

TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Ontwikkeling 18 woningen 'In de Perenlaan', Zwaagdijk-West

31 juli 2022

1. Inleiding

Het initiatief 'In de Perenlaan' naast Zwaagdijk 354 in Zwaagdijk-West betreft het plan om het voorste gedeelte van een boomgaard te transformeren tot woongebied met 18 woningen. Het plan is een initiatief van een in de regio bekende ontwikkelaar en in samenspraak met de dorpsraad van Zwaagdijk-West ontwikkeld.

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk. Daarnaast ligt het initiatief weliswaar binnen de bebouwde kom van Zwaagdijk-West, maar wordt de locatie aangemerkt als 'buiten bestaand stedelijk gebied'. Ontwikkeling van woningbouw is alleen mogelijk indien dit past binnen de regionale afspraken.

De Raad van de gemeente Medemblik heeft (via amendement, aangenomen 18 maart 2021) het college van B&W de opdracht gegeven om een principebesluit te nemen over het initiatiefplan voor 18 woningen. Onderdeel hiervan is dat de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol wordt doorlopen, en het plan past binnen het gemeentelijk en regionale afwegingskader.

In voorliggend document wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Voorliggende verantwoording onderbouwt de locatiekeuze, de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de aansluiting van dit plan op de regionale afspraken.

2. Toetsingskader beleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

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?

AFWEGING

1. *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

De handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'wonen'. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. 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. Derhalve moet de tweede trede van de ladder worden beoordeeld.

2. *Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. 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. De derde trede van de ladder moet worden beoordeeld.

3. *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Medemblik binnen de woonregio Westfriesland.

4. *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van totaal 18 woningen. Bij de onderbouwing van de behoefte wordt in deze paragraaf ingegaan op het toevoegen van 18 woningen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Voor wonen is dat de gemeente Medemblik binnen de woonregio Westfriesland.

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (zie ook 3.3) 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 (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' (zie 3.5) en de 'Monitor Woningbouw' (zie 3.6). 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. Uit de cijfers en analyses blijkt dat in regio voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er voldoende harde plancapaciteit, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van de harde 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 (sociale) huurwoning.

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. *Ligt de ontwikkeling in 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 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 woningbouwplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingslocaties, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op deze locaties.



Planlocatie

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 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.

3. Provinciaal beleid

3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 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. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

3.2 Omgevingsverordening NH2020

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie.

In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

De planlocatie is gelegen buiten het door de provincie aangewezen Bestaand Stedelijk Gebied. Onder Bestaand Stedelijk Gebied wordt verstaan: "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".

3.2.1 Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige project relevant zijn. De relevante artikelen worden in navolgende paragrafen uitgewerkt.

AFDELING 6.1 STEDELIJKE FUNCTIES

In afdeling 6.1 van de verordening staan de instructieregels met betrekking tot stedelijke functies opgenomen. In deze afdeling zijn regels gesteld met oog op onder andere het actief stimuleren van de regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd (p. 34). Conform de ladder voor duurzame verstedelijking blijft woningbouw in landelijk gebied buiten de beschermingsregimes mogelijk. Daarbij wil de provincie aan gemeenten daar waar nodig meer ruimte geven voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen aan de rand van kernen of linten. Er is sprake van een 'ruimtelijke spanning' tussen de ruimtebehoefte en de openheid van het provinciale landschap. Het is daarom van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.

ARTIKEL 6.3 NIEUWE STEDELIJKE ONTWIKKELINGEN

In artikel 6.3 van Afdeling 6.1 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd het Woonakkoord Westfriesland 2021 (zie 4.1.1). Artikel 6.3 sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het accent van het artikel ligt op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken. In hoofdstuk 4 is dit nader uitgewerkt. De Ladder voor Duurzame verstedelijking gaat in op de nut en noodzaak van plannen (behoefte). Dit aspect is reeds in hoofdstuk 2 uitvoerig behandeld.

ARTIKEL 6.10 NOORD-HOLLAND NOORD LANDELIJK GEBIED

Het plangebied valt binnen het Landelijk gebied zoals deze in de verordening is aangewezen, maar het betreft een open stuk in het lint van Zwaagdijk-West en is gelegen tegenover een gebied met veel woningen. Met het planvoornemen is echter geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling maar van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen). In principe is een dergelijke ontwikkeling in het landelijk gebied niet mogelijk.

AFDELING 6.5 RUIMTELIJKE INPASSING IN LANDELIJK GEBIED

Deze afdeling bevat regels met oog op het betrekken van het belang van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Artikel 6.59, ruimtelijke kwaliteitseis in geval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, is op het plangebied van toepassing. De provincie heeft de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld waarin de provinciale belangen ten aanzien van landschap en cultuurhistorie zijn vastgelegd. In een ruimtelijk plan moet op de volgende wijze rekening worden gehouden met en voldaan worden aan, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- rekening houden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
- bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

ARTIKEL 6.62 KLIMAATADAPTIE

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. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

3.3 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 regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

De provincie stuurt op een versnelling van de woningbouwproductie de komende jaren. Daarbij wordt aandacht gegeven aan een kwalitatief divers aanbod, aansluitend op de vraag. Regionale programmeringen en gemeentelijk beleid zijn daarbij de basis. Dit is in het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 7. Met de toevoeging van 18 woningen kan worden bijgedragen aan de woningbouwproductie.

3.4 Masterplan wonen

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland opgesteld. GS willen gemeente in de provincie helpen versneld betaalbare woningen te bouwen en betaalbaar te houden. In het Masterplan wonen is een verkenning gemaakt van 'onorthodoxe voorstellen'. Dit alles om 165.000 woningen te kunnen bouwen tot 2030. Gedeputeerde Staten komen met voorstellen waarmee de provincie een actieve rol neemt in binnenstedelijke grondpolitiek, naast de aanjagende en verbindende rollen die de provincie al heeft. Daarnaast verkent de provincie voorstellen om grond te verwerven om samen met de gemeenten binnenstedelijke woningbouwprojecten te versnellen én daar betaalbare woningen te realiseren en te behouden. Wettelijke instrumenten maken het de provincie mogelijk de volgende mogelijkheden te verkennen die de bouw van betaalbare woningen versnellen en betaalbaar te houden en zo gemeenten te helpen bij het realiseren van hun bouwplannen. Het betreft hier een verkenning van instrumenten waarvan er één of meerdere (al of niet in combinatie) in een tweede versie van het Masterplan Wonen zullen worden uitgewerkt:

- Actief binnenstedelijk grondbeleid: De provincie kan grondposities innemen in gemeenten waar bouwontwikkelingen nu moeilijk van de grond komen omdat zij financieel onrendabel of te risicovol zijn om in te stappen.
- Fonds betaalbare koop: De provincie onderzoekt of het samen met gemeenten, het Rijk en corporaties – of delen daarvan – een fonds op kan zetten dat woningen opkoopt (bestaand of nieuwbouw) tegen marktwaarde en die vervolgens onder voorwaarden te koop aanbiedt tegen lagere prijzen, met de verplichting om – bij verhuizing – die woningen tegen gereduceerde prijs weer terug te verkopen aan het fonds.
- Harde afspraken over betaalbare bouw in bestemmingsplannen: Een vierde mogelijkheid is dat de provincie streefpercentages oplegt voor de hoeveelheid betaalbare woningen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Daarnaast worden de volgende bestaande maatregelen uitgebreid en versterkt:

- Flexibele schil. Een fonds waar de gemeente aanspraak op kunnen maken voor de inhuur van externe expertise voor het vlot trekken van bouwprojecten;
- Wonen voor winkels: de provincie helpt gemeenten met meerjarige planning voor het ombouwen van leegstaande winkels tot woningen;
- Opleiding: geld reserveren voor de opleiding van gemeentelijke experts voor woningbouw;
- Van plancapaciteit naar realisatiecapaciteit: provincie brengt gezamenlijk met gemeenten in kaart welke bouwplannen daadwerkelijk op korte termijn gerealiseerd kunnen worden;
- Pilot woningbouw op agrarisch terrein: provincie verruimt de bestaande regeling en begint een pilot om te kijken of meer betaalbare woningen mogelijk gemaakt kunnen worden dichtbij landelijk gelegen bestaand bebouwd gebied.

Het masterplan betreft een eerste versie die nader uitgewerkt in een tweede versie. De tweede versie zal gepresenteerd worden en worden voorgelegd aan Provinciale Staten ter besluitvorming.

3.5 Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2021-2050

Om inzicht te krijgen in de demografische ontwikkelingen in de provincie wordt elk jaar een bevolkingsprognose gemaakt. De prognose geeft een beeld van de verwachte bevolkingsontwikkeling en beschrijft op gemeente- en regioniveau de huishoudensvorming, ontwikkeling van de woningbehoefte en de veranderingen die plaatsvinden binnen de leeftijdssamenstelling. Volgens de meest recente provinciale prognose groeit de bevolking in Noord-Holland van bijna 2,9 miljoen in 2021 naar bijna 3,4 miljoen in 2050. In 2025 wordt waarschijnlijk de grens van 3 miljoen inwoners overschreden. Voor het huisvesten van deze groei zijn tot 2050 rond de 275.000 extra woningen nodig. Vanuit de huishoudensprognose zoals deze in de bevolkingsprognose is opgenomen, wordt de kwantitatieve woningbouwbehoefte bepaald. In de periode 2021-2050 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland toe met circa 275 duizend woningen, 30-35 duizend in Noord-Holland-Noord en circa 240 duizend in Noord-Holland-Zuid. In de regio Westfriesland is de woningbouwbehoefte de komende jaren nog hoog maar zal in de daaropvolgende jaren afnemen, zoals de navolgende figuur laat zien.

	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



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 Medemblik de woningbehoefte 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



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

Het woningtekort geeft de verhouding weer tussen de gewenste woningvoorraad (vraag) en de daadwerkelijke woningvoorraad (aanbod). Wanneer de groei van de woningbehoefte gelijk oploopt met de groei van de woningvoorraad, blijft het woningtekort gelijk. Als de woningbouwproductie achterblijft bij de groei van de woningbehoefte, loopt het tekort op. Om het woningtekort in te lopen, moet de woningvoorraad harder groeien dan de woningbehoefte. Voor de regio Westfriesland geldt dat het woningtekort in 2021 2.900 woningen is. Het gaat hier om een woningtekort van 3 %. Gestreefd wordt naar een tekort van 2 %. Om het woningtekort in te lopen is een extra aantal woningen van 1000 stuks nodig.

De som van de woningbehoefte en het aantal woningen dat nodig is om het woningtekort in te lopen geeft de indicatieve netto woningbouwopgave per regio tot 2030. Deze cijfers zijn grotendeels vergelijkbaar met Masterplan Wonen. Voor de regio West-Friesland geldt dat de groei aan woningbouwbehoefte in de periode 2021-2029 +7100 woningen is. Om het woningtekort in te lopen moet de woningvoorraad harder groeien dan de woningbehoefte met 1000 woningen. Dit komt uit op een indicatieve netto bouwopgave in de periode 2021-2029 van 7600 woningen. De weergegeven cijfers uit de bevolkingsprognose zijn meegenomen in de regionale woningbouwafspraken zoals deze in navolgend hoofdstuk worden besproken.

3.6 Monitor woningbouw 2021

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 (zie 3.4) zijn opgenomen. In het Masterplan staan de voorlopige cijfers van de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-20501. 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 zijn.¹

In 2020 zijn er in Noord-Holland 10.600 nieuwbouwwoningen gebouwd. Dat is ongeveer 3.200 nieuwbouwwoningen minder dan het jaar ervoor. Dit is te verklaren door een afname in woningproductie in de gemeente Amsterdam. In het noorden van de provincie werden in 2020 meer woningen gebouwd dan in 2019. Voor het vierde jaar op rij is de nieuwbouwproductie gelijk dan wel groter dan de huishoudensgroei. Doordat het aantal gebouwde woningen groter was dan de huishoudensgroei is het woningtekort gedaald. Begin 2021 was het woningtekort 4,8% ten opzichte van 5,9% in 2020. Navolgende figuur geeft de bouwopgave voor de regio Kop van Noord-Holland weer.

	Indicatieve bouwopgave 2021 tot 2030	Extra harde capaciteit nodig voor 125% t.o.v. opgave 2021 tot 2025	Extra harde capaciteit nodig voor 80% t.o.v. opgave 2021 tot 2030
Kop van Noord-Holland	Rond de 3.500	Voldoende harde capaciteit	Voldoende harde capaciteit
Westfriesland	Rond de 8.000	Rond de 2.000	Rond de 3.000

Streefwaarden Masterplan Wonen (2021)

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 voldoende harde plancapaciteit, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 (Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Westfriesland	4.500	4.000	8.500	14.700	3.600	11.100

Opgave versus plancapaciteit

Voor de regio Westfriesland geldt dat de woningbehoefte tot 2025 4500 woningen en tot 2030 circa 8000 woningen betreft. Het aantal zachte plannen betreft 11100. Het aantal harde plannen betreft 3600 woningen. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen. De beoogde ontwikkeling van 18 woningen is opgenomen in het aantal zachte plannen en draagt bij aan de bouwopgave.

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

4. Regionaal beleid

4.1 Wonen

4.1.1 Woonakkoord Westfriesland 2021

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 buiten bestaand stedelijk gebied, in Noord-Holland Noord. Op grond van artikel 6.3 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen' Omgevingsverordening NH2020 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 regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020-2025 overeengekomen. In het woonakkoord is afgesproken om het regionale afwegingskader wonen aan te passen aan de afspraken uit dit akkoord.

Het afwegingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader. Bij het vaststellen van het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 vervallen alle eerdere versies hiervan. Het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 wordt na accordering door de regio ter kennisname aan GS gestuurd.

De gemeenten werken sinds 2017 met het kwantitatieve afwegingskader en sinds 2019 ook met het kwalitatieve afwegingskader. Het afwegingskader functioneert goed voor de gemeenten. Ook de provincie is positief over deze werkwijze. In deze aanpassing ligt de nadruk op de kwantitatieve afweging, het objectiveren van het Westfrieze vooruitdenken en de toenemende ambities van duurzaamheid.

Beleidskaders

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen via de Ladder voor duurzame verstedelijking regels over: 1. aantonen nut en noodzaak en 2. onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.

Aanvullend zijn in de provinciale omgevingsverordening voor woningbouw regionale afspraken verplicht gesteld. De regionale afspraken wonen als bedoeld in de verordening bestaan uit twee onderdelen 1. regionale woningbouwprogrammering (verantwoordelijkheid van de regio) en 2. een (regionaal) woonakkoord tussen regio en provincie. Regionale afstemming is de kern van het provinciaal wonen beleid. De provincie beoogt hiermee dat gemeenten gezamenlijk werken aan een sterke(re) regio.

In de regionale woningbouwprogrammering worden er afspraken gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering. Ook wordt inzichtelijk gemaakt welke plannen in landelijk gebied zijn gelegen. De regionale woningbouwprogrammering geeft inzicht in de te ontwikkelen woningbouwplannen en helpt bij het beoordelen van nieuwe plannen. De regio start met adaptief programmeren. Hierbij hoort dat de programmering flexibel is en regelmatig aangepast wordt door de regio.

De regio Westfriesland geeft met het afwegingskader wonen en de regionale woningbouwprogrammering invulling aan de regionale ambitie (woonvisie en woonakkoord) en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van woningbouwplannen (op basis van de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast geeft de regio invulling aan provinciaal beleid van regionale afstemming, conform de provinciale omgevingsverordening. In het kader van laddermotivaties wordt verwezen naar 1. de onderbouwing van de criteria uit dit afwegingskader, 2. de regionale woningbouwprogrammering en 3. het bestuurlijk akkoord van de regio (in de VVRE) om aan te geven dat er regionaal is afgestemd.

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat de wettelijke verplichtingen en het vooruitdenken bevat de ambities. Zodra nieuwe 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 te sturen op de ambities. Het vormt tevens een basis voor het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers.

Monitoring en evaluatie

De woningbouwprogrammering is geen statisch programma. Plannen en initiatieven zijn vaak aan verandering onderhevig en zijn vaak niet in een vroeg stadium al geheel in te vullen. Omdat de woningmarkt continu in beweging is, werkt de regio jaarlijks de programmering bij. Het bestuurlijk overleg VVRE bespreekt jaarlijks de stand van zaken. Dat gesprek wordt ook met de provincie gevoerd. Dit doen de regio en de provincie om te kijken of we op de goede weg zitten en om te kijken of bijsturing nodig is.

In het woonakkoord zijn de gemeente en provincie overeengekomen om de woningbouwprogrammering te monitoren.

Afstemming van plannen via format:

- Binnenstedelijke projecten > 11 via afwegingskader ter kennisname naar werkgroep en VVRE
- Plannen in landelijk gebied > 11 via afwegingskader, afstemming in de werkgroep en agendering/bespreking in VVRE

Plannen in landelijk gebied

Woningbouwplannen in het landelijk gebied zijn ook opgenomen in het woonakkoord (in de bijlage). Dit is vanuit de provincie een voorwaarde voor deze ontwikkelingen. Gemeenten beoordelen zelf deze plannen aan het regionale en provinciale woonbeleid. Daarbij wordt ook beoordeeld of geen andere (provinciale) wet- en regelgeving op voorhand aan de plannen in de weg staat. Indien nodig wordt door beide partijen (provincie en regio) de planlijst bij het woonakkoord geactualiseerd.

Ook kleine plannen (<12 woningen) in het landelijk gebied nemen de provincie en de regio mee in deze lijst. De regio neemt deze kleine plannen in het landelijk gebied ook op in de woningbouwprogrammering. De gemeenten spreken met elkaar af om deze plannen niet langs het afwegingskader te leggen.

De Westfriese basis

Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. De gemeenten spreken regionaal af dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet, als het plan scoort op elk van de criteria.

Ambitie of harde plancapaciteit

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Alle gemeenten dragen bij aan het ontwikkelen en uitvoeren van voldoende plannen.

Krachtige

kernen

Aansluitend op de regionale structuurschetsen zetten de gemeenten in op krachtige kernen in de regio. Inzetten op krachtige kernen in de regio betekent dat de gemeenten haar bestaande sterke kernen sterk willen houden. Daarvoor hebben deze kernen een bepaalde massa nodig die een bepaald niveau aan voorzieningen kan garanderen. Daar profiteren omliggende (kleinere) kernen weer van. Het inzetten op krachtige kernen houdt overigens niet in dat er in kleinere kernen niet meer gebouwd mag worden. De gemeenten spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in onderstaande krachtige kernen gebouwd worden. De regio sluiten voor dit onderdeel aan bij de kernhiërarchie die elke gemeente hanteert. Een krachtige kern is in het geval van de Westfriesse gemeenten voor wat betreft:

- Gemeente Koggenland: Avenhorn/De Goorn, Obdam, Ursem, Spierdijk, Berkhout, Hensbroek, Zuidermeer
- Gemeente Medemblik: Medemblik, Wervershoof, Wognum, Andijk
- Gemeente Stede Broec: Bovenkarspel, Lutjebroek, Grootebroek
- Gemeente Enkhuizen: Geen onderscheid, 1 kern
- Gemeente Drechterland: Hoogkarspel, Venhuizen
- Gemeente Opmeer: Opmeer, Spanbroek, Hoogwoud
- Gemeente Hoorn: geen onderscheid, 1 kern

Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied

Uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk plaatsvindt, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. De regio geeft per plan aan of het plan in stedelijk of in landelijk gebied gelegen is. Wanneer een plan in het landelijk gebied gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Een aangetoonde lokale behoefte kan bij gebrek aan binnenstedelijke alternatieven in die kern bijvoorbeeld reden zijn om landelijk te bouwen bij deze kern. In het woonakkoord is afgesproken dat de binnenstedelijke mogelijkheden in beeld worden gebracht.

De provinciale Omgevingsverordening bevat een kaart met daarop aangegeven het landelijk gebied. Deze vormt een onderlegger voor dit afwegingskader. Wanneer binnenstedelijk geen alternatieven zijn, wordt gekeken naar mobiliteit, beschermingsregimes en aanvullende provinciale duurzaamheidseisen. De gemeenten gaan over alle plannen in landelijk gebied vroegtijdig met de provincie in gesprek en indien nodig worden hierover afspraken gemaakt.

Voor mobiliteit wordt bepaald of een locatie multimodaal ontsloten is. Een locatie is multimodaal ontsloten als de locatie ontsloten is door verschillende vormen van mobiliteit. Ook is vroegtijdig onderzocht of aanpassingen aan provinciale wegen nodig zijn of nieuwe/verbeterde ov-verbindingen wenselijk zijn om de nieuwe woonwijken/buurtten goed en veilig te ontsluiten.

Voor duurzaamheid zijn de voorwaarden voor woningbouw in het landelijk gebied, in en aan kernen en in en aan dorpslinten dat deze woningen landschappelijk goed ingepast worden. De provincie werkt dit nader uit. Nadat deze voorwaarden in verordeningen of andere beleidsdocumenten door de provincie zijn vastgesteld zijn ze een onderdeel aan de minimumvereisten waaraan een plan moet voldoen (Westfriesse basis). Plannen dienen sowieso te voldoen aan de wettelijke eisen zoals bijvoorbeeld de geldende MPG-norm, de BENG-norm, de natuurbeschermingswet en de watercompensatie eisen.

Het Westfries vooruitdenken

Met dit onderdeel van het kader geeft de regio invulling aan haar gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie, het woonakkoord dat we met de provincie zijn overeengekomen en het Pact 7.1 van Westfriesland. De regio realiseert dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Wel wil de regio een kwaliteitsimpuls geven en spreken de gemeenten met elkaar de inspanningsverplichting af om minimaal 4 van de 8 ambities te realiseren.

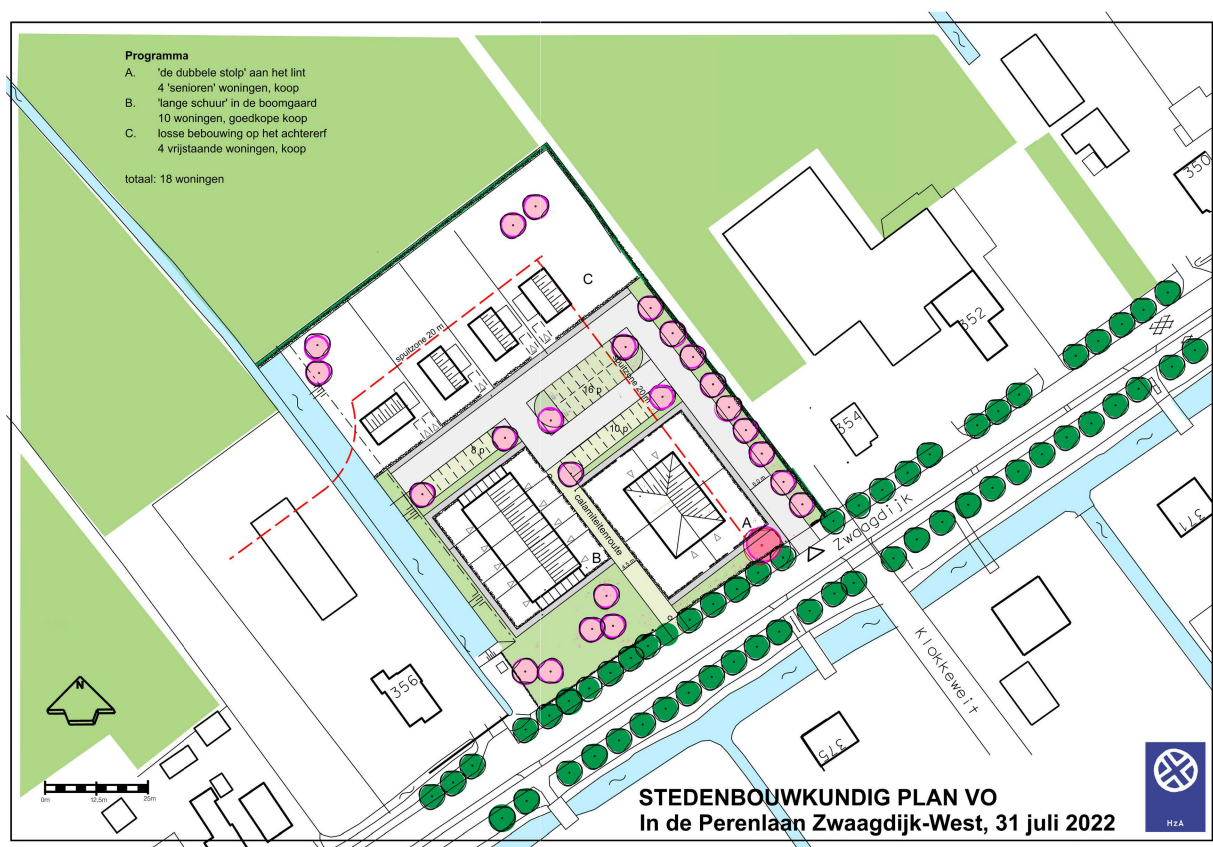
5. Het initiatiefplan

De opzet van het plan is in nauw overleg met de Dorpsraad Zwaagdijk-West tot stand gekomen. Het initiatiefplan kent 18 woningen, onderverdeeld naar het volgende programma (zie afb.1):

- A. 4 'senioren' woningen
- B. 10 rug aan rug woningen (her)starters goedkope/betaalbare koop
- C. 4 vrijstaande woningen (vrije sector koop)

De woningverdeling is in overeenstemming met de gemeentelijke randvoorwaarden:

- 45% betaalbare koop: 8 woningen (85 % NHG grens – NHG grens)
- 10% goedkope koop: 2 woningen (< 85% NHG grens – NHG grens)
- 45% vrije sector: 8 woningen (4 vrijstaande en 4 seniorenwoningen)



afb.1 Stedenbouwkundig plan VO 'In de Perenlaan' (HZA stedenbouw & landschap, 2022)

5.1 Huidige woningmarkt Zwaagdijk-West

Zwaagdijk-West heeft circa 595 inwoners, verdeeld over ruim 230 huishoudens. Dit maakt Zwaagdijk-West tot een van de kleinere kernen in de gemeente. In de gehele gemeente wonen bijna 45.900 personen verdeeld over circa 18.900 huishoudens.

5.2 Huishoudensopbouw en gezinssamenstelling

Naar verhouding wonen er in Zwaagdijk-West minder 'starters' en 'senioren' dan in de rest van de gemeente.

De kern Zwaagdijk-West bestaat uit 230 huishoudens en kent een iets van het gemiddelde afwijkende bevolkingsopbouw. Het aantal inwoners daalt de afgelopen jaren met ca. 1% per jaar. Daarbij valt op dat het percentage 45 t/m 65 hoger dan gemiddeld is, en het percentage 65 jaar of ouder lager dan gemiddeld. Verder heeft Zwaagdijk-West groter aandeel huishoudens met kinderen dan de gemeente

Medemblik en de andere kernen in de gemeente Medemblik. Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt lager. Dit ziet er in een tabel als volgt uit:

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

tabel 1. Huishoudensopbouw (percentage van geheel) (bron: CBS)

Gezinssamenstelling	Zwaagdijk-West	Gem. Medemblik	Nederland
Eénpersoon	27	30	32
Stel zonder kinderen	31	33	32
Gezin met kinderen	42	37	36

tabel 2. Gezinssamenstelling (percentage van geheel) (bron: CBS)

5.3 Vraag en aanbod woningmarkt Zwaagdijk

Binnen de huidige woningmarkt zijn er in Zwaagdijk-West geen woningen voor jongeren en senioren aanwezig. Jongeren trekken weg uit Zwaagdijk-West vanwege afwezigheid van een wooncarrière. Door de ligging tegen Hoorn aan, is vooral Hoorn aantrekkelijk als vestigingsplaats voor vertrekkende personen uit het dorp.

De woningvoorraad in Zwaagdijk-West onderscheidt zich (hierdoor?) van die in de gemeente door het hoge percentage koopwoningen (82% tegenover 68% in de gemeente). 78% van de woningen is gebouwd voor het jaar 2000, de overige 22% is na dat jaar gebouwd. De woningwaarde relatief hoog. De gemiddelde woningwaarde in Zwaagdijk-West bedraagt € 286.000, in de gemeente is dit €221.000. Het betreft bijna allemaal grondgebonden woningen.

Er staan momenteel geen woningen te koop in Zwaagdijk-West. De gemiddelde verkoopduur van huizen in Zwaagdijk-West is 30 dagen. Dit is sneller vergeleken met het gemiddelde van Nederland. De gemiddelde vraagprijs is € 339.500. Er is daarmee een krapte op de woningmarkt in Zwaagdijk-West voor goedkope woningen.

Vanuit het dorp is reeds lang de roep om woningbouw aanwezig. De laatste 40 nieuwe woningen zijn in 2008 opgeleverd (plan Klokkeweit). Er moet volgens de dorpsraad een 'inhaalslag' plaatsvinden.

5.4 Verzorgingsgebied

De woningmarkt in Zwaagdijk-West heeft vooral een lokaal verzorgingsgebied en is gericht op de opvang van de eigen bevolkingsgroei. Omdat er de laatste jaren in het dorp niet is gebouwd, wordt op dit moment de woningbehoefte in het dorp deels opgevangen in omliggende plaatsen, waaronder Hoorn.

6. Onderbouwing kwalitatieve behoefte

6.1 Regionaal cijfers

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.

6.2 Kwantitatieve behoefte in de gemeente Medemblik

Binnen de regio zijn afspraken gemaakt over te realiseren woningen. Deze zijn gebaseerd op de regionale indicatieve woningbehoefte, en wordt jaarlijks geactualiseerd. In de kwantitatieve woningbouwprogrammering is de ambitie van de regio om bovenop de bestaande plannen, extra woningbouw te realiseren (nog) niet meegenomen.

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. Voor een deel van deze woningbehoefte is reeds harde plancapaciteit aanwezig. Harde plancapaciteit in de kleine kernen (buiten de krachtige kernen Medemblik, Wervershoof, Wognum en Andijk) is op basis van de gegevens op 'plan Capaciteit.nl' 149 woningen. Het betreft de volgende projecten:

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

6.3 Afweging kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling in Zwaagdijk-West past binnen de behoefte-raming van maximaal 510 woningen in de kleine kernen. Er is op dit moment een harde plancapaciteit van 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 aantal sluit aan op de verwachte huishoudensgroei van 8% in de regio (8% van 230 is 18).

REGIONALE AFSTEMMING WESTFRIESE BASIS

Afweging 1: Het plan past binnen de indicatieve regionale en gemeentelijke woningbehoefte incl. buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte (Westfriese basis).

Het plan is in het regionale woonakkoord meegenomen en is getalsmatig passend.

Afweging 2: Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in de grote (krachtige) kernen wordt gerealiseerd (Westfriese basis).

Voor de periode 2017-2030 kunnen in de gemeente Medemblik in totaal 510 woningen in de 14 kleine kernen worden gerealiseerd (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.

6.4 Onderbouwing kwalitatieve behoefte

REGIONAAL WOONAKKOORD

De regio Westfriesland zet de komende jaren in op een versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep. Onderdeel daarvan is voldoende aandacht voor het invullen van de behoefte aan meer kleinere woningen, voor starters en senioren.

Bij starterswoningen gaat het met name om betaalbaarheid.

De woonwensen van senioren die kleiner willen wonen zijn verschillend. Het kan gaan om een 2/1 kap, rijenwoning of hoekwoning (empty nesters) of speciale levensloopbestendige woning, appartement of nieuw seniorenwoning. In dat opzicht worden er meerdere woningen gebouwd die geschikt zijn voor senioren, maar niet uitsluitend worden gebouwd voor deze doelgroep.

6.5 Kernvisie Leefbaarheidsplan Zwaagdijk-West

De Dorpsraad wil een korte- en lange termijn planning voor woningbouw. Het snel opstarten van woningbouw in het dorp is zeer gewenst. Er is behoefte aan starterswoningen voor jongeren en woningen voor senioren. Langs de Zwaagdijk liggen een aantal percelen die de mogelijkheid bieden tot kleinschalige woningbouw (waaronder 'In de Perenlaan').

6.6 Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020-2025 overeengekomen. In het woonakkoord is afgesproken om het regionale afwegingskader wonen aan te passen aan de afspraken uit dit akkoord.

Het afwegingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader. Bij het vaststellen van het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 vervallen alle eerdere versies hiervan.

Omdat de woningmarkt continu in beweging is, werkt de regio jaarlijks de programmering bij. Het bestuurlijk overleg VVRE bespreekt jaarlijks de stand van zaken. Dat gesprek wordt ook met de provincie gevoerd. Dit doen de regio en de provincie om te kijken of de juiste weg is ingeslagen en om te kijken of bijsturing nodig is. In het woonakkoord zijn de gemeenten en provincie overeengekomen om de woningbouwprogrammering te monitoren. Voor plannen in landelijk gebied van meer dan 11 woningen geldt dat via het afwegingskader, afstemming in de werkgroep en agendering/bespreking in VVRE plaatsvindt.

In de bijlage is het plan getoetst aan de criteria van het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021. De conclusie is dat het plan voldoet aan het afwegingskader. Daarnaast is het plan afgestemd in de werkgroep en besproken in de VVRE.

7. Afweging locatie

De ladder duurzame verstedelijking gaat uit van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, in kern of aan lint. Indien het plan (stedelijke ontwikkeling) niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, is onderzoek nodig of de locatie goed bereikbaar is.

7.1 Potentiële woningbouwlocaties in Zwaagdijk-West

Voor Zwaagdijk-West zijn de volgende woningbouwlocaties in beeld:

- Voormalige Sint Jacobuskerk
- Zwaagdijk naast 354 (In de Perenlaan)
- Locatie tussen de Zwaagdijk en de Klokkeweit



afb. 2 Stedenbouwkundige structuur Zwaagdijk, met mogelijke woningbouwlocatie ingetekend

Binnen bestaand stedelijk gebied

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 voorsnog 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.

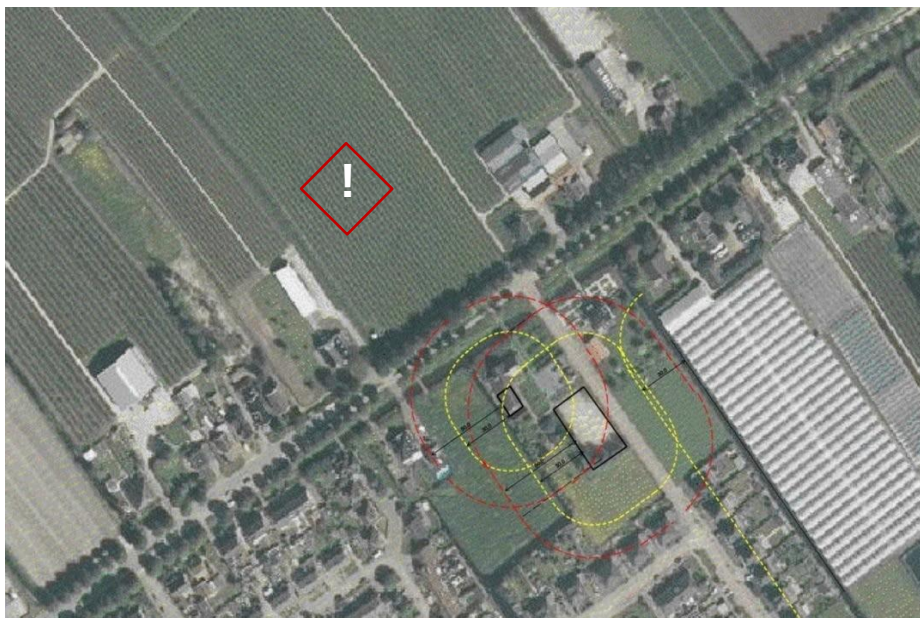
Buiten bestaand stedelijk gebied

Potentiële woningbouwlocaties voor Zwaagdijk-West liggen in landelijk gebied. Er zijn twee locaties in beeld: de voorliggende locatie naast Zwaagdijk 354, en een locatie tussen de Zwaagdijk en de Klokkeweit. De locaties zijn tegen elkaar afgewogen op de aspecten bereikbaarheid, milieuhinder, landschappelijke inpassing en beschikbaarheid.

Milieuhinder

De ligging in landelijk gebied zorgen er voor beide locaties voor dat er sprake is van milieuzonering. Ten noorden van de Zwaagdijk moet rekening gehouden worden met spuitzones van omliggende fruittuinen. Op de locatie ten zuiden van de Zwaagdijk moet rekening gehouden worden met voldoende afstand tot de aanwezige paardenbak, voldoende afstand tot de mestplaat en voldoende afstand tot de aanwezige agrarische kassen.

Voor de locatie ten noorden van de Zwaagdijk lijkt op basis van informatie van de tuinder over de spuittechnieken, in combinatie met de aanleg van een nieuwe windsingel tussen boomgaard en woongebied, een spuitzone van 20 m haalbaar. Voor de locatie ten zuiden van de Zwaagdijk is het nog onduidelijk wat de invloed van de huidige hinderzones zijn. Momenteel ligt er een hinderzone van een paardenbak en een kas.



Landschappelijke inpassing

De locatie ten noorden van de Zwaagdijk ligt op een plek die nu nog in gebruik is als boomgaard. Een deel hiervan zal ten behoeve van beoogde ontwikkeling worden gerooid. De locatie van de toegangsweg aan de noordoostelijke kant naast een sloot en groenstrook geeft de mogelijkheid tot een ruimtelijke en historische beleving van het landschap.

De locatie ten zuiden van de Zwaagdijk is een open ruimte in het lint. Open ruimtes in landelijke linten worden in de Leidraad landschap en cultuurhistorie als waardevol beoordeeld. Deze openheid zal met ontwikkeling van de locatie verdwijnen.

Beschikbaarheid

De locatie ten noorden van de Zwaagdijk is eigendom van 1 partij, terwijl er ten zuiden van de Zwaagdijk sprake is van meerdere eigenaren. De directe beschikbaarheid van laatste is onduidelijk, ontwikkeling op de korte termijn is ingewikkelder.

Milieuzonering en ruimtelijke kwaliteit zijn afwegingen om nu in te zetten op de locatie aan de noordzijde van de Zwaagdijk als woningbouwlocatie.

De situering van 'In de Perenlaan' past binnen de contouren van het Woonakkoord Westfriesland, waarin een deel van de woningbouwopgave ingevuld kan worden buiten bestaand stedelijk gebied. Voor grootschalige uitbreiding in landelijk gebied (12 woningen of meer) geldt op basis van het Woonakkoord dat ze landschappelijk goed onderbouwd en ingepast moeten worden, bijvoorbeeld met advies van de ARO of PARK. De provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft hier richtlijnen voor.

De ruimtelijke kwaliteit van het plan is door de ARK als volgt (positief) beoordeeld:

Het voorgelegde plan voorziet in de bouw van achttien woningen die gegroepeerd zijn als en geïnspireerd zijn op de bouwvolumes op een 'klassiek' boerenerf. 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.

De stolpboerderij met dubbel vierkant blijft als hoofdvolume gehandhaafd. Dit is voordelig voor het behoud van de identiteit van de plek en daarmee voordelig voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Daarnaast vereist een nadere onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen en een nadere beschouwing op de verkeerskundige aspecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Het aantal ruimtelijke plannen aan de Zwaagdijk is de laatste groeiende, zodat dit gevolgen kan hebben op de capaciteiten van deze weg en de uiteindelijke capaciteit van de N307 (de Westfrisia weg).

De regio heeft als afspraak dat elke gemeente in principe binnen 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.

Het plan moet voorzien in een onderbouwing in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van het actuele regionale afwegingskader en de provinciale Bevolkingsprognose 2020. Ook dient onderbouwd te worden waarom geen sociale huur in het programma is opgenomen (ook gezien de vraag van starters).

7.2 Bereikbaarheid van de planlocatie

De locatie wordt als volgt multimodaal ontsloten:

- De locatie wordt ontsloten via de Zwaagdijk. De Zwaagdijk is vanoudsher 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.
- De oprit van de Westfrisiaweg is dichtbij (5 minuten rijden).
- Station Hoorn en station Hoorn-Kersenboogerd liggen als OV-knooppunt op fietsafstand van de nieuwe woningen (15 minuten fietsen).

Geconcludeerd mag worden dat de planlocatie goed bereikbaar is.

7.3 Afweging locatiekeuze

Zwaagdijk-West kent geen binnenstedelijke inbreidings- of transformatielocaties. Buiten bestaand gebied is in de Perenlaan de meest geschikte locatie.

De locatie past binnen de afweging uit het Woonakkoord Westfriesland en is met de provincie kortgesloten (ARK). De ARK voorziet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met de ontwikkeling van dit nieuwe erf en is daarom akkoord.

WESTFRIESE BASIS

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

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). De planlocatie is beschikbaar en de realisatie kan op korte termijn beginnen. Het betreft invulling aan de vraag voor Zwaagdijk-West, en extra plancapaciteit voor Zwaagwijk-West.

Via regionale 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 potentiële kopers.

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

Het plan zal bij de nadere uitwerking een landelijke en tevens landschappelijke inpassing krijgen. Verder zal het plan bij de uitwerking voldoen aan de wettelijke eisen zoals bijvoorbeeld de geldende MPG-norm, de BENG-norm, de natuurbeschermingswet en de watercompensatie eisen.

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. De ontwikkelaar heeft de ambitie een plan te realiseren waar duurzaamheid integraal in alle facetten terug zal komen, duurzame materialen, klimaatadaptatie, biodiversiteit en sociale duurzaamheid.

Wat betekent dit concreet:

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.
2. De ontwikkelaar zet in op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsinrichting.

3. De ontwikkelaar zet zich 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.
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. Dit overleg met het HHNK tot stand komen.

WESTFRIES VOORUITDENKEN

Afweging 1: *Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.*

Het plan voorziet in totaal 18 woningen. Het programma luidt:

- 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).

Afweging 2: *Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.*

Het plan voorziet in totaal in 18 koopwoningen en er worden geen huurwoningen gerealiseerd.

Afweging 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.

Afweging 4: *Het plan is circulair en energieneutraal.*

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.
2. De ontwikkelaar zet in op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsinrichting.
3. De ontwikkelaar zet in op het hergebruik van materialen in het openbaar gebied en gebouwen.
4. Het materiaalgebruik van de woningen wordt zorgvuldig afgewogen en legt hij langs de meetlat van de MPG.
5. Verharding wordt minimaal toegepast om zo veel mogelijk waterinfiltratie en waterbuffering te bevorderen. De waterhuishouding is afgestemd met HHNK.

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

1. Planten van bomen; De ontwikkelaar zal zo veel mogelijk bomen planten in het plangebied. Dit zorgt voor beperking van de hitteschade.
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 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.

Het plan wordt op een zorgvuldige manier ingepast in het landschap.

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

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).

Afweging 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.

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

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.

Er worden 10 woningen in het goedkope segment gerealiseerd. De overige 8 woningen worden in de vrije sector verkocht. 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.

8 CONCLUSIE

In deze notitie is de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde woningbouwlocatie 'In de Perenlaan' doorlopen, en is het plan tevens getoetst aan het regionale afwegingskader voor woningbouw.

Zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht is de behoefte aan de 18 woningen in Zwaagdijk-West aangetoond. In Zwaagdijk-West zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen herstructurerings- of transformatielocatieplaatsen aanwezig. Dit betekent dat de woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Na afweging van potentiële locaties komt de locatie 'In de Perenlaan' als voorkeur naar voren. 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 de provincie Noord-Holland (ARK) heeft een positief pre-vooroverlegreactie gegeven.

De planlocatie voor 18 woningen is opgenomen in de lijst met plannen van het regionaal Woonakkoord 2020-2025 en het plan is regionaal afgestemd. Op basis van bovenstaande mag geconcludeerd worden dat het een duurzame ruimtelijke ontwikkeling betreft.