



Le Bellevue Nibbixwoud.

Betrokken bewoners van de Klaverweide

Aan de portefeuillehouder RUIMTE van:

- Hart voor Medemblik
- CDA
- GemeenteBelangen
- VVD
- Morgen
- D66
- Groen Links
- ChristenUnie

i.a.a. Dorpsraad Nibbixwoud met verzoek tot ondersteuning

Onderwerp: Kaderstellende notitie Nibbixwoud-West

Nibbixwoud, 25 augustus 2025

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op donderdag 11 september 2025 bespreekt u in de Raadscommissie Ruimte de Kaderstellende notitie Nibbixwoud-West. Voor ons, bewoners van de Klaverweide in Nibbixwoud en grenzend aan de woningbouwlocatie waarover u gaat spreken, is dit een belangrijk overleg. Graag willen wij een aantal zaken onder uw aandacht brengen die volgens ons van belang zijn voor uw meningsvorming.

Nu bekende Woonbehoefte en huidig Kader. Het is duidelijk dat er anno 2025 een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Ook de gemeente Medemblik moet hieraan bijdragen, en het is logisch dat er in Nibbixwoud nieuwe woningen gebouwd gaan worden. De gemeenteraad van Medemblik heeft op 11 juli 2024 het Woningbouwkader 2024 vastgesteld, waarin de opgave voor de kern Nibbixwoud 71 nieuwe woningen tot 2029 bedraagt. In de notitie die u op 11 september gaat bespreken, wordt echter bij onderdeel 3 (Beleidsuitgangspunten) gesproken over 91 woningen. Is dit een schrijffout of is het Woningbouwkader 2024 aangepast? Of heeft dit betrekking op de woningbouw na 2029? Daarnaast is in dit Woningbouwkader opgenomen dat woningbouw primair in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Uitbreiding in landelijk gebied is alleen mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat er binnen het bestaand stedelijk gebied geen alternatieven voorhanden zijn. Wanneer een plan in het landelijk gebied ligt en het gaat om meer dan 50 woningen, moet via de Ladder voor duurzame verstedelijking worden aangetoond dat er binnenstedelijk geen passende alternatieven zijn. Deze toetsing hebben wij niet in de notitie aangetroffen. In de notitie die u gaat bespreken, wordt bij het onderdeel 'Inleiding' opgemerkt dat de kern Nibbixwoud -naast de bestaande plannen (70 woningen)- behoefte heeft aan een woningbouwlocatie voor maximaal 200 woningen. En per wanneer dit aantal woningen nodig is staat ook nergens omschreven.

Een onderbouwing voor deze stelling wordt niet gegeven. Is het toeval dat deze stelling toevallig ook gelijk is aan de plannen van Scholtens? Als een dorp met 2700 inwoners wordt uitgebreid met 200 woningen -naast de al geplande 70 woningen- heeft dat grote gevolgen voor de dorpsgemeenschap. Je mag dan ook verwachten dat onderbouwd wordt dat Nibbixwoud die extra 200 woningen echt nodig heeft. Die onderbouwing willen wij graag zien. En verder zien wij graag een eventuele fasering voor én na 2030.

Tijdens onze eerste bijeenkomst met Scholtens werd gesproken over 140 tot ca. 170 woningen. In de tweede bijeenkomst was dit opgehoogd naar 170 tot maximaal 200 woningen. Blijkbaar bood de locatie voldoende mogelijkheden om nog meer woningen te realiseren.

Als wij nu naar de meest recente informatie over Nibbixwoud-West kijken, wordt er alleen nog maar gesproken over maximaal 200 woningen. Het zal u niet verbazen dat wij dit met lede ogen aanzien, want blijkbaar komen er 200, misschien 198 woningen, maar niet veel minder. De tot nu toe geldende norm van maximaal 25 woningen per ha. lijkt zonder enige motivatie voor dit project niet van toepassing.

Om de te bouwen woningen voor de huidige inwoners van Nibbixwoud financieel bereikbaar te houden, zou de ontwikkelaar transparant moeten zijn in de exploitatie van het project. In de kadernota is daar niets over opgenomen

Waar wij geen informatie over kunnen vinden, zijn de afspraken die in het Woonakkoord 2020-2025 met de regio Westfriesland en de Provincie Noord-Holland zijn gemaakt. In dit akkoord wordt onder andere gesproken over grootschalige woningbouw in het landelijke gebied, waarbij wordt bedoeld op bouwplannen met meer dan 12 woningen. Zo lezen wij dat “Voor deze plannen is ook regionale afstemming nodig. De regio werkt hiervoor met hun afwegingskader woningbouw (2019) of diens opvolger. Ook voor deze locaties geldt 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.”

Of aan deze afspraken wordt voldaan, is nergens te lezen. Dit roept bij ons vragen op. In de bijlage van het woonakkoord is een ‘actualisatie en wijziging 2022’ over woningbouwplannen in het landelijke gebied opgenomen. Naast de daar genoemde afspraken is ook het beoogde aantal woningen voor de jaren vanaf 2023 weergegeven.

Bij de gemeente Medemblik zien wij bij de plannen na 2025 een viertal zoeklocaties genoemd:

Zoeklocatie Wervershoof:	100 woningen (startdatum bouw 2027)
Zoeklocatie Medemblik:	200 woningen (startdatum bouw 2027)
Zoeklocatie Andijk:	200 woningen (startdatum bouw 2027)
Zoeklocatie Wognum:	500 woningen (startdatum bouw 2027)

De status van deze plannen was bij de actualisatie in 2022 weliswaar ‘zacht’, maar Nibbixwoud wordt in het geheel niet genoemd. Toch wordt in de notitie die u gaat bespreken gesteld dat Nibbixwoud behoefte heeft aan een bouwlocatie voor maximaal 200 woningen. Onze vraag is of dit zomaar kan. Wij zouden hier graag meer duidelijkheid over willen krijgen.

Toereikend Voorzieningsniveau. In onderdeel 2 van de Kaderstellende notitie wordt gesteld dat Nibbixwoud één van de kleinere, compacte dorpen in de gemeente Medemblik is en beschikt over diverse voorzieningen waardoor het kan functioneren als zelfstandige kern. Hoewel dit gedeeltelijk juist is, dient te worden opgemerkt dat het voorzieningsniveau beperkt is. De kern telt slechts drie winkels (een supermarkt, een bakker en een woninginrichting, aangevuld met een restaurant en een snackbar annex afhaalchinese), hetgeen niet als volledig dekkend kan worden beschouwd. Veel inwoners van Nibbixwoud zijn dan ook genoodzaakt om regelmatig boodschappen te doen in Wognum.

Er wordt in onze optiek een positiever beeld geschetst dan de feitelijke situatie rechtvaardigt. Het aantal winkels neemt bovendien de afgelopen jaren verder af.

Toekomstige Woningbehoefte. In onderdeel 3 worden de beleidsuitgangspunten uiteengezet. Hier zou verwacht mogen worden dat onderbouwing wordt gegeven voor de geconstateerde behoefte aan een bouwlocatie voor circa 200 woningen. De opmerkingen “ook na 2029 zal nog sprake zijn van een aanvullende behoefte” en “De ontwikkeling van Nibbixwoud-West ziet daarmee toe op de invulling van een blijvende vraag naar woningen vanaf 2030” bieden hiervoor onvoldoende fundament. Wat ons zorgen baart, is dat er relatief eenvoudig wordt gesproken over een aanzienlijk aantal nieuwe woningen zonder uitgebreide analyse van de impact die dit heeft op zowel de gehele gemeenschap van Nibbixwoud als de direct omwonenden. Voor laatstgenoemde groep zijn de consequenties

aanzienlijk; het huidige uitzicht zal substantieel veranderen, waarbij open gebieden plaatsmaken voor bebouwing en infrastructuur.

Watersysteem en kwalitatieve bodemstructuur. Het belang van een goed doordacht plan hiervoor wordt onderstreept, zeker gezien de toenemende kans op zowel droogte als wateroverlast in de toekomst. Het is daarom opmerkelijk dat de sloot tussen de Klaverweide en de beoogde bouwlocatie slechts gedeeltelijk wordt verbreed. Een deel blijft smal, mogelijk om meer woningen nabij de sloot te kunnen realiseren. Dit creëert echter een knelpunt dat, met name bij hevige regenval, tot aanzienlijke problemen kan leiden. Wij hebben daarom bij Scholtens het verzoek neergelegd om de gehele sloot – tot aan de aansluiting met de waterpartij nabij De Dres te verbreden. Uit de situatietekening op bladzijde 19 blijkt echter dat de versmalling van de sloot zelfs verder toeneemt in vergelijking met eerdere plannen.

De kadernota zou moeten benoemen dat het plan voldoet aan de door het waterschap gestelde normen, zowel aan de randen, maar ook binnen het plangebied.

De noodzaak voor de versmalling, zo vernamen wij, is gebaseerd op de rendementswens om het aantal te realiseren woningen te maximaliseren. Hierdoor zullen woningen dicht op de bestaande woningen aan de Klaverweide worden gebouwd, wat gevolgen heeft voor de privacy van zowel huidige als toekomstige bewoners. Het ligt in de lijn der verwachting dat direct belanghebbenden zich krachtig zullen verzetten tegen realisatie van woningen op korte afstand, vooral indien daar volgens plan een formele speelplek wordt ingericht die is bedoeld als ontmoetingspunt. Volgens huidig beleid dienen speelvoorzieningen in het hart van het plangebied gesitueerd te worden.

Mobiliteit en Parkeren. In dit onderdeel wordt gesproken over twee ontsluitingen voor autoverkeer. Met name de ontsluiting via de St. Matthijsstraat/Weidelaan verdient nadere bestudering. Parkeren langs deze straten veroorzaakt nu al regelmatig verkeersproblemen, waarbij tegemoetkomend verkeer over het trottoir moet uitwijken; extra verkeer mede door de bouwplannen van de fa. Kuin zal deze situatie verergeren. Ook worden extra ontsluitingen voor langzaam verkeer genoemd. Wij zijn benieuwd waar deze doorgangen precies gepland zijn, aangezien onze suggestie voor een verbinding richting het Piet Nanpad niet in de plannen is terug te vinden. Het is onduidelijk hoe en in welke mate de ontwikkelaar participeert in de kosten voor noodzakelijke verkeersmaatregelen elders in het dorp.

Zorg. Terecht wordt opgemerkt dat in Nibbixwoud een huisartsen- en tandartspraktijk zijn gehuisvest. Wij vragen ons af of ook gekeken is naar de capaciteit van deze voorzieningen, vooral gezien de zware belasting waar de huisartsenpraktijk nu al mee te maken heeft. Zij heeft onlangs veel extra patiënten moeten absorberen door het wegvallen van de huisarts in Sijbekarspel, en een uitbreiding met artsen is vandaag de dag een helse klus. Afstemming met deze praktijken lijkt ons van groot belang.

Afwijkende Nokhoogte. In de nieuwe wijk moeten allerlei soorten woningen komen. Wat echter opvalt en naar onze opvatting ook niet bij het dorpse karakter past, zijn de gestapelde woningen. Weliswaar ‘weggestopt’ bij de sportvelden, maar vier lagen - exclusief eventuele technische installaties - zien we nergens in dit dorp. Laat staan vijf lagen, wat incidenteel ook mogelijk is. Dat er vraag is naar kleinere woningen (appartementen) begrijpen we, maar dat zou toch niet zo grootschalig moeten worden. Wij vragen daarvoor in het bijzonder uw aandacht, door het stellen van een maximum percentage gestapelde woningen ten opzichte van het aantal woningen, bijvoorbeeld 10 procent.

Geluid en Licht contouren. Naast deze aspecten vanuit het project, vraagt ook de bestaande situatie aandacht. De gemeente Medemblik heeft bij de aanleg van het sportcomplex de Dres aanzienlijke inspanningen geleverd om overlast van licht en geluid voor omwonenden te voorkomen. Ook bij de bouw van de Vriendschap zijn op dit vlak ruime marges gehanteerd. Bij de bouw van appartementen aan de rand van het voetbalveld zal de gemeente na klachten van bewoners over overlast gedwongen zijn om restricties op te leggen aan gebruik van horeca en sport, met negatieve gevolgen voor de exploitatie van sport en horeca, zoals sluiting om 22.00uur.

Extra perceel Bouwgrond. In de notitie wordt geen aandacht besteed aan het feit dat Scholtens ook naastgelegen grond van [REDACTED] heeft aangekocht. Enerzijds om naar eigen zeggen, mogelijke

beperkingen voor het bouwperceel 'Nibbixwoud-West' weg te nemen, anderzijds voor recreatieve verbinding met het dorp en watercompensatie. Dat moet nog wel nader onderzocht worden. Er is dus wel degelijk een relatie tussen beide percelen. Zolang de agrarische bestemming op deze kavel blijft, zal discussie over het instellen van spuitzones blijven.

Onze suggestie was en is: om het middengedeelte van de bouwplannen een stuk in westelijke richting te verplaatsen en de zo gewenste watercompensatie en recreatieve verbinding met het dorp in het oostelijk deel van de nu beoogde kavel te situeren, waarmee tevens een sterke verdichting van de bebouwing in het zuidelijk deel kan worden voorkomen. Deze opzet biedt mogelijk ook meer alternatieven voor het ontsluiten van het bouwperceel.

Vreemd dat daarover in de notitie niets gezegd wordt.

Participatie(plan). In het bijzonder vragen we u aandacht voor dit onderwerp. Wij beseffen goed dat bij de realisatie van dit project een groot aantal belangen spelen. Uiteraard komen wij - de bewoners die veel van de woonkwaliteit moeten inleveren - op voor onze belangen. Maar wat ons in het participatieplan bijzonder steekt en kwetst, is dat er een conflicterend beeld geschetst wordt tussen direct aanwonenden en de rest van het dorp. Wij zijn van mening dat veel van deze omwonenden, die zich reeds jaren ingezet hebben en nog steeds inzetten voor de maatschappelijke belangen van het dorp, beter verdienen dan tegen elkaar te worden uitgespeeld.

Dat er woningen op de beoogde locatie komen, kunnen we billijken. Maar we willen wel dat er terdege rekening gehouden wordt met onze wensen. En dan gaat het om behoud van privacy en wooncomfort en beperking van overlast.

In de twee informatiebijeenkomsten die wij met/bij Scholtens hebben gehad, hebben wij veel informatie gekregen. Ons is gevraagd input te leveren voor de nadere invulling van de plannen. En natuurlijk hebben wij van die gelegenheid gebruik gemaakt. Gezamenlijk en ook individueel hebben wij voor het laatst begin januari onze opmerkingen bij Scholtens neergelegd. Met de mail van 2 juni jl. laat Scholtens ons weten dat "zodra we een slag verder zijn met de uitwerking wordt er met ons contact opgenomen, ook in relatie tot de terugkoppeling op de door ons gemaakte opmerkingen". Wij hebben tot nu toe nog geen inhoudelijke reactie op onze opmerkingen mogen ontvangen.

Waar wij ons grote zorgen over maken, is dat er de komende weken volop aan het plan gesleuteld wordt en dat we straks een aangepast plan te zien krijgen waarin niets of nauwelijks nog iets aangepast kan worden. Als dat het geval is, dan heeft onze betrokkenheid - noem het participatie - geen enkele meerwaarde gehad. Het feit dat de versmalling van de sloot - waarop wij al vanaf het begin kritiek hebben gehad - zelfs vergroot is, maakt ons wel onrustig. Want dit is het plaatje dat u -het gemeentebestuur van Medemblik- getoond wordt en waar wij niet van op de hoogte zijn gesteld.

Wij hopen vurig dat in de komende tijd in goede harmonie samengewerkt kan worden en wij beseffen goed dat niet al onze wensen gehonoreerd kunnen worden. Maar serieus aandacht besteden aan onze opmerkingen is wel het minste dat wij mogen verwachten.

Samenvattend worden de volgende punten voorgelegd:

1. Graag duidelijkheid over het aantal nieuwe woningen dat in Nibbixwoud gaat komen (Woningbouwkader 2024 spreekt over 71 woningen, in de Kaderstellende notitie wordt over 91 woningen gesproken);
2. Wij zien met belangstelling uit naar een onderbouwing van de stelling dat er in Nibbixwoud behoefte is aan een bouwlocatie van maximaal 200 woningen;
3. In het Woonakkoord 2020-2025 met de regio Westfriesland en de Provincie Noord-Holland worden voor Medemblik 4 zoeklocaties genoemd. Blijkbaar zijn dit de plaatsen waar grootschalige woningbouw wordt voorzien. Nibbixwoud wordt hier niet genoemd. Wat is er ondertussen veranderd waardoor er blijkbaar wel behoefte is aan zo'n 200 woningen;
4. Over grootschalige woningbouw in landelijk gebied zijn in het Woonakkoord afspraken gemaakt. Is getoetst of aan die afspraken met dit bouwplan is voldaan? En zoja, dan willen graag die toets ontvangen;
5. Gesteld wordt dat Nibbixwoud een klein en compact dorp is, echter het kan wel als een zelfstandige kern functioneren. Waar is deze stelling op gebaseerd?
6. Wij zouden graag vernemen per wanneer het beoogde aantal woningen gerealiseerd moet zijn en hoe een eventuele fasering van de bouw eruit gaat zien;
7. Is er een analyse gemaakt over de gevolgen van zoveel nieuwe woningen (200 + 70) in een korte tijd voor de dorpsgemeenschap van Nibbixwoud? Zoja, mogen wij die analyse ontvangen en in het geval er geen analyse is gemaakt, zou die niet gemaakt moeten worden?
8. Wij hebben grote zorgen over de verschillende breedtes en eigendom van de sloot tussen het bouwplan en de Klaverweide. Wij verzoeken u dringend uit te spreken dat de sloot één breedte gaat krijgen, uitgaande van het brede deel zoals nu ingetekend;
9. De ontsluiting van de nieuwe wijk vraagt beslist aandacht, in het bijzonder aan de zuidwestelijke kant. De St. Matthijsstraat in de huidige staat is absoluut ongeschikt voor meer (auto)verkeer. Daarnaast pleiten wij ervoor om te onderzoeken of er een aansluiting voor langzaam verkeer op het Piet Nanpad mogelijk en gewenst is;
10. Wij pleiten ervoor dat al op korte termijn met de huisartsen-en tandartspraktijk wordt onderzocht of zij de komende jaren de nieuwe bewoners als patiënt kunnen opnemen;
11. Wij vragen een duidelijke uitspraak over het maximale aantal bouwlagen in de nieuwe wijk. Wij pleiten voor maximaal 2 bouwlagen, eventueel op enkele plekken maximaal 3 en alleen in de nabijheid van het sportcomplex;
12. Om toekomstige problemen met de nieuwe bewoners te voorkomen pleiten wij ervoor op korte termijn met de gebruikers van sportaccommodatie en De Dres in overleg te gaan en te onderzoeken met welke eisen rekening moet worden gehouden;
13. Wij verbazen ons erover dat de extra locatie die door Scholtens is aangekocht (van [REDACTED]) niet betrokken wordt bij het voorliggende bouwplan. Omdat de aangekochte locatie grenst aan het bouwplan biedt het optimale kansen om veel knelpunten weg te nemen. Wij dringen er bij u op aan om hierover een duidelijke uitspraak te doen; Een snelle realisatie van het bouwplan kan alleen als omwonenden (belanghebbenden) serieuze inspraak hebben. Wij staan hiervoor open maar willen dan wel dat er duidelijke afspraken komen over wat er met onze inbreng gedaan wordt. Wij verzoeken u daarover een duidelijke uitspraak te doen.

Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen in uw discussie meeneemt en dat die - met uw steun - doorgeleid worden naar Scholtens.

Uiteraard zijn wij altijd bereid uw vragen te beantwoorden of nadere toelichting te geven.

Vriendelijke groet,
Bewoners Bellevue

Namen van de bewoners

