Raadsvoorstel d.d.25 september 2025

Zaaknummer	Z-25-553038
Documentnummer	DOC-25-1019990
Onderwerp	Raadsvoorstel Kaderstellende notitie Nibbixwoud-West
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Samenvatting
Het voorstel betreft de vaststelling van de kaders voor de woningbouwlocatie Nibbixwoud-West in Nibbixwoud. Het plan omvat de ontwikkeling van maximaal 200 woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar is en geschikt voor verschillende doelgroepen. Dit voorstel is zowel ruimtelijk als financieel haalbaar en houdt rekening met duurzaamheid en de belangen van de omwonenden.

Ontwerp raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

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

Gelet op;
- het vigerende gemeentelijk en regionale beleid;

Overwegende dat ;
- de woningbehoefte in de gemeente Medemblik, en specifiek in de kern Nibbixwoud, aanzienlijk is;
- de locatie Nibbixwoud-West is geselecteerd als geschikte plek voor de ontwikkeling van een woningbouwplan van maximaal 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;

Overwegende dat de raad in zijn vergadering van 25 september het (bij mondeling subamendement gewijzigde) amendement Nibbixwoud-West heeft aangenomen;

GEMEENTE Medemblik

besluit

1. De Kaderstellende Notitie voor het woningbouwplan Nibbixwoud-West te Nibbixwoud vast te stellen en daarmee in ieder geval de volgende kaders met dien verstande dat wijzigingen in de volgende kaders worden verwerkt in de Kaderstellende notitie;

1.1 Programma
Nibbixwoud west biedt ruimte aan maximaal 175 woningen, dit zou uitgebreid mogen worden tot maximaal 200 woningen indien de additionele woningen uitsluitend uit de categorie 'goedkope koop' bestaat, waarvan tenminste:
• 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
Gestreefd wordt naar een woonwijk die past bij het dorpse karakter van Nibbixwoud. Een maximale woningdichtheid is daarbij geen harde eis, omdat deze afhankelijk is van de grootte van de woningen en woonkavels in het plan. Maximaal 50% van de gronden is uitgeefbaar en minimaal 25% van de openbare ruimte bestaat uit water en groen.

1.3 Fasering
De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats over meerdere jaren. Elke fase moet voldoen aan het "altijd af-principe". Na afronding van iedere fase moet het woningbouwprogramma in totaal tenminste 45% van de woningen is gerealiseerd binnen het sociale huur- en goedkope koopsegment. Dit betekent altijd ten minste 45% van het woningaanbod bestaat uit sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen.

1.4 Bouwhoogtes
• Grondgebonden woningen: maximaal 2 bouwlagen met kap;
• Gestapelde woningen: maximaal 4 bouwlagen en incidenteel een 5e bouwlaag, mits stedenbouwkundig inpasbaar en aansluitend op een dorpse uitstraling.

1.5 Bouwmassa
• De lengte van een blok grondgebonden rijwoningen mogen niet langer zijn dan 35 meter of bij meer dan 6 woningen wordt een differentiatie/verspringing in de rooilijn aangebracht, waardoor de lengte wordt gebroken.

1.6 Ontsluiting
De wijk wordt op twee punten ontsloten. Aan de noordzijde vanaf de Wijzend en aan de zuidoostzijde via de St. Matthijsstraat. Doorgaand verkeer door de wijk wordt voorkomen, met een knip waar uitsluitend langzaam verkeer en calamiteitenverkeer. is toegestaan.

Naast de aansluitingen voor autoverkeer dienen meerdere afzonderlijke voet- en fietspaden te worden gerealiseerd voor een goede aansluiting op de sportvelden, het dorpscentrum en om een 'recreatief wandelrondje' te creëren.

1.7 Water
Er moet minimaal voldaan worden aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze waterberging wordt gecreëerd door het verbreden van de watergang ten oosten van de locatie, of wordt opgelost in het op de kaart aangegeven 'zoekgebied voor waterberging'.
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 groenstructuur volgt de randen van het plan. Aan de oostrand zorgt een groenzone voor privacy van de woningen aan de Klaverweide. Straten en parkeerhoven voorzien van bomen en groene hagen. De groenstructuur 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 op eigen terrein, in geclusterde parkeerkoffers en langs de hoofdontsluiting. De groenstructuur blijft vrij van parkeerplaatsen

1.10 Overgang omliggende percelen
Er wordt gezorgd voor een waterrijke, groene zone tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande percelen aan de Klaverweide, waarbij privacy wordt gewaarborgd en inkijk op de percelen, zowel vanuit openbaar gebied als vanuit woningen en tuinen, zoveel mogelijk wordt voorkomen. Aan de zuidkant en westkant wordt rekening gehouden met de (planologisch) aanwezige milieucontouren (spuitzones, licht- en geluidhinder e.d.)

1.11 Duurzaamheid en Natuurinclusief 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 natuurinclusief bouwen.

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 25 september 2025

De griffier,

De voorzitter,

Raadsvoorstel d.d. 25 september 2025

Ter besluitvorming

Aanleiding

In de gemeente Medemblik is er een grote behoefte aan woningen. Om hieraan te voldoen, is de locatie Nibbixwoud-West geselecteerd voor de ontwikkeling van een woningbouwplan. Dit plan vormt een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad in de regio. De gemeenteraad wordt verzocht de kaders vast te stellen die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking van dit plan. Eerder is de raad al op de hoogte gesteld van de voortgang van het project. Dit voorstel heeft als doel de definitieve vaststelling van deze kaders. Voor aanvullende informatie verwijzen we naar de bijlagen, waarin tekeningen, berekeningen en het onderzoeksrapport over de locatiekeuze van Nibbixwoud-West zijn opgenomen.

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 Kaderstellende Notitie voor het woningbouwplan Nibbixwoud-West te Nibbixwoud vast te stellen en daarmee in ieder geval de volgende kaders;

1.1 Programma

Nibbixwoud west biedt ruimte aan maximaal 200 woningen, waarvan tenminste:
- 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

Gestreefd wordt naar een woonwijk die past bij het dorpse karakter van Nibbixwoud. Een maximale woningdichtheid is daarbij geen harde eis, omdat deze afhankelijk is van de grootte van de woningen en woonkavels in het plan. Maximaal 50% van de gronden is uitgeefbaar en minimaal 25% van de openbare ruimte bestaat uit water en groen.

1.3 Fasering

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats over meerdere jaren. Elke fase moet voldoen aan het "altijd af-principe". Na afronding van iedere fase moet het woningbouwprogramma in totaal tenminste 45% van de woningen is gerealiseerd binnen het sociale huur- en goedkope koopsegment. Dit betekent altijd ten minste 45%

van het woningaanbod bestaat uit sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen.

1.4 Bouwhoogtes

- Grondgebonden woningen: maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Gestapelde woningen: maximaal 4 bouwlagen en incidenteel een 5e bouwlaag, mits stedenbouwkundig inpasbaar en aansluitend op een dorpse uitstraling.

1.5 Bouwmassa

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

1.6 Ontsluiting

De wijk wordt op twee punten ontsloten. Aan de noordzijde vanaf de Wijzend en aan de zuidoostzijde via de St. Matthijsstraat. Doorgaand verkeer door de wijk wordt voorkomen, met een knip waar uitsluitend langzaam verkeer en calamiteitenverkeer. is toegestaan.
Naast de aansluitingen voor autoverkeer dienen meerdere afzonderlijke voet- en fietspaden te worden gerealiseerd voor een goede aansluiting op de sportvelden, het dorpscentrum en om een 'recreatief wandelrondje' te creëren.

1.7 Water

Er moet minimaal voldaan worden aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze waterberging wordt gecreëerd door het verbreden van de watergang ten oosten van de locatie, of wordt opgelost in het op de kaart aangegeven 'zoekgebied voor waterberging'.
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 groenstructuur volgt de randen van het plan. Aan de oostrand zorgt een groenzone voor privacy van de woningen aan de Klaverweide. Straten en parkeerhoven voorzien van bomen en groene hagen. De groenstructuur 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 op eigen terrein, in geclusterde parkeerkoffers en langs de hoofdontsluiting. De groenstructuur blijft vrij van parkeerplaatsen

1.10 Overgang omliggende percelen

Er wordt gezorgd voor een waterrijke, groene zone tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande percelen aan de Klaverweide, waarbij privacy wordt gewaarborgd en inkijk op de percelen, zowel vanuit openbaar gebied als vanuit woningen en tuinen, zoveel mogelijk wordt voorkomen. Aan de zuidkant en westkant wordt rekening gehouden met de (planologisch) aanwezige milieucontouren (spuitzones, licht- en geluidhinder e.d.)

1.11 Duurzaamheid en Natuurinclusief 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 natuurinclusief bouwen.

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

We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten

1.1 *In het plangebied Nibbixwoud-West worden maximaal 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 Nibbixwoud.*
Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Nibbixwoud. Nibbixwoud-West is een nu nog agrarisch stuk grond, direct grenzend aan de woonbuurt rond de Klaverweide. Via de nieuwe ontwikkeling op de hoek van de St. Matthijsstraat en de Weidelaan, wordt de nieuwe wijk Nibbixwoud-West aangesloten op het dorp en zijn voorzieningen als het centrum en de sportvelden met de fiets en lopend snel en gemakkelijk te bereiken.

1.3 *Het woningbouwprogramma voor Nibbixwoud-West 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 Nibbixwoud.*
Grondgebonden woningen hebben 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 participatieproces is inmiddels gestart en loopt door tot en met de formele ruimtelijke procedure. Het bijgevoegde participatieplan wordt momenteel uitgevoerd. De eerste participatiebijeenkomst heeft inmiddels plaatsgevonden. Uit deze bijeenkomst zijn geen kaderstellende wijzigingen voortgekomen. De participatie is afgerond met een verslag, dat ter informatie op de projectwebsite zal worden geplaatst. Deze kaderstellende notitie richt zich op de hoofdlijnen en vormt het toetsingskader voor de verdere planuitwerking. In de vervolgfase kunnen resultaten uit het participatieproces, voor zover deze passen binnen het vastgestelde kader, wel worden betrokken bij de verdere stedenbouwkundige en technische uitwerking van het plan. Voor participatie-opmerkingen die niet binnen het kader kunnen worden verwerkt, zal in een later stadium gemotiveerd worden aangegeven waarom deze niet worden overgenomen.

1.3 *De ontwikkeling van Nibbixwoud-West kan gevolgen hebben voor andere ontwikkelingen in Nibbixwoud.*
De Ladder voor duurzame verstedelijking ziet erop toe dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. In de laddertoets voor Nibbixwoud-West is beargumenteerd dat volgens het woningbouwprogramma is 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.

woningbehoefte tot 2030 in Nibbixwoud 71 is. Met de bouw van maximaal 200 woningen, zonder rekening te houden met projecten die al lopen, wordt de behoefte overschreden. Desondanks is het standpunt van het college dat Nibbixwoud-West naar voren gehaald zal worden om de woningbouwproductie te behalen. Het is overigens nog de vraag of er feitelijk gebouwd gaat worden voor 2030 omdat er nog een hoop werk verricht moet worden om een eerste paal te slaan.

1.4 *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.

1.5 *Er speelt netcongestie in de kern Nibbixwoud.*
Netcongestie kan mogelijk gevolgen 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 Scholtens 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.

Juridische Zaken
Geen juridische gevolgen.

Uitvoering/evaluatie
Na vaststelling van de kaders door de gemeenteraad zal Scholtens, 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 planologische procedures.
De verdere planvorming vindt plaats met inachtneming van de gebieds- en mobiliteitsvisie Wognum/Nibbixwoud, waarbij de ontsluiting van de Wijzend en de Mathijsstraat een belangrijk aandachtspunt vormt.

Participatie
Scholtens B.V. heeft een participatieplan opgesteld met behulp van Beaumont. Het participatieplan is afgestemd met de gemeente en terug te vinden onder bijlage 2. Van de participatieavond is een verslag gemaakt. Tijdens de inloopbijeenkomst (114 aanwezigen) zijn twee denkrichtingen gepresenteerd voor de nieuwe woonwijk Nibbixwoud-West. De voorkeur

ging duidelijk uit naar De Fruithoven (55 stemmen). De avond leverde waardevolle input op voor de verdere planuitwerking, zoals:

- **Wensen:** Voorrang voor lokale woningzoekenden (Nibbikers), betaalbare woningen voor jongeren en senioren, behoud van dorps karakter, meer variatie in groen en woningtypen.
- **Zorgen:** Te hoge bebouwing, verkeersveiligheid, speelplekken bij water, en gebrek aan seniorenwoningen.

Communicatie
Omwonenden en andere belanghebbenden worden tijdens de planontwikkelingsfase door ontwikkelaar Scholtens geïnformeerd over de voortgang. De gemeente zal daarnaast communiceren via de gemeentelijke website. Na vaststelling van de kaderstellende notitie door de gemeenteraad wordt deze ter informatie gedeeld met de dorpsraad van Nibbixwoud.

Bijlagen
DOC-25-1025967: Kaderstellende Notitie Nibbixwoud-West
DOC-25-1025970: Participatieplan Scholtens

Commissie d.d. 08 september 2025