Beste commissieleden,

Dank dat wij de gelegenheid krijgen in te spreken op het onderwerp “Kaderstellende notitie Nibbixwoud West”.

Wij hebben eind vorige maand alle fracties en ook de griffie onze reactie toegestuurd op de kadernotitie. Uiteraard hebben wij de reactie van het college van b&w op onze reactie grondig doorgelezen.
Op niet al onze vragen en opmerkingen hebben wij helaas een helder antwoord ontvangen.
Voor zover nodig komen wij hierop terug.

Wij hebben eerder aangegeven begrip te hebben dat er woningen, ook in Nibbixwoud, gebouwd moeten worden, ook al gaan we ons fraaie uitzicht missen. Helaas is naar onze opvatting onvoldoende onderbouwd waardoor zo’n groot aantal woningen in Nibbixwoud moet komen. Het gaat namelijk niet alleen om de 200 woningen in Nibbixwoud West maar ook over de nieuwbouwprojecten die al in een vergevorderd stadium verkeren (Sluisven, Matthijsstraat).
Het roept bij ons de kip versus ei vraag op: was het bouwplan van Scholtens aanleiding om in principe in te stemmen met het bouwplan Nibbixwoud West en dan te stellen dat er max. 200 woningen in Nibbixwoud West moeten komen of wilde de gemeente graag dat er 200 woningen op deze locatie gebouwd gaan worden en heeft de projectontwikkelaar daarop het plan afgestemd.

Zoals u weet zijn wij 2 x bij Scholtens op bezoek geweest. In het eerste overleg werd gesproken over ca. 140 woningen, later 140 tot 170 woningen en weer later over 170 tot 200 woningen. En nu hebben wij het alleen nog maar over maximaal 200 woningen. Vanwaar dit oprekken van het aantal?

Als dan gesteld wordt dat er in Nibbixwoud behoefte is aan max. 200 woningen, dan is het logisch om te vragen waarop dit is gebaseerd. Temeer omdat in het recente verleden nooit maar dan ook echt nooit over de behoefte aan zo’n grote bouwlocatie is gesproken.
In één van de bijlagen van de kadernotitie wordt op vragen van een raadsfractie aangegeven dat er 199 woningenzoekenden voor een huurwoning zijn. Wat voor woningzoekenden dit zijn wordt niet duidelijk: alleenstaanden, ouderen, grote of kleine gezinnen en hebben zij aangegeven specifiek in Nibbixwoud een woning te zoeken of staan ze voor meerdere plaatsen ingeschreven. En belangrijk is toch ook om te weten hoeveel jaren deze mensen al op de zoeklijst staan. Toch essentiële vragen als gesteld dat er behoefte is max. 200 woningen. En hetzelfde kunnen we stellen voor de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning. Belangrijk is toch om te weten of zij een woning achter laten die dan door een andere inwoner (huurder/koper) kan worden overgenomen.
Kortom, de onderbouwing van de stelling dat er in Nibbixwoud West behoefte is aan max. 200 woningen is waterdun!

Helaas moeten we constateren dat wij het gevoel hebben dat op dit moment hard gewerkt wordt aan een juridisch kader. Want volgens het Woonakkoord 2020-2025 hebben de regiogemeenten met elkaar en met de provincie afspraken gemaakt in het

geval er voor het landelijk gebied -en daar hebben wij het hier over- bouwplannen zijn met meer dan 12 woningen.
Wij hebben in dit akkoord gelezen dat dan “regionale afstemming nodig is” en dat de regio werkt met een afwegingskader woningbouw of diens opvolger. In de reactie van de gemeente (bij onderdeel 4) lezen wij dat het project getoetst is aan de ladder duurzame verstedelijking. Of dit de opvolger is van het afwegingskader woningbouw wordt ons niet duidelijk. Maar vast staat dat het definitieve rapport nog niet beschikbaar is.
En toch gaat u vanavond een standpunt innemen over de kadernotitie terwijl de uitslag van het onderzoek ons -en wellicht u ook- niet bekend is. Wij vinden dat hoogst opmerkelijk.

In de motivatie voor aankoop van het extra perceel (van [redacted] schrijft Scholtens dat hij de locatie heeft aangekocht om milieutechnische belemmeringen voor het voorliggende bouwproject te beperken.
Voor zover ons bekend dienen deze beperkingen binnen het bouwperceel opgelost te worden. Naast het feit dat Scholtens hiervoor een uitzondering vraagt, biedt het de noodzaak of mogelijkheid om de verwervingskosten van het perceel geheel of gedeeltelijk ten laste van het project te brengen en dus de noodzaak voor meer of duurdere woningen om de rentabiliteit te verhogen.
Indien het extra perceel voorlopig zijn agrarische bestemming behoudt, zal ongetwijfeld over enkele jaren het verzoek om woningbouw op het perceel volgen.
Ons voorstel is om een ‘dorps’ bouwbouwkundig plan voor beide percelen te ontwikkelen, waarbinnen water en groencompensatie kan plaats vinden en wellicht in latere fase misschien zelfs meer woningen dan het nu voorgestelde aantal.
Daarnaast biedt het mogelijkheden om knelpunten uit de huidige voorstellen weg te nemen.

Tot slot nog een opmerking over de participatie. Wij weten dat de gemeente hierbij een afstandelijke rol heeft en dat de projectontwikkelaar hiermee aan de slag moet.
Onze eerste reactie naar Scholtens -ruim 2 jaar terug- hebben wij ook naar het gemeentebestuur van Medemblik gestuurd en het stelt ons teleur dat wij nooit, maar dan ook echt nooit, een reactie hebben ontvangen.
Wij zijn 2 x bij de projectontwikkelaar op bezoek geweest. De eerste keer hebben wij daar zelf om gevraagd. Deze eerste bijeenkomst hebben wij overigens als positief ervaren. Wij konden openlijk gedachten en wensen uitwisselen.
De 2e informatiebijeenkomst stond in het teken van 2 varianten: Fruithoven en Fruitlint en ons werd gevraagd op beide plannen te reageren. Dat hebben wij tijdens de bijeenkomst gedaan maar wij kregen het verzoek om ook thuis nog eens goed naar de plannen te kijken en aanvullend te reageren. Dat hebben wij rond de jaarwisseling 2024/25 gedaan.
Dan horen wij een tijd lang helemaal niets. Geen idee wat met onze opmerkingen is gedaan. Uiteindelijk vragen wij Scholtens om een reactie. En die volgt in de mail van 2 juni: “Zodra we een slag verder zijn met de uitwerking wordt er contact opgenomen, ook in relatie tot de terugkoppeling op de door ons gemaakte opmerkingen”. Daarna hebben wij niets meer van Scholtens vernomen.

Zodra er dus aan de plannen gesleuteld gaat worden zal Scholtens contact opnemen. Daar zetten wij wel vraagtekens bij. Vanaf het begin heeft Scholtens een **gedeeltelijke** verbreding van de sloot tussen de Klaverweide en Nibbixwoud West

ingetekend. Wij hebben vanaf dag 1 aangedrongen op verbreding van de hele watergang.
Wat schetst onze verbazing als we zien dat de tekening bij de Kadernotitie een nog groter deel van de sloot versmald blijft. Er is dus wel terdege aan het plan gewerkt maar de omwonenden weten van niets.
Het voelt niet goed om dan in de reactie van de gemeente te moeten lezen dat dit per abuis is gebeurd.
Het versterkt in ieder geval niet het vertrouwen dat onze participatie serieus wordt genomen.
Wij zijn dan ook benieuwd hoe straks de gemeente Medemblik toetst of de projectontwikkelaar het participatietraject naar behoren heeft afgewerkt. Heeft de gemeente daarvoor een toetsingskader? Zoja, dan hopen wij die te mogen ontvangen.

Dank voor uw aandacht en wij wensen u veel wijsheid toe bij de verdere besluitvorming en hopen dat u onze opmerkingen serieus meeneemt in uw afweging.

Le Bellevue Nibbixwoud