een verdere beschrijving en gebiedscriteria voor het gebied verwezen naar de Welstandsnota Medemblik 2019.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik toetst het plan definitief op basis van een omgevingsvergunningaanvraag.

4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- Het plan voegt zich in de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing langs de Zwaagdijk: het initiatief is een nieuw erf met markant woongebouw aan de Zwaagdijk, met behoud van bestaande doorzichten naar het open landschap, en een traditionele erfbouw.
- Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Medemblik.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader onderzocht: watercompensatie, bodemkwaliteit, wegverkeerslawaai, flora & fauna, stikstofdepositie, archeologie. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, cultureel erfgoed, externe veiligheid, gebruiksmogelijkheden van omliggende panden en gronden worden beschreven.

5.2 Duurzaamheid

5.2.1 Duurzaam ruimtegebruik

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het aantal nieuwe woningen 18 bedraagt, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik als:

1. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de regels die het Barro stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, en
2. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ad 1. Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is als volgt (*zie bijlage 1*):

1. Voorgenomen ontwikkeling betreft 18 nieuwe woningen daardoor is in eerste instantie sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit volgt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201306573/1/R6) en artikel 1.1.1, eerste lid, Bro. Met de laatste wordt duidelijk dat een bestemmingsplan dat meer dan 11 woningen mogelijk maakt in beginsel als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.
2. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavige bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen toegestaan. Alsdan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
3. Voor wonen is het ruimtelijke verzorgingsgebied de gemeente Medemblik binnen de woonregio Westfriesland.
4. Bij de onderbouwing van de behoefte wordt in deze paragraaf ingegaan op het toevoegen van 18 woningen. De beschrijving van de behoefte strekt zich uit tot de gemeente Medemblik binnen de woonregio Westfriesland.

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (*zie ook 3.3.4*) vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De provincie wil graag tot versnelde uitvoer van het woningbouwprogramma komen en heeft daarvoor het Masterplan Wonen (*zie paragraaf 3.3.4*) vastgesteld. Gedeputeerde Staten nemen daarmee een actieve rol in binnenstedelijke grondpolitiek, naast de aanjagende en verbindende rollen die de provincie al heeft.

Bij uitvoer van het woningbouwprogramma zijn de regionale programmeringen en het gemeentelijk beleid de basis. De speerpunten van de woonagenda zijn vertaald in Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland. Hierin zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

De hiervoor genoemde plannen, programma's en afspraken zijn gebaseerd op uitgebreide onderzoeken waaronder de 'Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2020-2030' en de 'Monitor Woningbouw'. Uit deze onderzoeken blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen in de regio Westfriesland. De netto bouwopgave in de periode 2021-2029 komt uit op ongeveer 8000 woningen. Het aantal zachte plannen betreft 11100. Het aantal harde plannen betreft 3600 woningen. Uit de cijfers en analyses blijkt dat in regio voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. Uit de cijfers blijkt eveneens dat gemeenten moeten streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor de toenemende groep senioren. Daarnaast verdient de groep jongeren en starters extra aandacht bij het vinden van een betaalbare woning.

Het plan omvat in totaal 18 woningen die als volgt zijn onderverdeeld: 4 vrijstaande woningen, 4 seniorenwoningen (levensloopbestendig) en 10 rug-aan-rug woningen (rijtjeswoningen). Zoals blijkt uit de genoemde plannen, programma's, afspraken en uitgevoerde onderzoeken is er een grote woningbouwbehoefte in de provincie Noord-Holland, ook voor de regio West-Friesland. Uit de onderzoeken blijkt eveneens dat om te voldoen aan de grote behoefte, er voldoende plancapaciteit in de regio aanwezig is. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit en voorziet daarmee in dan aanwezige behoefte.

5. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In het Bro (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld. Hier moet geconcludeerd moet worden dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het gebied is door de provincie zowel in haar vastgestelde omgevingsverordening 2020 als ook de ontwerp omgevingsverordening 2022 aangemerkt als landelijk gebied.

Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Met het voornemen is sprake van realisatie van een klein woongebiedje van 18 woningen. Hoewel het plangebied is aangemerkt als buiten bestaand stedelijk gebied, ligt het plan binnen de bebouwde kom in het bestaande lint van Zwaagdijk-West en tegenover een gebied met woningen. Er wordt door de realisatie van het beoogde plan een woongebied gecreëerd. Vanuit de dorpsraad is nagedacht over de ontwikkeling van woningbouw in Zwaagdijk-West

en naar welke woonvormen behoefte is. Vanwege de ligging naast en tegenover woningen van Zwaagdijk-West sluit de woonuitbreiding aan bij de aanwezige functies in de omgeving. Met de hiervoor genoemde redenen is het aannemelijk dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ad 2. Toets aan regionale woningbouwafspraken

De regio Westfriesland past voor de plattelandsgemeenten het vitale kernenbeleid toe. De opgave in het buitenstedelijk gebied is deels voor de eigen bevolkingsgroei en deels voor de groeiambitie (bron: Woonakkoord 2020-2025). Op basis van de 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2040' stijgt het aantal huishoudens in de regio in de periode tot 2040 met 8%. Zwaagdijk-West kent op dit moment ca. 230 huishoudens. Met een groei van 8% zou dit betekenen dat de komende jaren minimaal 18 woningen beschikbaar moeten komen voor de eigen bevolking. Rekening houdend met het feit dat de afgelopen jaren jongeren en ouderen uit het dorp zijn getrokken wegens gebrek aan beschikbare woningen, is er een reële behoefte aan de in het plan geprojecteerde 18 woningen. Daarbij wordt nog geen rekening gehouden met een groeiambitie.

In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2021' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. Hieronder zijn de onderdelen van het afwegingskader benoemd en is aangegeven in hoeverre met het plan aan de voorwaarden wordt voldaan.

De Westfriese Basis

Afweging 1: Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit:

Op basis van de regionale indicatieve woningbehoefte is er in de gemeente Medemblik voor de periode 2019-2030 een behoefte aan 510 woningen in de kleine kernen. Er is op dit moment een harde plancapaciteit van ca. 149 woningen in de kleine kernen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor aanvullende woningbouw in de kleine kernen. De planlocatie in Zwaagdijk-West is als 'zacht' in het woonakkoord opgenomen.

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.

Voor de periode 2017-2030 kunnen in de gemeente Medemblik in totaal 510 woningen in de 14 kleine kernen worden gerealiseerd (regionale afspraak). Voor Zwaagdijk-West is in het programma zoals opgenomen in het Woonakkoord de beoogde locatie opgenomen in de lijst met plannen 2020-2025, als 'Locatie Noord' met 18 woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt het richtgetal van maximaal 510 woningen in de kleine kernen niet overschreden. Met de gemeente zullen door initiatiefnemer afspraken moeten worden gemaakt over de fasering in de tijd.

Afweging 3: Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?

Voor de Sint Jacobuskerk in het dorp wordt gezocht naar een alternatieve invulling. Door eigenaar De Heeren van Zorg is bij de gemeente een plan ingediend voor 8 zorgwoningen voor een specifieke doelgroep en vijf startersappartementen. De gemeente wil de maatschappelijke functie op de locatie deels handhaven, bijvoorbeeld als trouwlocatie. Daarnaast worden vraagtekens gesteld bij het aantal zorgappartementen en de combinatie zorg met starterswoningen. Een haalbaar plan is vooralsnog niet van de grond gekomen. Zorgwoningen zijn binnen de maatschappelijke functie denkbaar. Dit gaat niet ten koste van woningbouwcontingent. Naast de voormalige Sint Jacobuskerk zijn er in het dorp geen andere binnenstedelijke verdichtingslocaties of transformatielocaties aanwezig.

Afweging 4: Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energie-neutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit?

Het plan ligt buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Het plan ligt niet provinciale beschermingsregimes als weidevogelleefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingzones), of aardkundig waardevolle gebieden.

Het plan zal bij de nadere uitwerking een landelijke en tevens landschappelijke inpassing krijgen. Verder zal het plan bij de uitwerking voldoen aan de Provinciale voorwaarden op het gebied van klimaatneutraal en circulair bouwen.

De locatie wordt ontsloten via de Zwaagdijk. De locatie wordt multimodaal ontsloten: er zijn fietsroutes zowel langs het lint als haaks op het lint. Hiernaast loopt er een busroute de Zwaagdijk is een busroute, de ook oprit van de Westfriisiaweg is dichtbij. Station Hoorn en station Hoorn - Kersenboogerd liggen als OV - knooppunt op fietstafstand van de nieuwe woningen. Aanpassing in de wegenstructuur is niet noodzakelijk.

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 Zwaagdijk -West. Via regionale makelaars 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 van potentiële kopers.

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, en wordt aansluitend op bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het plan voorziet in betaalbaar wonen en woningen voor middeninkomens. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Westfriese basis uit het afwegingskader.

Westfries vooruitdenken

Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. Voorliggend plan voldoet aan de volgende ambities:

Ambitie 1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.

Het plan voorziet in totaal 18 koopwoningen. Er worden geen huurwoningen gerealiseerd. Het programma is als volgt:

- 45% betaalbare koop, dat is 8 woningen betaalbare koop 85% van de NHG -grens (355.000 euro), dat is 301.750 euro. (tot aan 85% NHG grens = goedkoop);
- 10% goedkope koop maximaal 200.000 euro, dat is 2 woningen (dit is ruim onder NHG = goedkoop);
- 45% vrije sector, dat is 8 woningen (4 vrijstaand en 4 seniorenwoningen).

Ambitie 2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.

In het plan worden geen huurwoningen gerealiseerd. Het initiatief voldoet alleen op dit punt niet aan het afwegingskader. het plan is eerder regionaal is afgestemd op basis van het oude regionale afwegingskader, en voldeed op dat moment.

Ambitie 3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.

Vier woningen (vrije sector) worden specifiek voor senioren gerealiseerd. De woningen zijn levensloopbestendig en rollator toegankelijk.

Ambitie 4. Het plan is circulair en energieneutraal:

Zie hiervoor de nadere onderbouwing in paragraaf 5.2.2. Er is sprake van BENG (= bijna energie neutrale gebouwen).

Ambitie 5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap:

1. De ontwikkelaar zal zo veel mogelijk bomen planten in het plangebied. Dit zorgt voor beperking van de hittestade.
2. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een groen plangebied. Naast de bebouwing wordt zo veel mogelijk terrein groen en onverhard gelaten. Hiernaast wordt langs het plangebied water gegraven. Dit zorgt ervoor dat het overvloedige water goed in de bodem kan infiltreren en in de boezem om het plangebied kan afvloeien.

De ontwikkelaar zet zich in in overleg met de toekomstige bewoners voor sociale duurzaamheid o.a. door het creëren van ontmoetingsplekken. Deze ontmoetingsplekken creëren levendigheid en bevorderen de mentale en fysieke gezondheid van bewoners.

Het plan wordt op een zorgvuldige manier ingepast in het landschap. Het provinciaal Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit is akkoord met de landschappelijke inpassing van het plan.

Ambitie 6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV - knooppunt.

Omliggende OV-knooppunten zijn goed bereikbaar. De planlocatie ligt op circa 1, 2 km afstand en op 4 minuten fietsafstand van een bushalte. Met de fiets is het 15 minuten naar het station Hoorn Kersenboogerd (4.1 km) en naar station Hoorn is het 18 minuten fietsen (4,9 km) .

Ambitie 7. Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.

Met de Ontwikkelaar zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten waarbij de ontwikkelaar verplicht is om:

1. binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen;
2. binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te starten met de bouw van de woningen.
3. binnen 24 maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden, de bouw af te ronden.

Ambitie 8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Het plan is aantrekkelijk voor woningzoekenden buiten de regio, omdat het plan wordt gerealiseerd in een landelijke omgeving met diverse soorten woningen. Woningen voor starters, senioren en vrije sectorwoningen . Daarbij is het plangebied multimodaal ontsloten. Dicht ligt een busstation en fietsroutes liggen nabij het plangebied. De afrit naar de Westfriisiaweg is ook in de nabijheid.

De bestaande woningvoorraad in Zwaagdijk -West is tamelijk eenzijdig en bestaat overwegend uit vrijstaande koopwoningen en grote eengezinswoningen. Het plan zet in op de realisatie van 4 seniorenwoningen, 10 starterswoningen en 4 vrijstaande woningen.

De beoogde ontwikkeling voor met name 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 een bijdrage kunnen leveren voor draagvlak van de voorzieningen.

Afweging

Voor het woningbouwinitiatief is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, en is het plan tevens getoetst aan het regionale en gemeentelijke afwegingskader voor woningbouw (zie bijlage 1). Het ingediende plan voldoet aan het afwegingskader. Het plan is eerder afgestemd in de regionale werkgroep en besproken in de VVRE op basis van het oude regionale afwegingskader. Zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht is de behoefte aan de 18 woningen in Zwaagdijk-West aangetoond.

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, naast de realisatie van 4 vrijstaande woningen, in op de realisatie van 4 seniorenwoningen en 10 starterswoningen. Het gaat daarbij om:

- betaalbare woningen (Westfries vooruitdenken) goedkopere koopwoningen;
- woningen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen. Er ontstaat 'noaberschap' op het erf (Westfries vooruitdenken)samenwonen, gericht op ontmoeting;
- woningen die een toevoeging vormen vanwege het type woningen waarin het voorziet (rug - aan -rugwoningen, seniorenwoningen in stolp (Westfries vooruitdenken));
- voor Focusdoelgroepen van beleid: starters, startende huishoudens (Westfries vooruitdenken); onderscheidend woonmilieu en programma (Westfries vooruitdenken);

- creëren van sociale samenhang op het erf, collectieve zelfbouw;
- het plan draagt bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte (Westfries vooruitdenken).

In Zwaagdijk-West zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen herstructurerings- of transformatielocatieplaatsen aanwezig. Dit betekent dat de woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied niet worden gerealiseerd. Na afweging van potentiële locaties komt de locatie 'In de Perenlaan' als voorkeur uit de bus. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk, en is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer.

De locatie is afgewogen tegen potentiële andere locaties in het dorp en zowel door de Raad van Medemblik als de provincie Noord-Holland (ARK) akkoord bevonden. De planlocatie voor 18 woningen is opgenomen in de lijst met plannen van het regionaal Woonakkoord 2020-2025.

De ontwikkeling past binnen het regionaal afsprakenkader woningbouw en het gemeentelijk afwegingskader woningbouwplannen 1-100 woningen in de kleine kernen. Op basis van bovenstaande mag geconcludeerd worden dat het een duurzame ruimtelijke ontwikkeling betreft.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

De gemeente Medemblik streeft naar een klimaatneutrale toekomst. Onder het motto 'Duurzaam Medemblik' neemt de gemeente extra maatregelen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en naar meer klimaatvriendelijke vormen van energie en producten over te gaan. Daarnaast zet de gemeente zich actief in om bewustwording en energiebesparing bij inwoners, bedrijven en instellingen te stimuleren.

Het plan zal bij de nadere uitwerking een landelijke en tevens landschappelijke inpassing krijgen. Verder zal het plan bij de uitwerking voldoen aan de provinciale voorwaarden op het gebied van klimaatneutraal en circulair bouwen. De initiatiefnemer is een gerenommeerde ontwikkelaar in de regio en maakt gebruik van de meest recente toepassingen op het gebied van duurzame energie. BENG bouwen is voor de ontwikkelaar vanzelfsprekend.

Initiatiefnemer heeft de ambitie een plan te realiseren waar duurzaamheid integraal in alle facetten terug zal komen, duurzame materialen, klimaatadaptatie, biodiversiteit en sociale duurzaamheid. Concreet betekent dit:

1. De ontwikkelaar maakt gebruik bij zijn projecten van goede bouwtechnische maatregelen en met hoogwaardige isolatiematerialen zullen hoge Rc -waarden bereikt worden zonder ingrijpende maatregelen in de constructie. Met duurzame installaties wordt de energievraag zoveel mogelijk beperkt, terwijl de PV-panelen op de daken in de resterende vraag naar energie zullen voorzien. De wettelijke eisen BENG-eis is bijna energieneutraal. Aardgasloos bouwen is vereist.
2. De ontwikkelaar zet in op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsinrichting. Dit houdt in dat een zo groot mogelijk oppervlak binnen het openbaar gebied als onverhard terrein wordt ingericht. De inrichting met groen en bomen draagt bij aan het voorkomen van hittestress.
3. De ontwikkelaar zet zich, in overleg met de toekomstige bewoners, in voor sociale duurzaamheid o.a. door het creëren van ontmoetingsplekken. Deze ontmoetingsplekken creëren levendigheid en bevorderen de mentale en fysieke gezondheid van bewoners.
4. De ontwikkelaar zet in op een gemixt programma voor starters, senioren en gezinnen, waarbij er rekening gehouden zal worden met flexibiliteit in de seniorenwoningen (levensloopbestendigheid).
5. De ontwikkelaar zet in op het hergebruik van materialen in het openbaar gebied en gebouwen.
6. Het materiaalgebruik van de woningen wordt zorgvuldig afgewogen en legt hij langs de meetlat van de MPG.
7. Verharding wordt minimaal toegepast om zo veel mogelijk waterinfiltratie en waterbuffering te bevorderen. Er is overleg geweest met het HHNK.
8. Per 1 april 2021 zijn in het bouwbesluit nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen.
9. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. De bepalingsmethode van het geluidsniveau is vastgelegd in de aangepaste Regeling Bouwbesluit 2012 (nieuw artikel 3.11).

Betekenis voor dit project:

Op basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking betreft het een verantwoorde ontwikkeling. Het project past binnen de regionale afwegingskaders woningbouw.

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Medemblik. Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.3 Water

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur>).



afb.24 Waterlopen en kunstwerken in omgeving Zwaagdijk naast 354 (bron: legger HHNK)

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 2 mei 2022 gevraagd een reactie te geven op het plan (zie *bijlage 2*).

Er moet een 'normale procedure' worden gevolgd. Voor het plan is de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied inzichtelijk evenals de effecten van de voorgenomen ontwikkeling en maatregelen die getroffen moeten worden. In dit kader heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hieronder zijn de resultaten beschreven (zie *bijlage 2*). HHNK is d.d. 7 juli 2022 akkoord met de voorgestelde waterhuishouding in het plan.

Verharding en compenserende maatregelen

De bebouwing- en/of verhardingstoename ten gevolge bedraagt meer dan 2000 m².

Als gevolg van de toename aan verharding, zoals nu opgenomen in het stedenbouwkundig plan, dient circa 500 m² aan oppervlaktewater te worden gegraven¹⁰. Dit vindt plaats door de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied met circa 5,5 meter te verbreden.

Bij de terreininrichting zal het principe van ruimtelijke adaptatie voor dit plan nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld door het gebruik van waterdoorlatende verharding bij de aanleg van de parkeerplaatsen, met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag, of waterberging in verlaagde groenstroken.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien

¹⁰Naar aanleiding van het overleg met het Hoogheemraadschap is het stedenbouwkundig plan aangepast. Er zal geen nieuwe (doodlopende) kavelsloot langs het terrein worden gegraven. De bestaande kavelsloot aan westzijde van het plan zal worden verbreed.

er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

In het stedenbouwkundig plan is binnen de zone van 5 meter van waterlopen geen bebouwing voorzien.

Varend onderhoud is mogelijk. Binnen het plangebied is de mogelijkheid om de onderhoudsboot te water te laten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een minimale waterdiepte van 1 meter.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Het afstromend hemelwater van verharde oppervlakken wordt eerst voorgezuiverd door een berm.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Betekenis voor dit project

Beoogde ontwikkeling is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Er zal 500m² water worden gecompenseerd door verbreding van de sloot ten westen van de planlocatie. Werkzaamheden binnen 5 meter vanaf de waterlijn zijn vergunningplichtig.

5.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is door FMA Nelissen Bedrijfsadviseurs de kwaliteit van de bodem onderzocht (*zie bijlage 3*). Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie, niet lijnvormige locatie zoals beschreven in de NEN-5740:2009/A1:2016 (ONV-NL). De grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op het nieuwe stoffenpakket (1 juli 2008). De grondmonsters zijn aanvullend geanalyseerd op het voorkomen van PFAS (PFOS, PFOA en overige PFAS). In verband met het mogelijk voorkomen van residu gewasbeschermingsmiddelen zijn de grondmonsters tevens aanvullend geanalyseerd op het voorkomen van OCB's.

Onderzoeksresultaten

Asbest

Op basis van het vooronderzoek, terreininspectie en veldwaarnemingen kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie niet verdacht is op het voorkomen van asbestverontreiniging in de bodem.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen sprake van het voorkomen van asbestverdachte puin-bijmengingen en derhalve niet asbest- verdacht.

Grond

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. In de boven- en ondergrond worden geen verontreinigingen aangetoond.

Alle gemeten PFAS-gehalten bevinden zich beneden de bepalingsgrens (MM4 en MM5) of voldoen aan de tijdelijke landelijke achtergrondwaarden voor PFAS (MM1 t/m MM3). Alle mengmonsters worden indicatief gekwalificeerd als 'Altijd toepasbaar'.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van PB1 is sprake van een lichte verontreiniging aan minerale olie. Ter plaatse van PB2 worden geen overschrijdingen aangetoond.

Conclusie

Op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aangetoond is, welke een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen (nieuwbouwlocatie).

De streefwaarde overschrijding aan minerale olie in het grondwater heeft geen actuele risico's in zich die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen (nieuwbouwlocatie).

Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Betekenis voor dit project

- Op basis van het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek blijkt dat er met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen functiewijziging.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.5 Cultureel erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.

5.5.1 Cultuurhistorie

Historische ontwikkeling van de locatie

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.

Aan de noordzijde van Zwaagdijk loopt de oude veenrivier "Kromme Leek". Een belangrijke afwatering tussen Spanbroek en Wervershoof die bepalend is geweest voor afwatering, ontginning en verkaveling van dit gebied richting Zuiderzee/IJsselmeer. Rond 1100 werden de Middenleek (Medemblik) en de Kromme Leek met elkaar verbonden via een gegraven waterloop vanaf het stadhuis in Medemblik, via de Nieuwstraat, naar de Grote – en Kleine Vliet.

De zogenaamde Medemblikker Vaart (de vaarverbinding tussen Hoorn en Medemblik) kruiste de Zwaagdijk in het verleden met een zogenaamde overhaal.

Al eeuwenlang heet in Zwaagdijk de bebouwde kom "Zevenhuis". Lange tijd stonden hier namelijk zeven huizen en de naam komt al voor in een akte uit 1460. De bebouwing in Zwaagdijk ligt van oudsher als lintbebouwing lang de dijk. De laatste decennia hebben er planmatige uitbreidingen ten zuiden van de dorpskern plaatsgevonden, o.a. Klokkewit.

Cultuurhistorische verantwoording

Met het bouwplan worden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast. De nieuwe woningen vormen als het ware een nieuw erf aan de Zwaagdijk, met een oprijlaan vanaf de Zwaagdijk, en een markant hoofdgebouw aan de weg. De historische sloot langs het perceel wordt weer herkenbaar. Via de oprijlaan wordt een nieuw doorzicht naar het achterland gecreëerd.

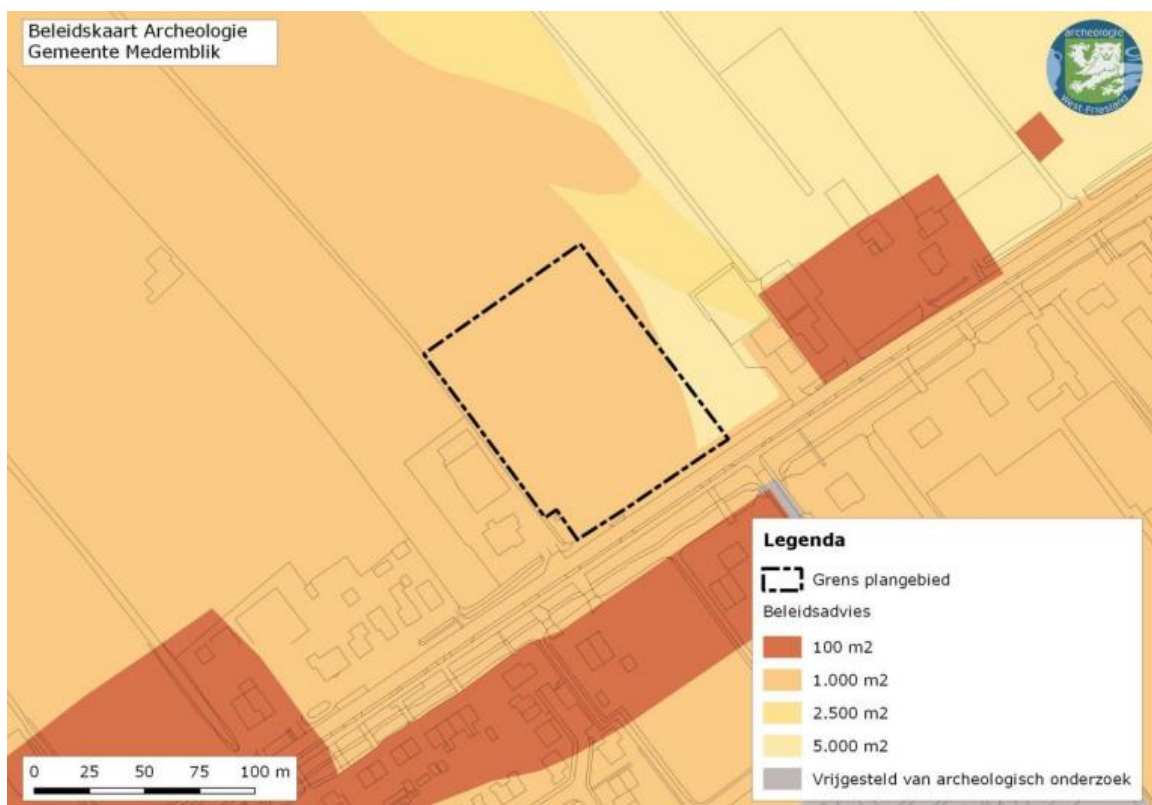
5.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Kaders

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Dorpskernen IV van de gemeente Medemblik (vastgesteld 29-09-2016). In het bestemmingsplan kent het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit betekent dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm rekening dient te worden gehouden met de archeologie.

Archeologie West-Friesland heeft een beleidskaart archeologie ontwikkeld voor de gemeente Medemblik. Deze beleidskaart is op 28 februari 2019 vastgesteld. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is een vrijstellingsgrens van 1.000 m² aangehouden (oranje afb. 1). Een klein deel van het plangebied valt binnen een zone waarbij rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie bij plannen groter dan 5.000 m² (lichtgeel op afb. 1). De geplande ingrepen weergegeven op het schetsplan overschrijden de vrijstellingsgrenzen van 1.000 m² uit de beleidskaart en 500 m² uit het bestemmingsplan.



afb.25 Ligging plangebied op de beleidskaart archeologie (zie bijlage 5)

Onderzoek

In 2019 is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan opgesteld (zie *bijlage in bijlage 5*). Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Vanwege de aard van de archeologische resten uit de prehistorie (geen vondst- of cultuurdag aanwezig, weinig vondstmateriaal) is booronderzoek niet geschikt voor het opsporen van vindplaatsen. Het archeologisch onderzoek dient daarom te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven.

In mei 2022 is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek (zie *bijlage 4*). Het Plan van Aanpak is van tevoren niet voorgelegd aan Archeologie West-Friesland. Het concept-rapport is voorgelegd ter toetsing. Het in hoofdstuk 12 geformuleerde advies wordt deels overgenomen door de adviseur van de gemeente. Archeologie West-Friesland constateert dat de aannames in het bureauonderzoek niet correct zijn en er nog onvoldoende inzicht is in de aan- of afwezigheid van eventueel aanwezige archeologische waarden. Conform de archeologische quickscan uit 2019 dient een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een proefsleuven te worden uitgevoerd. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie dient te worden gehandhaafd om de eventueel aanwezige waarden te beschermen.

Afweging door Archeologie West-Friesland

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Vanwege de aard van de archeologische resten uit de prehistorie (geen vondst- of cultuurdag aanwezig, weinig vondstmateriaal) is booronderzoek niet geschikt voor het opsporen van vindplaatsen. Het archeologisch onderzoek dient daarom te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. De aannames in het bureauonderzoek in bijlage 4 zijn niet correct. Het Programma van Eisen dient te worden opgesteld door een senior-archeoloog met aantoonbare ervaring in de regio. Het kaartmateriaal uit de quickscan dient te worden gehanteerd.

Betekenis voor dit project:

Het aspect erfgoed staat de ontwikkeling vooralsnog niet in de weg:

- Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.
- De beoogde herontwikkeling past binnen de cultuurhistorische identiteit van de Zwaagdijk als historische route en drager van ontwikkelingen.
- Op de locatie heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Vanwege de aard van de archeologische resten uit de prehistorie (geen vondst- of cultuurdag aanwezig, weinig vondstmateriaal) is booronderzoek volgens opgave van Archeologie West-Friesland niet geschikt voor het opsporen van vindplaatsen. Het archeologisch onderzoek dient daarom te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Het archeologisch onderzoek dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond.
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd om de eventueel aanwezige waarden te beschermen.
- Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Groot Eco Advies heeft in mei 2022, ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn tijdens de quickscan als volgt beoordeeld (zie *bijlage 6*):

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de fruituin geen potenties herbergt voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de grote afstand tot het Natura 2000-gebied. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

5.6.2 Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

In de quickscan worden effecten op Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Desalniettemin dient de stikstofdepositie van het project op omliggend Natura 2000-gebied beoordeeld te worden.

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van het rekenprogramma AERIUS 2023.0.1. AERIUS 2023.0.1 berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden. Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwphase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (zie *bijlage 7*).

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekening met Aeries 2023.0.1 blijkt dat er als gevolg van het plan De Perenlaan zowel tijdens de bouwphase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebied plaatsvindt, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming. De fruittuin herbergt geen potenties voor beschermde soorten.
- Een ontheffing of vergunning Wnb is niet nodig.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet de algemene zorgplicht. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

5.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Voor beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Andere geluidsbronnen zijn niet van toepassing.

5.7.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door HGO advies omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de te realiseren woningen op het perceel ten gevolge van alle relevante wegen (alle wegen incl. 30 km/h) in de omgeving (zie bijlage 8).

Onderzoeksresultaten

Door middel van het akoestisch onderzoek zijn de maximale gevelbelastingen ten gevolge van bovengenoemde wegen vastgesteld. Gebleken is dat de geluidsbelasting wegverkeer van de Zwaagdijk maatgevend is. De geluidsbelasting van de N307 is door de afstand tot het plangebied en de geluidsschermen aan weerszijden van deze provinciale weg niet relevant gebleken en bedraagt maximaal 47 dB (incl. Art 110g Wgh). Ook de geluidsbelasting van de Klokkewijk is niet relevant. Gelet hierop is de geluidsbelasting van de Zwaagdijk maatgevend voor de toetsing aan de Wet geluidhinder en het vaststellen van hogere grenswaarden. De maximale waarde Wet geluidhinder voor nieuwbouw in binnenstedelijke situaties bedraagt 63 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting incl. Art. 110 Wgh bedraagt voor deze situatie 59 dB op de gevel van de seniorenwoningen. ten gevolge van de Zwaagdijk.

Afweging

Gelet op deze geluidsbelasting wordt voldaan aan de maximale hogere grenswaarde. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai zijnde 48 dB overschreden. Er dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Als plafondwaarde voor de goede ruimtelijke ordening is eveneens de maximale geluidsbelasting Wet geluidhinder voor nieuwbouw in binnenstedelijke situaties gehanteerd, zijnde 63 dB incl. Art. 110g Wgh. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt zoals vermeld 59 dB. Gelet op genoemde plafondwaarde wordt ook hieraan voldaan. De conclusie luidt dat de ontwikkeling ook voldoet aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (excl. Art 110g Wgh) bedraagt maximaal 64 dB op de zuidgevel van seniorenwoning 4. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde plafondwaarde van 65 dB.

5.7.2 Geluidsmaatregelen

Geluidsmaatregelen Zwaagdijk

Voor de geluidsbelasting ten gevolge van de Zwaagdijk dienen geluidsmaatregelen wettelijk te worden overwogen.

De effectiviteit van geluidsreducerend wegdek zal er niet toe leiden dat alsnog aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt voldaan. Tevens is er nabij het te ontwikkelen kavel sprake van een 30 km/h regime waarbij de geluidsreducerende werking van een dergelijk wegdek bij deze lage snelheid niet efficiënt zal zijn. Ook zal ten gevolge van de Klokkeweit sprake zijn van veel wringend verkeer waardoor de kwaliteit van geluidsreducerend wegdek sterk aan slijtage onderhevig zal zijn. In de regel worden op kruisingen dan ook regulier wegdek (DAB) toegepast. Tevens is het aantal te ontwikkelen woningen niet in verhouding tot de kosten voor het aanleggen van een geluidsreducerend wegdek over grote afstand. Het toepassen van maatregelen om de verkeersintensiteit te reduceren op de Zwaagdijk is reeds aan de orde gelet op de 30 km/h zone die hier is aangebracht.

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen zijn stedenbouwkundig /technisch onvoldoende inpasbaar gelet op de situatie ter plaatse. Tevens zijn deze eveneens financieel niet doelmatig gelet op het aantal te beschermen woningen.

Gevelmaatregelen in de vorm van balkons zijn niet realistisch aangezien het hier grondgebonden woningen betreft.

Geluidswering gevels

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het bouwbesluit 33 dB(A). Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidswering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde industrielawaai. De geluidswering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidswering in gebouwen'. De vereiste geluidswering dient voor de geluidgevoelige ruimten de in de tabel hieronder aangegeven waarden te zijn om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB(A).

Mingevelisolatie		
Locatie	Weg	Minimale gevelisolatie
Seniorenwoningen	Zwaagdijk	31
Starterswoningen	Zwaagdijk	25
Vrijstaandewoningen	Zwaagdijk	14

tabel 5. Minimaal benodigde gevelisolatie per woning

5.7.3 Besluit hogere grenswaarden

Op basis van het akoestisch onderzoek van HGO advies dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Zwaagdijk naast 354) te nemen vanwege het wegverkeer op de Zwaagdijk tot aan de maximale ontheffingswaarde van 59 dB.

De gemeente Medemblik kent geen hogere waarde beleid. Wel zijn de berekende gevelbelastingen getoetst aan het aspect 'geluidsluwe gevel' (≤ 48 dB) en de gecumuleerde geluidsbelasting (max. 65 dB). Geluidsluwe gevel per deelontwikkeling:

- seniorenwoningen; allen geluidsluwe gevel met uitzondering van woning 1 en 4;
- starterswoningen; allen geluidsluwe gevel met uitzondering van woning 5 en toetspunt 12 (zuidgevel);
- vrijstaande woningen; allen geluidsluwe gevels De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 64 dB en voldoet daarmee aan gestelde plafondwaarde van 65 dB.

Voor de ontwikkeling dienen de volgende hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeer op de Zwaagdijk te worden vastgesteld:

Hogere grenswaarden - starterswoningen			
Bron: Zwaagdijk 50 km/h			
Woning	Toetspunt	Hoogte	Gevelbelasting (incl. Art 110g)
Starterswoning 12	TP-SW12zg	1,5 m	53
		4,5 m	53
		7,5 m	52
Starterswoning 5	TP-SW5	1,5 m	49
		4,5 m	49
		7,5 m	49

tabel 6. Vast te stellen hogere grenswaarden - starterswoningen

Hogere grenswaarden - seniorenwoningen			
Bron: Zwaagdijk 50 km/h			
Woning	Toetspunt	Hoogte	Gevelbelasting (incl. Art 110g)
Seniorenwoning 1	TP-SW	1,5 m	58
		4,5 m	58
	TP-SW	1,5 m	52
		4,5 m	52
Seniorenwoning 4	TP-SW	1,5 m	52
		4,5 m	53
	TP-SW	1,5 m	59
		4,5 m	59

tabel 7. Vast te stellen hogere grenswaarden - seniorenwoningen

Betekenis voor dit project

- Bij de uitvoering van dit project is wegverkeerslawaaï een aandachtspunt. Gezien de gevelbelasting moeten maatregelen toegepast worden om realisatie van het gebouw mogelijk te maken. Gemeente Medemblik heeft geen apart geluidbeleid, gehandeld moet worden volgens de Wet geluidhinder.
- Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd te worden op grond van het Bouwbesluit 2012. Hierbij moeten ook afdeling 3.2, afdeling 3.3 en afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012 te worden meegenomen.
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik dient een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Zwaagdijk naast 354) te nemen vanwege het wegverkeer op de Zwaagdijk tot aan de maximale ontheffingswaarde van 59 dB.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Zwaagdijk. Het woningbouwplan brengt een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Zwaagdijk en de omliggende wegen met zich mee.

Verkeersgeneratie

Als gevolg van de ontwikkeling zal er extra verkeer van en naar de planlocatie over de Zwaagdijk rijden. De CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317)' geeft kencijfers voor de verkeersgeneratie van woningen. Naast het type woning zijn nog twee andere aspecten van invloed op het te hanteren kencijfer: de geografische ligging ten opzichte van het centrum en de stedelijkheidsgraad. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers en verkeersgeneratie. Medemblik kiest er voor uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale kencijfers (zie: Nota parkeren 2021).

Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is er een verwacht aantal van ca. 136 ritten per gemiddelde weekdag (zie tabel 1), op basis van 18 grondgebonden woningen en een gemiddelde verkeersgeneratie van bijna 8 motorvoertuigbewegingen per woningen. De kencijfers houden rekening met de ligging in de 'rest bebouwde kom' van 'weinig stedelijk gebied' (bron: Nota Parkeernormen gemeente Medemblik 2021).

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal (per woning)	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	4	8,2 (7,8 – 8,6)	32 (32,8)
Koophuis hoek/ tussen	14	7,4 (7,0 – 7,8)	104 (103,6)

tabel 8. Aannames voor de verkeersbewegingen per dag

Capaciteit omliggende wegen

Met betrekking tot de huidige verkeersintensiteit bevat de Zwaagdijk voldoende capaciteit om het extra verkeer op een goede wijze af te wikkelen. Na de opwaardering van de Westfrisiaweg en het instellen van een 30 km/u regime tussen kerk en Klokkeweg is de weg minder aantrekkelijk geworden voor sluipverkeer en is de weg vooral bestemd voor bestemmingsverkeer. De oprit van de Westfrisiaweg is dichtbij (5 minuten rijden).

Op de Zwaagdijk takken diverse nieuwe ontwikkelingen aan. In Zwaagdijk-Oost betreft dit de projecten De Gracht West (74 woningen, uitvoering 2022-2024) en Het Lint (38 woningen, uitvoering 2025-2029). Deze locaties liggen naast het winkelhart Zwaagdijk-Oost en hebben via de Oosterboekelweg een snelle aansluiting op de Westfrisiaweg.

Tegenover de Perenlaan ligt een tweede woningbouwontwikkeling, namelijk Zwaagdijk 377 met een beoogd woningaantal van 20. Dit plan is nog in voorbereiding. Potentieel worden er de komende 10 jaar in Zwaagdijk-West daarmee 38 woningen gebouwd. De woningbouwontwikkeling zal voor extra bestemmingsverkeer op de Zwaagdijk zorgen. Het verkeer wordt over het algemeen goed gespreid: zowel aan de oostzijde als de westzijde is er een goede aansluiting op de Westfrisiaweg. Daarnaast zal het verkeer doorstromen via lokale wegen richting Wognum, Nibbixwoud en Hoorn.

Langs de Zwaagdijk ligt een vrijliggend fietspad. De verkeerssituatie op de Zwaagdijk is daarmee acceptabel.

In de Perenlaan wordt zowel gebouwd voor forenzen als voor starters en gezinnen. Er wordt verwacht dat het verkeer voor ca. 60 % aansluit op de Westfrisiaweg. Het betreft dan voornamelijk drukte in de ochtend en avonden, ca. 80 % richting A7 en ca. 20 % richting Houtribdijk. Concreet betekent dit circa 109 extra verkeersbewegingen tussen de Wogmergouw en de A7, en 27 extra verkeersbewegingen tussen de Rijweg en Enkhuizen. Verdeeld over de

dag is dit zelfs in avond- en ochtendspits nauwelijks van invloed op de verkeersafwikkeling op de Westfrisiaweg.

Ontsluiting van het terrein

In de Perenlaan sluit direct aan op de Zwaagdijk. Er is een hoofdontsluiting aan de rechterzijde van het markante gebouw op het erf, de dubbele stolp. Het toegangspad komt uit op een centraal erf waarop de woningen zijn georiënteerd. De erfverharding bestaat uit klinkers (uitwerking parkeervakken met graskeien wordt nader onderzocht).

Aan de linkerzijde is van de stolp is een calamiteitenroute aanwezig. Deze dient tevens als toegangspad tot de woningen en is niet als reguliere auto-ontsluiting te gebruiken. De calamiteitenroute bestaat uit graskeien, waardoor deze opgenomen wordt in het openbaar groen rond de woningen.

5.8.2 Parkeren

Op 28 september 2021 heeft de gemeente Medemblik de herziening van de Nota Parkeernormen uit 2014 vastgesteld. Met deze beleidsregel wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk-West. Omdat het een woongebied betreft kan geen rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.

Op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Medemblik 2021 ligt het plangebied in de 'rest bebouwde kom', van 'weinig stedelijk' gebied. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is conform de Nota Parkeernormen afhankelijk van het woningtype. De relevante parkeernormen voor de ontwikkeling van het plangebied zijn in onderstaande tabel 9 weergegeven:

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal (per woning)	Parkeerbehoefte
Vrijstaande woning	4	2,3	9,6
Hoek- of tussenwoning	14	2	28
Totaal benodigd			38

tabel 9. Benodigd aantal autoparkeerplaatsen

De vrijstaande woningen zullen worden gerealiseerd met 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Dit krijgt vorm als lange oprit met garage, of dubbele oprit¹¹. In het openbaar gebied worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met een aanbod van 39 plaatsen is er een sluitende parkeerbalans. Daarbij wordt rekening gehouden met $(18 \times 0,3=)$ 6 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers.

In de uitwerking van het plan wordt gestreefd naar het realiseren van dubbele parkeerplaatsen op eigen erf bij de vrijstaande woningen waardoor het aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied kan worden verkleind ten gunste van groen.

Verantwoording mobiliteit en benodigd aantal parkeerplaatsen

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid moet in elk nieuwbouwplan rekening worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Op basis van de Nota Parkeernormen 2021 zijn in de Perenlaan 38 parkeerplaatsen noodzakelijk: in openbaar gebied worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd (waarvan 2 mindervalide plaatsen en 2 plaatsen met laadpaal), en 5 op eigen terrein. Gezien de ligging van de planlocatie zijn waarschijnlijk in werkelijkheid minder parkeerplaatsen noodzakelijk.

De locatie In de Perenlaan wordt als volgt ook voor fietsers en voor OV goed ontsloten:

¹¹ Een lange oprit met garage telt als 1,3 in de parkeertelling, een dubbele oprit als 2.

- De locatie wordt ontsloten via de Zwaagdijk. De Zwaagdijk is van oudsher de ontsluitingsroute door dit gebied. Er zijn veilige fietsroutes zowel langs het lint als haaks op het lint.
- Er lopen buslijnen direct langs het dorp. De planlocatie ligt op circa 1,3 km afstand en op 4 minuten fietsafstand van een bushalte in Hoorn-Noord bij de voormalige gevangenis, en op 6 minuten fietsafstand van een halte aan de Hoornseweg.
- Station Hoorn en station Hoorn-Kersenboogerd liggen als OV-knooppunt op fietsafstand van de nieuwe woningen (15 minuten fietsen).

Betekenis voor het project:

- De woningbouwontwikkeling zal extra bestemmingsverkeer op de Zwaagdijk genereren. De Zwaagdijk heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer op een goede wijze af te wikkelen.
- Het parkeren wordt op eigen erf opgelost, er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

5.9.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Tabel 10. Gewenste afstand tot milieuhinderlijke situaties (VNG)

Zwaagdijk 354

Zwaagdijk 354 heeft een groot bouwblok, met voldoende ontwikkelingsruimte voor het fruitteeltbedrijf binnen het huidige bouwblok. Het fruitteeltbedrijf wordt met de ontwikkeling van de woningbouw niet in de toekomstige bedrijfsvoering belemmerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op de planlocatie agrarische bedrijfsvoering mogelijk, met uitzondering van glastuinbouw. Dit betekent dat (potentieel) een ander type agrarisch bedrijf op deze locatie mogelijk is, waaronder veehouderij. Voor alle veehouderijen (dus zowel met als zonder geuremissiefactor) geldt een aan te houden minimale afstand van tenminste 50 meter binnen de bebouwde kom en tenminste 30 meter buiten de bebouwde kom. De afstand wordt gemeten van de gevel van het geurgevoelig object tot de gevel van het dierenverblijf. Op iets minder dan 10 meter uit de aangrenzende agrarische bebouwing ligt nog een woning van derden, Zwaagdijk 352. Door de aanwezigheid van de woning aan de Zwaagdijk 352 op korte

afstand is het nagenoeg niet mogelijk om hier dieren bedrijfsmatig te gaan houden. De afstand van het agrarisch bouwvlak tot de nieuwe woningen in het plan De Perenlaan is meer dan 30 m.

Zwaagdijk 371

Het agrarische bedrijf Zwaagdijk 371 ligt buiten de bebouwde kom. Achter de woning ligt een groot kassencomplex. Er zijn al woningen aanwezig tussen het bedrijf en de woningbouwlocatie die al maatgevend zijn, de afstand is meer dan 50 meter (spuitzone).

Zwaagdijk 375

Het tegenoverliggende perceel Zwaagdijk 375 kent een woonbestemming. Op het perceel zijn een paardenbak, een stal en mestopslag aanwezig achter de woning. Er is sprake van het hobbymatig houden van dieren. De Wet geurhinder en veehouderij geeft geen regels voor het uitsluitend hobbymatig houden van dieren. De regels in deze wet zijn daarom niet van toepassing op het onderhavige perceel. Hetzelfde geldt voor de in dit kader door de gemeente Medemblik vastgestelde 'Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente Medemblik'.

In de bestaande situatie grenst het perceel van de hobbymatige paardenhouderij aan zowel de oost- als de westzijde aan een bestaande woning van derden.

Geurhinder zou kunnen worden ervaren vanaf de stal en mestopslag. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een (hobbymatige) paardenhouderij opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. Indien er sprake zou zijn van een paardenfokkerij (wat hier niet het geval is) geldt voor geur een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen woningen van derden. Omdat door de woningbouw een binnen de bebouwde kom situatie wordt gecreëerd qua geur dient er een afstand van 100 meter te worden aangehouden. Deze afstand is, voor zover kan worden nagegaan, aanwezig ten opzichte van de stallen en mestopslag en de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woningen in het woningbouwproject.

Voor de aspecten geluid en stof geldt voor een paardenfokkerij een richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustig woongebied. Het betreft hier bijvoorbeeld de aanwezigheid van een paardenbak. De beoogde woningbouwlocatie heeft voldoende afstand tot de stal en de mestopslag.



afb.26 Overzicht milieuzonering rond planlocatie

Afweging

De ligging in landelijk gebied zorgen er voor dat zowel aan de noord- als zuidzijde van de Zwaagdijk sprake is van milieuzonering. Rekening gehouden moet worden met spuitzones van omliggende fruittuinen ten noorden van de Zwaagdijk. Verder moet rekening gehouden worden met voldoende afstand tot de aanwezige paardenbak, voldoende afstand tot de mestplaat en voldoende afstand tot de aanwezige agrarische kassen ten zuiden van de Zwaagdijk.

5.9.2 Spuitzonering

De woningen worden aan west-, noord- en oostzijde begrensd door bestaande agrarische gronden. Naast dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen (met een spuitvrije zone), is het van belang dat de agrariërs hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren zonder dat zij in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de nieuwe woningen worden beperkt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen IV is op de beoogde landerijen de realisatie van boomgaarden mogelijk. Omdat bij fruitteelt overwegend zijwaarts en opwaarts gespoten zijn woningen in de buurt van boomgaarden het meest gevoelig voor spuitdrift.

Ligging woningen ten opzichte van de agrarische percelen

De afstand van de (achter-)gevels van de woningen in het plan tot omliggende agrarische percelen is minimaal 20 meter.¹² Dit is vergelijkbaar met omliggende woningen langs de Zwaagdijk. De afstand van de huidige bedrijfswoning tot de boomgaard is kleiner. Voor bestaande woningen geldt geen spuitzonering. In het bestemmingsplan wordt zoals dat onderstaand nader wordt toegelicht een aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' van 50 meter vanaf de perceelsgrens van de woningen opgenomen conform de huidige richtlijnen.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen

In de boomgaarden ten noorden en oosten van de planlocatie wordt beperkt gespreid. De bomen staan dicht op elkaar, waardoor machinaal sproeien voorzichtig gebeuren moet. Door een minimale spuitboomhoogte aan te houden en naar beneden te sproeien wordt efficiënt gespoten met minimale drift.

Aanwezigheid water

Tussen het nieuwe woongebied en de agrarische gronden aan de westzijde ligt een sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij het woonperceel kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt.

Kaders

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht worden toegepast en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu.

De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

¹² Voor het beoordelen van de spuitzones worden de planologische grenzen aangehouden.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over afstandsnormen voor spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek, waarbij kan worden aangetoond dat onder de gegeven omstandigheden ook bij het hanteren van een kortere afstand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een gevoelige functie is gegarandeerd (ECLI:NL:RVS:2015:1698 en ECLI:NL:RVS:2017:1353). Echter door latere jurisprudentie kunnen zowel de PRI-onderzoeken als het in het gehanteerde EFSA-model niet meer ten grondslag worden gelegd aan een locatie specifiek onderzoek (ECLI:NL:RVS:2020:3018 en ECLI:NL:RVS:2022:3023).

In een recente uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3160): is geoordeeld “Een kleinere afstand kan aanvaardbaar zijn indien (bijvoorbeeld) driftreducerende maatregelen worden getroffen”. En ook in een recente uitspraak van maart 2023, heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland geoordeeld dat een kleinere afstand kan worden aangehouden, mits dit op basis van zorgvuldig en op locatie toegesneden onderzoek deugdelijk kan worden gemotiveerd (ECLI:NL:RBMNE:2023:1048).

Afweging

Opwaarts spuiten kan als representatieve maximale planologische situatie worden beschouwd voor de agrarische gronden gelegen ten westen, noorden en oosten, dus aan 3 zijden, van de planlocatie. Het noordelijke en oostelijke perceel zijn van de oorspronkelijke grondeigenaar. Op deze grond is in het bestemmingsplan een aanduiding ‘milieuzone - spuitvrije zone’ van 50 meter vanaf de perceelsgrens van de woningen opgenomen conform de huidige richtlijnen. Waarbij er niet meer gespoten mag worden met gewasbeschermingsmiddelen, tenzij hiervoor een vergunning is verleend. Ditzelfde geldt ook voor de aanduiding ‘milieuzone – spuitvrijzone’ ten westen van de planlocatie, waarbij met de grondeigenaren van de agrarische percelen is afgesproken dat er een vaststellingsovereenkomst wordt getekend, waarbij de grondeigenaren akkoord gaan met een spuitvrije zone van 50 meter vastgelegd in het bestemmingsplan, op dezelfde manier hierboven omschreven.

Dit betekent dat er binnen 50 meter van de woonbestemming niet gespoten zal worden met gewasbeschermingsmiddelen, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



afb.27 Indicatieve spuitzonering rond planlocatie

Betekenis voor dit project:

- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de woningen sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- In de situering van de bouwvlakken in het plan wordt een spuitvrije zone van 50 m vanaf de erfgrans aangehouden.
- De beoogde woningbouwontwikkeling veroorzaakt ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 18 nieuwe woningen waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

Huidige luchtkwaliteit

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving (bij de Westfrisiaweg, N307) blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Niet in betekende mate (NIBM-tool)

Met het voorgenomen plan is er in beperkte mate sprake van extra personenverkeer. Het personenverkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de woonfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Deze conclusie wordt door het invoeren van de basisgegevens in het project in onderstaande tabel volgens de NIBM-tool bevestigd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

tabel 3. Worst-case berekening NIBM-tool

Betekenis voor dit project:

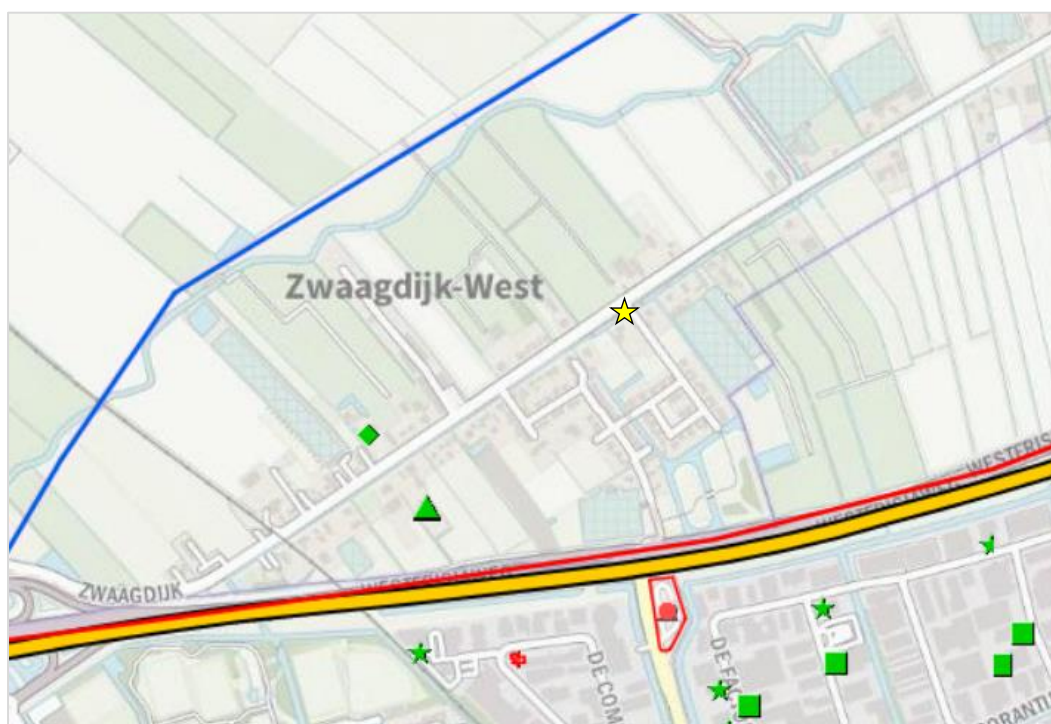
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl:



afb.28 Uitsnede uit de risicokaart.nl

Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd. De locatie en activiteiten zijn getoetst op het aspect externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, buisleidingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Het dichtstbijzijnde risicovolle object is Tankstation Argos Oil, gelegen op meer dan 500 meter. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar wegen of spoorwegen met een PR-contour of GR-knelpunt voorkomen.

Transport gevaarlijke stoffen Provincialeweg

Het plangebied bevindt zich op ca. 450 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen (N307 Westfriisaweg). Langs het plangebied loopt de N506. Er wordt LF1-LF2 en GF3 over vervoerd, wat resulteert in een invloedsgebied van 355 meter. In artikel 7 van het Bevt moet wanneer het plan binnen de 200 meter van de transportas ligt een uitgebreide verantwoording worden uitgevoerd, tenzij het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of wanneer het groepsrisico ligt tussen de 0,1 en 1 maal de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico minder is dan 10%.

Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Bovengrondse hoogspanningsleiding

Ten noorden van de planlocatie ligt op een afstand van ca. 350 m een bovengrondse hoogspanningsleiding. De planlocatie ligt buiten het magneetveld van deze leiding. De aanwezigheid van de hoogspanningsleiding vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Overige inrichtingen

Overige inrichtingen liggen op zodanige afstand van de planlocatie dat deze geen veiligheidsrisico vormen.

Advies Veiligheidsregio

Advies voor het aspect externe veiligheid van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) is deze situatie niet noodzakelijk.

Het planvoornemen is wel door de Veiligheidsregio getoetst aan de uitgangspunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Met betrekking tot de bereikbaarheid voldoet het plan aan de uitgangspunten. Met betrekking tot de bluswatervoorziening is in de directe nabijheid van het plangebied open water gelegen. Dit kan functioneren als bluswatervoorziening. Het plan voldoet daarmee voor beide aspecten aan de uitgangspunten van de handreiking.

Conclusie

De normen voor externe veiligheid vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling:

- het plan heeft slechts een zeer beperkt effect op het groepsrisico;
- de risico's blijven binnen de normen;
- de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een calamiteit is goed geregeld.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Betekenis voor dit project

De planlocatie buiten het invloedsgebied van transport over water, spoor of door buisleidingen of andere inrichtingen. Op basis van de ligging aan de Provincialeweg is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk en dient te worden gekeken naar de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject". De ontwikkeling aan de Zwaagdijk met ca. 1 ha woongebied voor 18 woningen blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie bijlage 9).

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet voor zover op dit moment bekend niet noodzakelijk is. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Aandachtspunt is wel de geluidhinder wegverkeer aan de gevel en binnen de woningen. In de regels bij voorliggend bestemmingsplan zijn hiervoor regels opgenomen. Het college neemt op basis van deze regels een Hogere waardenbesluit voor maximaal 59 dB.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie zullen zich, op basis van de aard van de activiteiten en de gebiedskenmerken, voor zover bekend, geen aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de beoogde (gedeeltelijke) functiewijziging van de planlocatie Zwaagdijk naast 354 voordoen. De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 9), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r. Uit de doorlopen vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat op voorhand kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu aan de orde zijn die een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage rechtvaardigen.

5.15 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Er zijn wel de volgende aandachtspunten:

- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik dient een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Zwaagdijk naast 354) te nemen vanwege het wegverkeer op de Provincialeweg tot aan de maximale ontheffingswaarde van 59 dB.
- Op de locatie heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Vanwege de aard van de archeologische resten uit de prehistorie (geen vondst- of cultuurdag aanwezig,

weinig vondstmateriaal) is booronderzoek volgens opgave van Archeologie West-Friesland niet geschikt voor het opsporen van vindplaatsen. Het archeologisch onderzoek dient daarom te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Het archeologisch onderzoek dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen IV en recente bestemmingsplannen in de gemeente Medemblik.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.2 Opzet planregels

De hoofdfunctie op de locatie is wonen. De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregel opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene gebruiksregels zijn een aantal vormen van gebruik opgesomd, die strijdig zijn met de bestemming.

In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen, zoals aanpassing van het Bouwbesluit.

In de Overige regels zijn de parkeernormen geborgd. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden. In dit artikel is ook bepaald dat, indien van toepassing, moet worden voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de **Overgangs- en slotregels**, hoofdstuk 4.

6.2.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Op de verbeelding zijn bestemmingsvlakken opgenomen. Een bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan.

Daarnaast zijn er ook bouwvlakken opgenomen. Een bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

Enkelbestemmingen Agrarisch, Groen, Verkeer – Verblijfsgebied, Water, Wonen

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoofdstructuur van de openbare ruimte en van de bebouwing vastgelegd. Voor de verkeersstructuur is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. De te verbreden waterloop is als Water bestemd. De toekomstige hoofdgroenstructuur heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Voor de uitgeefbare gronden is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Het betreft een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij de ambities en gewenste ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk zijn vastgelegd, zonder de architectonische uitwerking en flexibiliteit te belemmeren.

Artikel 3: Agrarisch

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie hebben de omliggende agrarische gronden een spuitzonering gekregen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' blijft de geldende bestemmingsregeling van kracht, met uitzondering van de (nieuwe) milieuzone voor spuitzonering. De spuitzonering is aangeduid als 'milieuzone – spuitvrije zone' voor de zone waarbinnen geen gewasbescherming is toegestaan.

Voor het perceel Wognum K 4219 en het perceel Wognum K 4221 is in het bestemmingsplan een persoonlijk overgangsrecht opgenomen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het

perceel is toegestaan tot de volgende oogst, en de woningen worden pas na die tijd (na november 2025) in gebruik genomen.

Artikel 4: Groen

De hoofdgroenstructuur is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook voetpaden toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding een calamiteitenroute. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5: Verkeer – Verblijfsgebied

De verkeersruimte in het plangebied is als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Er is een flexibele inrichting mogelijk met wegverharding, voetpaden, parkeerplaatsen en groen. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

Artikel 6: Water

De waterloop is bestemd als 'Water'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

Artikel 7: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 18 woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Dorpskernen IV.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Voor de Waarde - Archeologie 3 is aansluiting gezocht met het archeologisch beleidsplan Medemblik. Deze bestemming ligt nu ook al op het hele perceel. De planologische regeling uit het bestemmingsplan Dorpskernen IV is overgenomen. Op basis van archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat de dubbelbestemming op een deel van de planlocatie kan vervallen.

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de regels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Betrokkenheid Dorpsraad en bewoners Zwaagdijk-West

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 Klokkewit. Op de locaties is door de inwoners van Zwaagdijk tijdens de vergadering enthousiast gereageerd. Daarbij is vooral ook aangedrongen op snelheid in realisatie en bouwen voor Zwaagdijkse vraag: ouderen en jongeren.

De Dorpsraad heeft als uitgangspunt gesteld dat woningbouw moet passen 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.

De Dorpsraad is positief over voorliggende locatie aan de noordzijde van de Zwaagdijk vanwege de flexibiliteit in het plan. Door ten noorden van de Zwaagdijk te ontwikkelen blijft de openheid langs het lint ter hoogte van de Klokkewit behouden, en biedt het initiatief, met een divers en aanvullend woningbouwprogramma voor starters en senioren. Het plan is in samenspraak met de dorpsraad opgesteld en afgestemd met omwonenden. Op deze manier kon er een plan worden opgesteld dat daadwerkelijk wordt gedragen door de inwoners van het dorp. Het resultaat van dit proces is tijdens een tweede bewonersavond in 2021 aan belangstellende gepresenteerd.

Op basis van het initiatief hebben zich na de jaarvergadering spontaan reeds tientallen potentiële kopers gemeld. 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.

Naast het op een constructieve manier aanhaken van de dorpsraad, heeft initiatiefnemer ook afspraken gemaakt met zowel de burens aan de linker als de rechterzijde, deels agrariërs, ten aanzien van spuitzonering en de situering van een hekwerk met bladhoudende wintergroene beplanting.

7.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Voorontwerp

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (*zie bijlage 10*).

De opmerkingen van de overlegpartners zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken.

Procedureel is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan in een ontwikkelingsgebied wijkt niet af van de procedure zoals die is geregeld in de Wro, het Bro en de Awb. De procedurele versnellingen uit hoofdstuk 1 Chw zijn wel van toepassing (zie artikel 1.1 lid 1 onder b Chw). Deze gelden met name voor de beroepsfase.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het voorliggende plan is een initiatief van USP Vastgoed b.v., dat in goed overleg met de Dorpsraad Zwaagdijk-West tot stand is gekomen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer.

Voor de ontwikkeling is sinds het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) ook de Grondexploitatiewet van toepassing. De wet regelt het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Medemblik wordt vooraf een anterieure overeenkomst ondertekend, waarin ook het planschaderisico is geregeld.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.