Raadsvergadering d.d. 22 mei 2025

Zaaknummer	Z-24-527058
Documentnummer	DOC-24-941910
Onderwerp	Raadsvoorstel Kaderstellende notitie Beldershoek te Andijk
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders
Samenvatting Het voorstel betreft de vaststelling van de kaders voor de woningbouwlocatie Beldershoek in Andijk. Het plan voorziet in de realisatie van 200 woningen, waarvan een significant deel betaalbaar en geschikt voor diverse doelgroepen is. Het plan is ruimtelijk en financieel haalbaar, en houdt rekening met de doelstellingen van de gemeente en de belangen van de omwonenden.	

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 1 april 2025;

Gelet op;

- het vigerende gemeentelijk en regionale beleid;

Overwegende dat ;

- de woningbehoefte in de gemeente Medemblik, en specifiek in de kern Andijk, aanzienlijk is;
- de locatie Beldershoek is geselecteerd als geschikte plek voor de ontwikkeling van een woningbouwplan van 200 woningen;
- het plan een belangrijke bijdrage levert aan het realiseren van betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor diverse doelgroepen;
- de ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is en past binnen de beleidsdoelen van de gemeente;
- het vaststellen van de kaders noodzakelijk is voor de verdere uitwerking van het plan en een verplicht onderdeel vormt bij planontwikkelingen vanaf 100 woningen;
- De raad in zijn vergadering van 22 mei 2025 het amendement 18 van 2025 GB Huur-koopwoningen aangenomen heeft;

GEMEENTE Medemblik

besluit

1. De Kaderstellende Notitie voor het woningbouwplan Beldershoek te Andijk vast te stellen en daarmee in ieder geval de volgende kaders, met dien verstande dat de exacte tekst van de volgende kaders in de Kaderstellende Notitie wordt verwerkt;

1.1 Programma
Beldershoek biedt ruimte voor 200 woningen, waarvan ten minste:
- 35% sociale huurwoningen. Daarbij geldt dat aan woningcorporaties de ruimte wordt geboden om aan een gedeelte van de sociale huur (met een maximum van 5 procentpunt) en/of een gedeelte van de goedkope koop invulling te geven via de zogenaamde huur/koopwoningen
- 35% betaalbare koopwoningen (onderverdeeld in minimaal 10% goedkope koop en 25% betaalbare koop)
- 30% van de woningen dient levensloopbestendig te zijn.

1.2 Woningdichtheid
De woningdichtheid varieert tussen 20 en 30 woningen per hectare. Voor gestapelde woningen geldt een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare, waarbij aan de rand een lagere dichtheid wordt aangehouden.

1.3 Fasering
De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Daarbij geldt het 'altijd af'-principe voor alle ruimtelijke en programmatische kaders, met uitzondering van de sociale huur- en goedkope koopwoningen. Voor deze categorieën is afgesproken dat deze juist in de eerste fasen van de ontwikkeling gerealiseerd moeten worden, en dus niet onder het 'altijd af'-principe vallen. De overige onderdelen van het woningbouwprogramma moeten per fase een afgerond geheel vormen.

1.4 Bouwhoogtes
- Grondgebonden woningen: maximaal 2 lagen met kap, met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.
- Gestapelde woningen: maximaal 4 bouwlagen met kap, met een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

1.5 Bouwmassa
- De lengte van een blok grondgebonden rijwoningen mogen niet langer zijn dan 35 meter.
- Bij meer dan 6 woningen wordt een differentiatie/verspringing in de rooilijn aangebracht.

1.6 Ontsluiting
De wijk krijgt ten minste twee of drie ontsluitingen voor autoverkeer. Voor langzaam verkeer is een obstakelvrije ontsluiting aan de oostzijde via de Boedersloot naar de Elstar en het centrum wenselijk.

GEMEENTE Medemblik

1.7 Water
Er moet minimaal voldaan worden aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het oppervlaktewater moet aansluiten op de Boedersloot en met elkaar in verbinding staan. Indien de beleidsregels van het Hoogheemraadschap het toestaan, kan een deel van de wateropgave worden opgevangen in de vorm van wadi's, onder de bestrating of op daken.

1.8 Groenstructuur
De hoofdgroenstructuur loopt centraal van noord naar zuid door het gebied en sluit aan op de Beldersweg en het plantsoen langs de Notarisappel. Deze structuur draagt bij aan biodiversiteit en voorkomt hittestress.

1.9 Parkeren
Er wordt voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021 of diens rechtsopvolger. Het parkeren zal plaatsvinden in clusters en langs de hoofdontsluiting. De hoofdgroenstructuur blijft vrij van parkeerplaatsen.

1.10 Overgang omliggende percelen
Er wordt gezorgd voor een groene overgang tussen de nieuwe wijk en de bestaande percelen aan de Hoekweg en Kleingouw.

1.11 Duurzaamheid en Natuur inclusief Bouwen
De ontwikkeling voldoet aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij ambitieniveau Zilver wordt nagestreefd. Bij het ontwerp van de wijk en de woningen wordt rekening gehouden met biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. Dit wordt onder andere geborgd door het toepassen van groene erfafscheidingen, nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen en insectenhotels.

1.12 Participatie
De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige participatie met omwonenden, dorpsbewoners en de dorpsraad. Indien nodig worden extra partijen bij de participatie betrokken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 22 mei 2025

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het college d.d. 1 april 2025

Ter besluitvorming

Aanleiding

De woningbehoefte in de gemeente Medemblik, en specifiek in de kern Andijk, is groot. Om tegemoet te komen aan deze behoefte, is de locatie Beldershoek geselecteerd voor de ontwikkeling van een woningbouwplan. Dit plan wordt gepresenteerd als een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad in de regio. De gemeenteraad wordt gevraagd om de kaders vast te stellen die ten grondslag liggen aan de verdere uitwerking van dit plan. De raad is eerder geïnformeerd over de voortgang van het project, en met dit voorstel wordt de definitieve vaststelling van de kaders beoogd. De kaders zijn uitgebreid beschreven en toegelicht in bijlage I, de "Kaderstellende notitie Beldershoek te Andijk."

Een kaderstellende notitie is verplicht bij planontwikkelingen van 100 woningen of meer. In deze notitie worden de ruimtelijke kaders voor het plangebied vastgelegd, die als uitgangspunt dienen voor de verdere planuitwerking door de ontwikkelaar. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De kaderstellende notitie vormt een belangrijke schakel in het planproces: eerst stelt de gemeenteraad de kaders vast, waarna de verdere uitwerking en planvorming kan plaatsvinden. Het eerstvolgende moment waarop de gemeenteraad opnieuw wordt betrokken, is tijdens de formele ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Voorgesteld besluit

1. De kaders in de Kaderstellende Notitie voor het woningbouwplan Beldershoek te Andijk vast te stellen en daarmee in ieder geval de volgende kaders;

1.1 Programma

Beldershoek biedt ruimte voor 200 woningen, waarvan ten minste:
- 35% sociale huurwoningen
- 35% betaalbare koopwoningen (onderverdeeld in minimaal 10% goedkope koop en 25% betaalbare koop)
- 30% van de woningen dient levensloopbestendig te zijn.

1.2 Woningdichtheid

De woningdichtheid varieert tussen 20 en 30 woningen per hectare. Voor gestapelde woningen geldt een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare, waarbij aan de rand een lagere dichtheid wordt aangehouden.

1.3 Fasering

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Daarbij geldt het 'altijd af'-principe voor alle ruimtelijke en programmatische kaders, met uitzondering van de sociale huur- en goedkope koopwoningen. Voor deze categorieën is afgesproken dat deze juist in de eerste fasen van de ontwikkeling gerealiseerd moeten worden, en dus niet onder het 'altijd af'-principe vallen. De overige onderdelen van het woningbouwprogramma moeten per fase een afgerond geheel vormen.

1.4 Bouwhoogtes

- Grondgebonden woningen: maximaal 2 lagen met kap, met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.
- Gestapelde woningen: maximaal 4 bouwlagen met kap, met een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

1.5 Bouwmassa

- De lengte van een blok grondgebonden rijwoningen mogen niet langer zijn dan 35 meter.
- Bij meer dan 6 woningen wordt een differentiatie/verspringing in de rooilijn aangebracht.

1.6 Ontsluiting

De wijk krijgt ten minste twee of drie ontsluitingen voor autoverkeer. Voor langzaam verkeer is een obstakelvrije ontsluiting aan de oostzijde via de Boedersloot naar de Elstar en het centrum wenselijk.

1.7 Water

Er moet minimaal voldaan worden aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het oppervlaktewater moet aansluiten op de Boedersloot en met elkaar in verbinding staan. Indien de beleidsregels van het Hoogheemraadschap het toestaan, kan een deel van de wateropgave worden opgevangen in de vorm van wadi's, onder de bestrating of op daken.

1.8 Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur loopt centraal van noord naar zuid door het gebied en sluit aan op de Beldersweg en het plantsoen langs de Notarisappel. Deze structuur draagt bij aan biodiversiteit en voorkomt hittestress.

1.9 Parkeren

Er wordt voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021 of diens rechtsopvolger. Het parkeren zal plaatsvinden in clusters en langs de hoofdontsluiting. De hoofdgroenstructuur blijft vrij van parkeerplaatsen.

1.10 Overgang omliggende percelen

Er wordt gezorgd voor een groene overgang tussen de nieuwe wijk en de bestaande percelen aan de Hoekweg en Kleingouw.

1.11 Duurzaamheid en Natuur inclusief Bouwen

De ontwikkeling voldoet aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij ambitieniveau Zilver wordt nagestreefd. Bij het ontwerp van de wijk en de woningen wordt rekening gehouden met biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. Dit wordt onder andere geborgd door het toepassen van groene erfafscheidingen, nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen en insectenhotels.

1.12 Participatie

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige participatie met omwonenden, dorpsbewoners en de dorpsraad. Indien nodig worden extra partijen bij de participatie betrokken.

Beoogd resultaat

De woningbehoefte in de kern Andijk is groot en dit woningbouwprogramma levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad. Dit kan worden bereikt door de realisatie van 200 woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder betaalbare en goedkope woningen.

Programma: Ruimte

1. **We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.**
   Toelichting: het toevoegen van 200 woningen in de kern Andijk.

Argumenten

1.1 *In het plangebied Beldershoek worden 200 woningen gerealiseerd.*
De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exacte aantal te bouwen woningen. Het precieze aantal te bouwen woningen wordt daarom in een later stadium uitgewerkt. Er wordt daarbij uitgegaan van 20 tot 30 grondgebonden woningen per hectare en maximaal 40 gestapelde woningen per hectare.

1.2 *Het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwing van de kern Andijk.*
Het plangebied voor Beldershoek ligt in landelijk gebied, maar is een logische plek om de kern Andijk uit te breiden. Het wordt omsloten door de pas gerealiseerde woonwijk 'De Fruittuinen' in het oosten, de Beldersweg in het noorden, de Hoekweg in het westen en de Kleingouw in het zuiden.

1.3 *Het woningbouwprogramma voor Beldershoek voldoet aan de ambities uit de Woonvisie 2024-2028.*
Dit betekent dat de woningen uit de verschillende segmenten als volgt verdeeld worden: 35% sociale huurwoningen, 35% betaalbare koopwoningen (onderverdeeld in minimaal 10% goedkope koop en 25% betaalbare koop) en 30% vrije segment. 30 % van de woningen dient levensloopbestendig te zijn. Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is om in alle levensfasen in te blijven wonen, ook bij afnemende mobiliteit. Ongeacht het woningtype beschikt de woning over ruimte voor een volledig woonprogramma op de begane grond (woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer)

1.4 *Het plan wordt volgens het 'altijd af-principe' gefaseerd uitgevoerd.*
De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Daarbij geldt het *'altijd af'-principe* voor alle ruimtelijke en programmatische kaders, met uitzondering van de sociale huur- en goedkope koopwoningen. Voor deze categorieën is afgesproken dat deze juist in de eerste fasen van de ontwikkeling gerealiseerd moeten worden, en dus niet onder het 'altijd af'-principe vallen. De overige onderdelen van het woningbouwprogramma moeten per fase een afgerond geheel vormen.[1]

[1] Het Altijd-af principe houdt in dat bij (grootschalige) woningbouwontwikkeling iedere fase afzonderlijk zodanig wordt opgeleverd dat de woningen direct volledig functioneel en leefbaar zijn voor bewoners. Dit betekent dat elke woning binnen één fase, inclusief de bijbehorende buitenruimte (zoals tuin, stoep, infrastructuur en voorzieningen), bij oplevering volledig is afgewerkt. Daarnaast voldoet de gerealiseerde woningbouw in elke fase aan de betaalbaarheidseisen zoals vastgelegd in het Woningbouwkader 2024.

1.5 *De stedenbouwkundige uitgangspunten sluiten aan bij het dorpse karakter van Andijk.*
Naast een gemiddeld aantal woningen van minder dan 25 per hectare, zal de bebouwing dorpse afmetingen hebben. Zo hebben grondgebonden woningen maximaal 2 lagen met kap en gestapelde woningen maximaal 4 lagen met kap. De lengte van een blok rijwoningen mag bovendien niet langer zijn dan 35 meter en bij meer dan 6 woningen wordt een verspringing in de rooilijn aangebracht.

1.6 *Met het oog op de toekomst wordt de wijk duurzaam en groen opgezet.*
Het plan wordt getoetst aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hierbij wordt ambitieniveau zilver nagestreefd. Hier wordt alleen onderbouwd van afgeweken. Daarnaast wordt er een hoofdgroenstructuur aangebracht die vrij blijft van parkeerplaatsen.[2]

Kanttekeningen

1.1 *De definitieve verkavelingsopzet moet nog bepaald worden.*
Voor de verkaveling van het plan worden op dit moment verschillende scenario's afgewogen. Dit heeft invloed op de invulling van het uiteindelijke woningbouwprogramma. Het totale aantal en type woningen staat daarmee nog niet vast. Echter, de basisprincipes van het plan voldoen aan het gemeentelijke woonbeleid en het beleid van de Woondeal Noord-Holland Noord. Aangezien de kaders nu vastgesteld moeten worden, is het belangrijk om de uitvoering van de verkaveling en het woningprogramma verder uit te werken.

1.2 *De resultaten van het participatieproces moeten nog worden verwerkt.*
Het bijgevoegde participatieplan wordt op dit moment uitgevoerd. De resultaten van dit participatieproces zijn dus nog niet definitief en zijn daarom ook niet opgenomen in de kaderstellende notitie. Het verslag van de eerste participatie bijeenkomst is wel als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

1.3 *In de eerste participatiebijeenkomst zijn zorgen geuit over de ontsluiting.*
Uit de eerste participatiebijeenkomst bleek dat de ontsluiting op de Hoekweg een aandachtspunt is. Dit is te lezen in het bijgevoegde verslag. De kaderstellende notitie laat drie mogelijke ontsluitingen zien. In het huidige plan is geen mogelijkheid voor een ontsluiting op de Kleingouw. In samenhang met de zorgen over de ontsluiting aan de Hoekweg, is het daardoor onzeker of de realisatie van drie ontsluitingen haalbaar is.

1.4 *De Laddertoets ligt nog ter beoordeling bij de provincie.*
Woningbouwprojecten moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied kan. Deze Laddertoets is uitgevoerd door Kuiper Compagnons en is ter beoordeling naar de

[2] Het principe '*zilver*' binnen het 'Convenant Toekomstbestendige Woningbouw' staat voor een verhoogd ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid. Het overstijgt het wettelijke minimum door hogere prestaties te eisen op indicatoren zoals energie-efficiëntie, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en leefomgeving. Het richt zich op projecten die bewust extra stappen zetten op het gebied van duurzaamheid, met aandacht voor haalbaarheid en betaalbaarheid.

provincie gestuurd. De provincie moet hierop adviseren omdat Beldershoek een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is. We verwachten het advies van de provincie binnen enkele weken binnen te krijgen.

1.5 *De ontwikkeling van Beldershoek kan gevolgen hebben voor andere ontwikkelingen in Andijk.*

De Ladder voor duurzame verstedelijking ziet erop toe dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. In de laddertoets voor Beldershoek is beargumenteerd dat naast de ontwikkeling van Asonia binnen het bestaand stedelijk gebied geen grootschalige locatie meer aanwezig is die in de woningbehoefte voor Andijk kan voorzien. Met de huidige stand van zaken van beide projecten bestaat echter de kans dat het plan Beldershoek eerder tot uitvoering komt dan het plan Asonia. De stedelijke ontwikkeling van Andijk vindt in dat geval niet volgens de principes van de Ladder plaats. Bovendien worden de projecten Beldershoek en Asonia zo mogelijk concurrenten van elkaar. Aangezien de gemeente bij Asonia een grondpostitie heeft, is het de vraag of deze gang van zaken wenselijk is. De woningbouwopgave voor Andijk is daarentegen wel groot genoeg dat er op de lange termijn (na 2029) voor beide projecten ruimte is.

1.6 *Er is een Hardheidsclausule opgenomen in de* Kaderstellende notitie.

Deze clausule biedt het college de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties af te wijken van de vastgestelde kaders van deze Kaderstellende Notitie. Dit kan wanneer strikte toepassing van de criteria leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Een plan dat niet volledig aan de verplichte criteria voldoet, maar wel belangrijke gemeentelijke doelen dient, kan daardoor alsnog doorgang vinden. De hardheidsclausule waarborgt bestuurlijke flexibiliteit en voorkomt dat rigide toepassing van regels innovatieve of maatschappelijk wenselijke initiatieven belemmert.

1.7 *Er speelt netcongestie in de kern Andijk.*

In de kern Andijk is sprake van netcongestie, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de uitvoering en fasering van de ontwikkeling. Het is op dit moment onzeker of en wanneer voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet beschikbaar zal zijn om de nieuwe aansluitingen te realiseren. Dit vormt een risico voor de planning van het woningbouwprogramma. In de verdere planuitwerking wordt daarom onderzocht welke oplossingen mogelijk zijn, waaronder kleinschalige, lokale opwek en opslag van energie om (deels) off-grid te kunnen functioneren.

Financiën

De financiële haalbaarheid van het project wordt geborgd door de betrokkenheid van Timpaan als ontwikkelende partij. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat de ontwikkeling financieel onhaalbaar is. Het kostenverhaal wordt volledig verzekerd via een anterieure overeenkomst, waarin de financiële randvoorwaarden en afspraken met betrekking tot gemeentelijke kosten wordt vastgelegd.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van de kaders door de gemeenteraad zal Timpaan, binnen de gestelde randvoorwaarden, de verdere planuitwerking ter hand nemen. De gemeente vervult daarbij een toetsende rol en is verantwoordelijk voor de uitvoering van de benodigde planologische procedures.

Participatie

Het betreft een faciliterend project van de ontwikkelaar Timpaan. Zij hebben een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is overlegd met de gemeente. Het participatieplan is ter informatie in bijlage 2 toegevoegd.

Communicatie

Omwonenden en andere belanghebbenden worden tijdens de planontwikkelingsfase door ontwikkelaar Timpaan geïnformeerd over de voortgang. De gemeente zal daarnaast communiceren via de gemeentelijke website.

Bijlagen

1. Kaderstellende notitie Beldershoek te Andijk (DOC-25-1025967)
2. Participatieplan Timpaan Beldershoek te Andijk (DOC-25-1025970)
3. Verslag eerste participatiesessie (DOC-25-1025973)

Commissie d.d. 8 mei 2025