Le Bellevue
T.a.v. Betrokken bewoners van de Klaverweide

Uw kenmerk	
Uw brief van	25-08-2025
Zaaknummer	Z-25-580554
Documentnummer	DOC-25-1097217
Bijlage(n)	
Telefoonnummer	(0229) 85 60 00
Verzonden	03-09-2025

Behandelend ambtenaar [redacted]

Onderwerp Kaderstellende notitie Nibbixwoud-West

Geachte heer, mevrouw,

Op 25 augustus 2025 ontvingen wij een brief van betrokken bewoners waarin zij hun zorgen en aandachtspunten rondom de kaderstellende notitie van Nibbixwoud-West met ons deelde. Met deze reactie willen wij ingaan op de punten die in de brief naar voren zijn gebracht.

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);**
   Het gemeentelijke woningbouwprogramma wenst 1650 woningen in de periode van 2023 t/m 2029 in de gemeente Medemblik. In de onderverdeling per kern staan er 71 woningen in Nibbixwoud (waarvan ondertussen 1 woning reeds in aanbouw genomen is). Aangezien er rekening gehouden wordt met plannen die niet doorgaan of uitgesteld worden, wensen we in de projecten een overmaat van 130%, vandaar dat getal van 91.

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;**
   Het gemeentelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op het Woonbehoefteonderzoek Westfriesland van 17 januari 2023 en de regionale onderverdeling hiervan. Een woonbehoefteonderzoek per kern is er niet, wel is er een verdeling per kern. In de Voortgangsbrief over het woningbouwprogramma van 4 februari 2025 staat dat niet in elke kern er voldoende woningbouwinitiatieven zijn en er daardoor in andere kernen extra gebouwd dient te worden om de gemeentebrede ambitie te kunnen halen.

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;**
   Ten tijde van het Woonakkoord 2020-2025 waren er nog onvoldoende woningbouwplannen vandaar dat er met zoeklocaties werd gewerkt. Bij het gemeentelijke woningbouwprogramma is dit verder gericht met een onderverdeling per kern. In de halfjaarlijkse voortgangsbrieven is te lezen hoe deze plannen steeds concreter worden.

Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum
Postbus 45, 1687 ZG Wognum
0229 - 85 60 00
info@medemblik.nl

BIC BNGHNL2G
KvK 37159672
BTW NL001516826B01

www.medemblik.nl

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;**
   Het project is getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking. Het definitieve rapport is nog niet beschikbaar.

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?**
   Hoewel Nibbixwoud een van de kleinere kernen binnen de gemeente Medemblik is, kent het een sterke eigen identiteit. De kern beschikt over voldoende basisvoorzieningen, terwijl aanvullende voorzieningen in de nabijheid te vinden zijn. In gemeentelijke beleidsstukken wordt Nibbixwoud dan ook als een zelfstandige kern die als toekomstbestendig wordt gezien. In de kernvisie Nibbixwoud uit 2019 wordt dit mede door de dorpsraad onderschreven.

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;**
   Uitgangspunt is een fasering in drie delen, waarbij – indicatief – 60 tot 70 woningen per fase zullen worden gerealiseerd. De werkelijke fasering zal mede afhangen van de concrete vraag naar woningen en het aantal woningen per fase zal afhangen van de exacte invulling van het programma.

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?**
   De komst van deze woningen zal zeker een effect hebben op Nibbixwoud. Over het algemeen is te stellen dat er positieve effecten te verwachten zijn voor de leefbaarheid, voorzieningen, verjonging van het dorp, betaalbaarheid en de economische stimulans. Daar staat tegenover dat er negatieve effecten te verwachten zijn voor de verkeersdruk, de druk op infrastructuur, het verlies van het karakter en de milieu-impact. Deze onderdelen zijn niet objectief tegen elkaar af te wegen. Vandaar dat bij projecten van meer dan 100 woningen de gemeenteraad gevraagd wordt om de kaders te stellen en daarmee een juiste balans te vinden

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;**
   De watergangen dienen te voldoen aan de waterschap verordening van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op dit moment is het nog niet mogelijk om een uniforme breedte vast te leggen, omdat de exacte stedenbouwkundige en landschappelijke invulling na het vaststellen van de kaders pas verder uitgewerkt kan worden. Wel kan worden aangegeven dat de minimale breedte volgens de HHNK-verordening 8 meter op de waterlijn bedraagt en dat dit als harde ondergrens geldt. Op de verbeelding opgenomen in de kaderstellende notitie staat per abuis de sloot ter hoogte van de Klaverweide 29 smaller ingetekend. De minimale maat zal voor dit gedeelte 8 meter, zoals hiervoor is toegelicht, bedragen. Voor de groenzone ten westen van de Klaverweide is het stedenbouwkundig gezien wenselijk om de sloot op bepaalde plekken te verbreden, zodat de parkachtige uitstraling wordt versterkt. De definitieve maatvoering wordt in de vervolgfase verder onderzocht, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor privacy en het beperken van inkijk op aangrenzende percelen

9. **De ontsluiting van de nieuwe wijk vraagt beslist aandacht, in het bijzonder aan de zuidwestelijke kant. De St. Matthijsstraat is 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;**
   De wijk zal via twee punten worden ontsloten: via de Wijzend en via de Sint Matthijsstraat. Voor de aansluiting op de Sint Matthijsstraat worden momenteel twee scenario's onderzocht: een

volwaardige ontsluiting voor auto- en fietsverkeer, of een fietsverbinding die alleen in geval van calamiteiten door hulpdiensten kan worden gebruikt. Voor de optie van een volwaardige ontsluiting wordt nader verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waarbij onder andere de impact op de omgeving wordt meegenomen.

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;** Het is belangrijk om de huisarts van Nibbixwoud vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Extra inwoners levert ook een extra belasting op de huisartsen. Als zij vroegtijdig worden meegenomen kan er wellicht ook rekening worden gehouden met uitbreiding van de praktijk (in stenen of in personeel). Er is afgesproken dat wij de huisartsen proactief informeren en samenwerken in dit soort vraagstukken. De samenwerkingsagenda huisartsen is in februari 2025 definitief gemaakt. De ontwikkelaar houdt rekening met eventuele ruimte reservering in het plan.

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;**
Voor grondgebonden woningen in een dorpse omgeving is 2 bouwlagen met kap een algemeen uitgangspunt dat ook voor Nibbixwoud-West wordt toegepast. Alleen gestapelde bouw kan hoger. Daarbij is het hoogte accent van maximaal 4 of 5 bouwlagen alleen toegestaan binnen het zuidelijke bouwveld, grenzend aan de sportvelden. Deze locatie is bewust gekozen omdat het effect van hogere bebouwing hier weinig gevolgen voor de bestaande woningen heeft. Extra bouwlagen zorgen er bovendien voor dat meer, betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.
Voorwaarde is dat dit stedenbouwkundig inpasbaar is en een dorpse uitstraling heeft. Voor 4 bouwlagen zal dit in de praktijk 3 lagen met kap zijn. Bij 5 bouwlagen 4 lagen met kap. Als geen kap wordt gerealiseerd zal op een andere manier moeten worden zorggedragen voor een dorpse kwaliteit, bijvoorbeeld in de massaopbouw, waarbij de bovenste lagen terugliggend zijn en/of binnen een denkbeeldige kaplijn vallen.

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;**
Bij de verdere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de milieu- en gebruikscontouren van de sportvelden en bijbehorende horeca (o.a. licht en geluid), dit om te waarborgen dat een goede bedrijfsvoering mogelijk blijft voor de activiteiten bij de Dres.
Er heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden met de voetbalvereniging waarin zorgen en aandachtspunten zijn gedeeld en in beeld zijn gebracht. Deze gesprekken worden in de vervolgfase voortgezet, waarbij wordt gekeken hoe eventuele zorgen zoveel mogelijk kunnen worden weggenomen en op een goede manier kunnen worden meegenomen in de planuitwerking.

13. **Wij verbazen ons erover dat de extra locatie die door Scholtens is aangekocht (van 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.**
Het huidige initiatief heeft betrekking op het projectgebied van circa 6 hectare, waar maximaal 200 woningen worden gerealiseerd volgens het altijd-af-principe. Het naastgelegen perceel is door de ontwikkelaar aangekocht om milieutechnische belemmeringen, zoals de spuitzone, te beperken. Dit perceel kan – indien nodig/wenselijk – worden ingezet voor groen en/of water, waarmee flexibiliteit in de planvorming behouden blijft.
Participatie is een belangrijk onderdeel van de planvorming. In samenwerking met de ontwikkelaar zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd, waarin twee ontwerpprincipes zijn gepresenteerd.

Het ontwerp met het meeste draagvlak vormt de basis voor de huidige kaderstellende notitie. Op dit ontwerpprincipe zijn ook aanvullende opmerkingen en aandachtspunten gedeeld. Deze opmerkingen hadden vooral betrekking op de toekomstige verkavelingsopzet. Een verkavelingsopzet is er nog niet en kan pas worden uitgewerkt nadat de raad de kaders voor Nibbixwoud-West heeft vastgesteld. Na vaststelling van deze kaders volgt een nieuwe participatieronde, waarin expliciet wordt teruggekoppeld hoe de eerdere inbreng is verwerkt en hoe deze wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Heeft u vragen? Belt u ons dan op werkdagen (maandag t/m donderdag) tussen 08.30 en 17.00 uur of op vrijdag tussen 08.30 en 14.00 uur. Het telefoonnummer is 0229 85 6000. Wij zijn u graag van dienst. Houd zaaknummer en documentnummer bij de hand, dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders gemeente Medemblik,
[redacted]

[redacted]