

**Aanvulling op Gebiedsvisie
gemeente Medemblik 2025**

**Contourschets V2
Kleinschalig Betaalbaar & Duurzaam CPO-woonproject
'Land/Goed/Wognum'**

27-11-2025

Contourschets V2

Kleinschalig Betaalbaar & Duurzaam CPO-woonproject

'Land/Goed/Wognum'

25-11-2025

Citaat Woonvisie 2024-2028 Gemeente Medemblik:

Het belang van een goede volkshuisvesting is enorm. Het staat zelfs in de grondwet. Toch is een passende, betaalbare woning niet voor iedereen vanzelfsprekend: met de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing verandert de woonbehoefte. Er is een groot tekort aan woningen, waardoor de prijzen van koopwoningen explosief gestegen zijn en de wachttijden voor huurwoningen steeds verder oplopen.

Thema's :

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouw van woningen
- Prettig wonen voor ouderen
- Huisvesting van aandachtsgroepen
- Leefbaarheid in de verschillende kernen
- Duurzaamheid, groen en water

Deze contourschets gaat deels uit van de basisinformatie vermeld in de Woonvisie Gemeente Medemblik 2024 - 2028. CPO-groep Land/Goed/Wognum wil, aanvullend aan de Woonvisie, een kleinschalig betaalbaar woonproject binnen de gemeente Medemblik realiseren en met name in het landelijke bebouwde deel van Wognum. De woningen zullen divers van grootte, uitvoering, energiezuinig, duurzaam en prefab geproduceerd worden. Prefab vanwege meerdere positieve eigenschappen. Ook zien wij de aanvliegroute en de realisatie van het woonproject op een andere manier gebeuren.

De crux in het CPO-woonproject is het creëren van een win-win situatie. Zowel voor de huidige grondeigenaren, de bewoners, samenwerkende partijen, de gemeente en de omgeving. Door samen te werken en er voor alle partijen een eigen 'verdienmodel' aan te koppelen, kunnen elkaars doelen voor langere termijn gehaald en gewaarborgd worden.

Uitgangspunt voor het CPO-woonproject is samenwerking met diverse lokale partijen, vooraf, tijdens en naderhand als het project gerealiseerd is. Te denken valt voor de bouw en realisatie aan bijv. [REDACTED] etc. Allen thuis in hun eigen expertise als het gaat om het creëren van snelle huisvesting, duurzame energie, etc.

Een van de wensen is het lokaal opwekken van duurzame energie die voor een deel door de bewoners zelf gebruikt gaat worden. Het overschot kan geleverd worden aan lokale bedrijven of particulieren die hun energie graag aangevuld zien. Aangezien terugleveranties aan het huidige energienet niet altijd even welkom zijn, getuige de door de gemeente Medemblik in Midwoud geplaatste (werkeloze) zonnepanelen weide, valt mogelijk te denken aan koppeling aan een lokaal aangrenzend zonnepark, op termijn te realiseren in Wognum. En er bovendien provinciegericht diverse uiteenlopende scenario's lopen tbv energievraagstukken.

De grond (bijlage 1) die wij op het oog hebben, is onderdeel van een stappenplan waarbij de gemeente voorkeursrecht (WVG) heeft bedongen op een 3-tal aan elkaar grenzende percelen. De grond ligt binnen de huidige gemeentegrenzen. De gronden zijn eigendom van particulieren. Grondeigenaren zijn niet van plan om alles te verkopen. De grondeigenaren zijn in gesprek met de gemeente over mogelijke verkoop van 1-2 hectare tbv bedrijvigheid. De grondeigenaren zien echter graag een gemengde bestemming voor hun overige percelen. Ze hebben een grote wens om de landbouw bestemming van de gronden zoveel mogelijk in ere te houden. Ze willen zeker geen volledige bedrijfsmatige invulling, zoals een grootschalige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Overspoor.

Een deel van het perceel zal dus ingezet worden voor bedrijvigheid. Bij voorkeur met een landelijke uitstraling, passend in de bestaande omgeving. Een kleinschalig woonproject, aansluitend aan het bedrijvenperceel, zien ze echter wel zitten en gecombineerd met landbouw.

Uitgangspunt voor het CPO-woonproject is 1-2 hectare landbouwgrond geschikt maken tbv duurzame bewoning en infrastructuur. Afhankelijk van invulling van alle wensen in het project, de behoeften van de bewoners en de animo. Zowel koop als pacht van de gronden wordt momenteel onderzocht. Er zullen 25-45 prefab woningen variërend in grootte van 25-150 m² gerealiseerd worden. (zie bijlagen 1 t/m 4 en het bijgeleverde visuele conceptplan Land/Goed/Wognum).

Tevens is een zorgpartij benaderd die met een eigen gezamenlijk gebouw passend in de landelijke omgeving, invulling kan geven aan dagbesteding, danwel bewoning voor bepaalde doelgroepen, danwel ouderenzorg kan bieden. Het gezamenlijke gebouw dient ook om de bewoners met elkaar te verbinden. Hier worden allerei activiteiten georganiseerd als, Kookclub, Aanschuiftafel, Spel-avonden, Leesclub, Techniek, Onderwijs, etc. Zowel jong als oud worden gemixed tijdens de activiteiten, om te leren van elkaar of hulp te bieden waar nodig.

6-10 Hectare grond zal blijvend een landbouwbestemming behouden. En wordt ingezet voor biodiverse voedselproductie ten bate van de bewoners en evt. verkoop aan derden. De biodiverse voedselproductie wordt voor een deel door professionele telers verzorgd, deels door de bewoners zelf. Zo wordt de kennis ervan doorgegeven.

De overgebleven hectares worden ingezet voor natuur en natuurlijk toegepaste infrastructuur. Het totale project dient een sieraad voor de bestaande landelijke omgeving te zijn. Waarbij natuur-inclusief en cultuurlandschap uitgangspunten zullen zijn.

De vraag en uitdaging zijn identiek, zowel voor overheden als voor toekomstige bewoners: hoe zorgen wij voor betaalbaar wonen en verbindingen in onze samenleving. Het antwoord is uniek. Het vraagt om samenwerken en een nieuwe visie op wonen en bouwen te ontwikkelen en toe te passen.

De initiatiefnemers van CPO-woonproject 'Land/Goed/Wognum' nemen graag het voortouw en de uitdaging aan om een oplossing te creëren in het gezamenlijke doel, nl. een unieke, snelle en meervoudige oplossing bieden in het huidige huisvestingsprobleem.

Wij kijken uit naar een gunstige en positieve reactie van de gemeente Medemblik, om uitgenodigd te worden voor een gesprek en aansluitend alvast te kunnen starten met het verkennen en uiteindelijk realiseren van een gezamenlijke WoonDroom: 'Land/Goed/Wognum'.

Om alvast enkele gerealiseerde soortgelijke voorbeeldprojecten onder de aandacht te brengen, verwijzen wij graag naar twee onderstaande projecten en naar de andere bijlagen:

*** Plan Olstergaard - Olst-Wijhe - Overijssel**

- <https://wonen.olst-wijhe.nl/olstergaard>
- <https://www.grijsengroenwonen.nl/de-wijk-olstergaard/>
- https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1773.BP2019003007-0201/t_NL.IMRO.1773.BP2019003007-0201.html
- <https://wonen.olst-wijhe.nl/financi-le-regelingen/bijlagen-wonen/bewonersgroep-olstergaard/olstergaard-spoorboekje-bouw-woning.pdf>

*** Plan Op je Stek - Deventer - Overijssel**

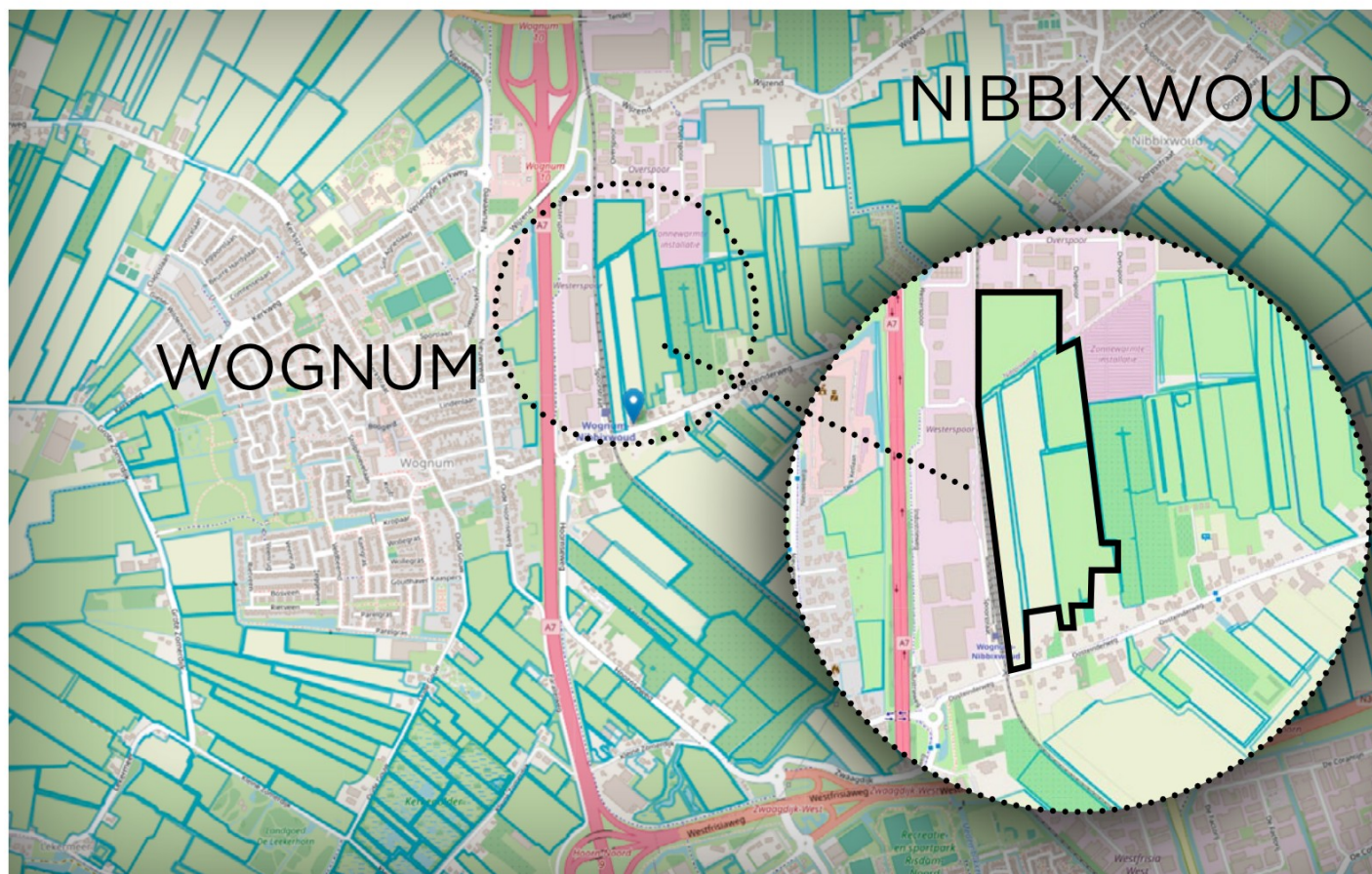
- <https://opjestek.nl/>
- <https://opjestek.nl/faq>

Namens initiatiefnemers en aspirant-leden CPO-woonproject 'Land/Goed/Wognum':

[Redacted signature block]

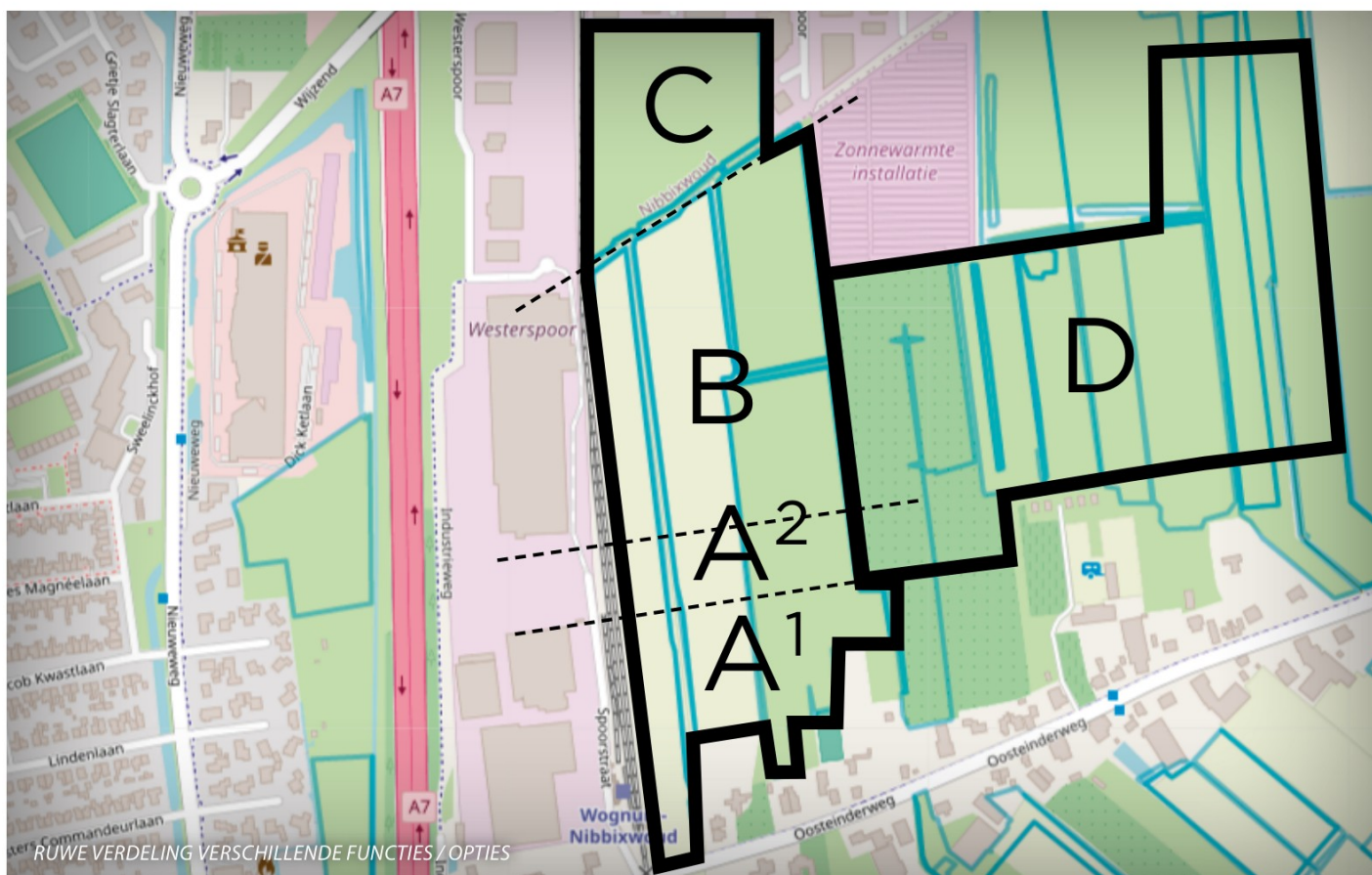
Beoogde locatie

Perceel gedeelten van familie [REDACTED], familie [REDACTED] en familie [REDACTED],
grenzend aan stoomtram route en historisch Station Wognum-Nibbixwoud



Beoogde Woonlocatie / Functies / Opties - Variant 1 (miniale gebiedsvisie)

Perceel gedeelten van familie [REDACTED], familie [REDACTED] en familie [REDACTED],
grenzend aan stoomtram route en historisch Station Wognum-Nibbixwoud



FUNCTIES/OPTIES

A¹/A²/WONEN 1 - 2 HECTARE

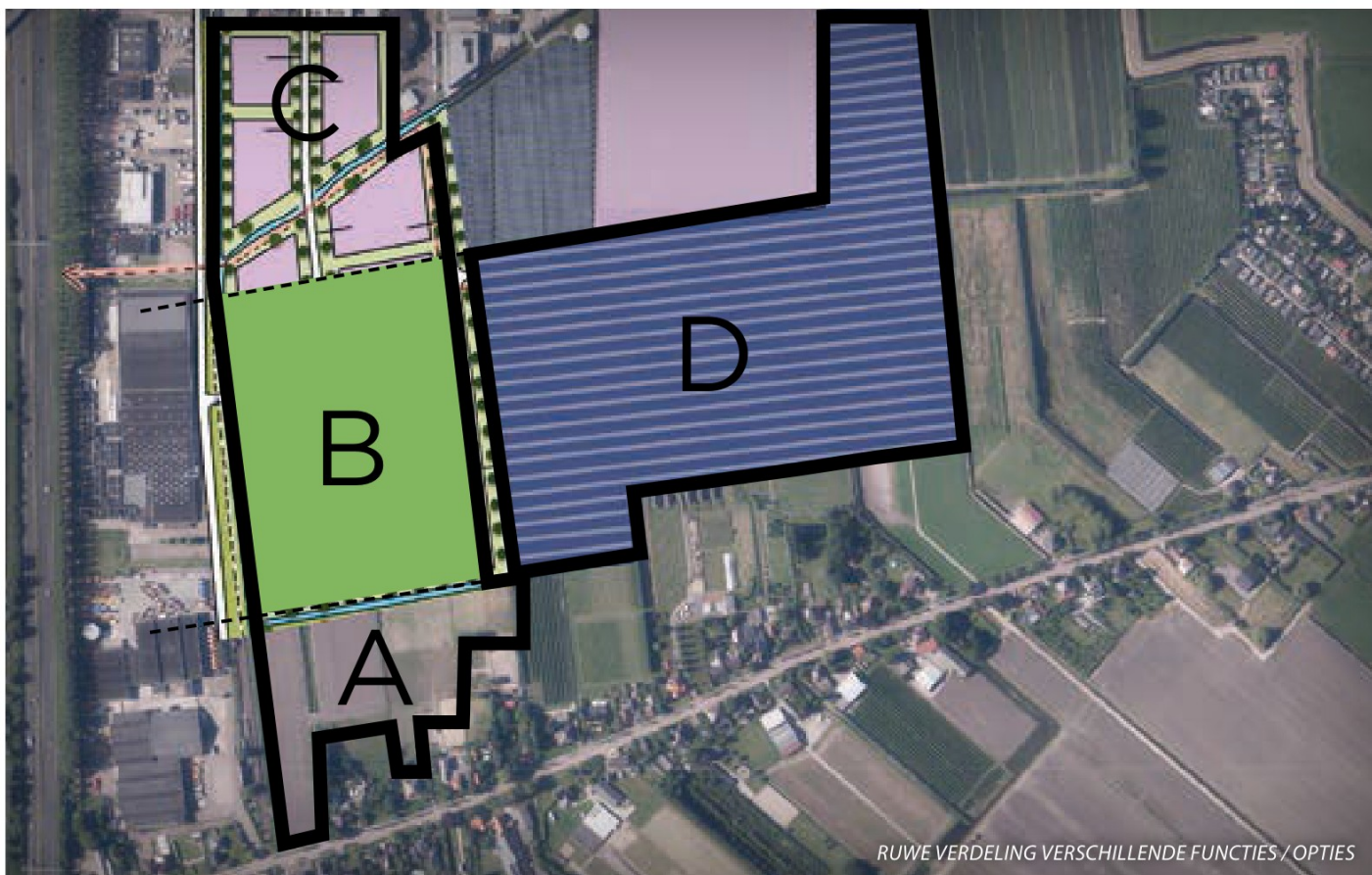
B/VOEDSEL 6 - 8 HECTARE

C/WERKEN 1 - 3 HECTARE

D/ENERGIE 11,2 HECTARE

Beoogde Woonlocatie / Functies / Opties - Variant 2 (miniale gebiedsvisie)

Perceel gedeelten van familie [REDACTED], familie [REDACTED] en familie [REDACTED],
grenzend aan stoomtram route en historisch Station Wognum-Nibbixwoud



FUNCTIES/OPTIES

A / WONEN 1 - 2 HECTARE

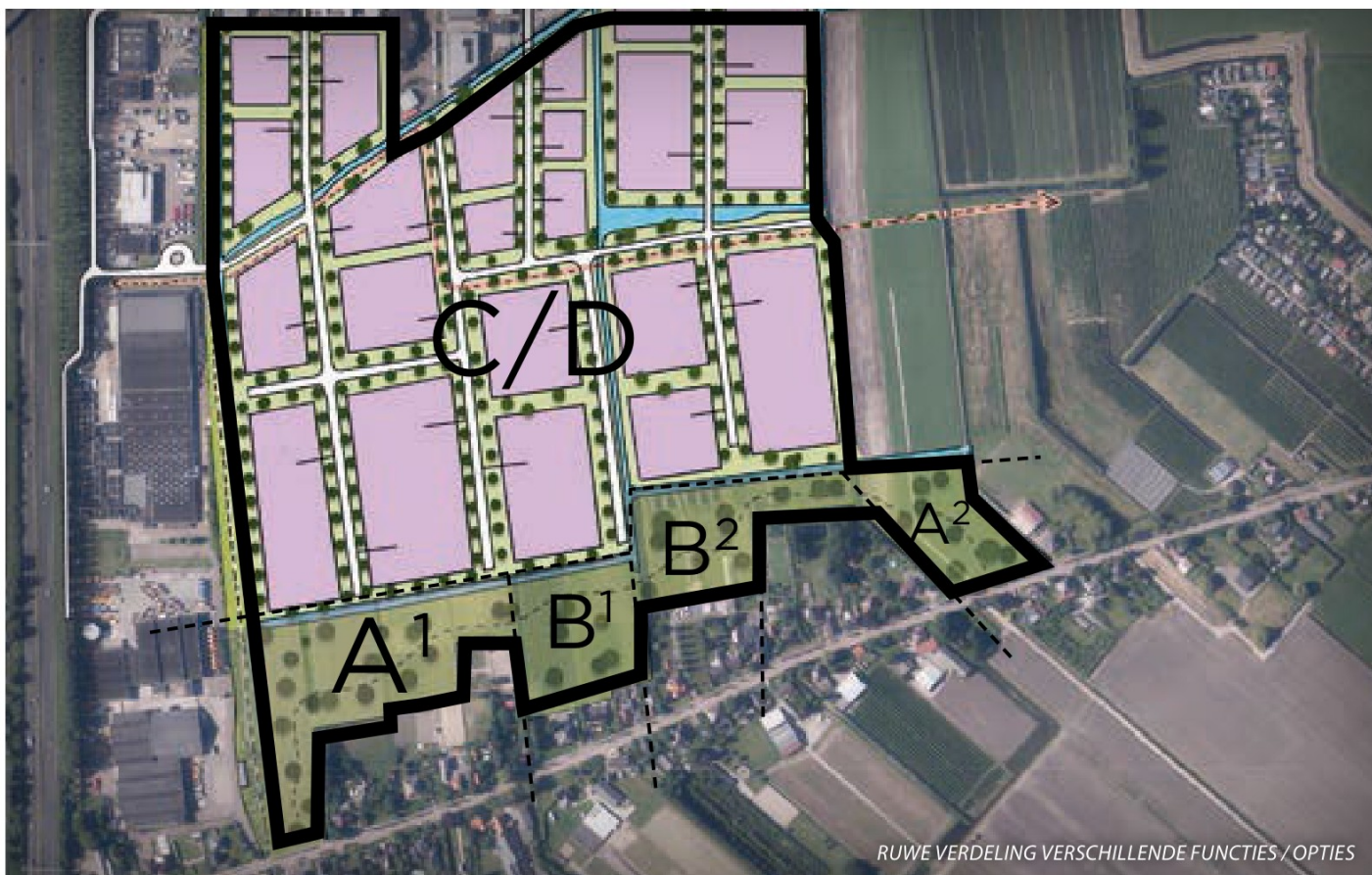
B / VOEDSEL 6 - 8 HECTARE

C / WERKEN 1 - 3 HECTARE

D / ENERGIE 11,2 HECTARE

Beoogde Woonlocatie / Functies / Opties - Variant 3 (maximale gebiedsvisie)

Perceel gedeelten van familie [REDACTED], familie [REDACTED] en familie [REDACTED],
grenzend aan stoomtram route en historisch Station Wognum-Nibbixwoud



FUNCTIES/OPTIES

A¹/A²/WONEN 1 - 2 HECTARE

GECOMBINEERD

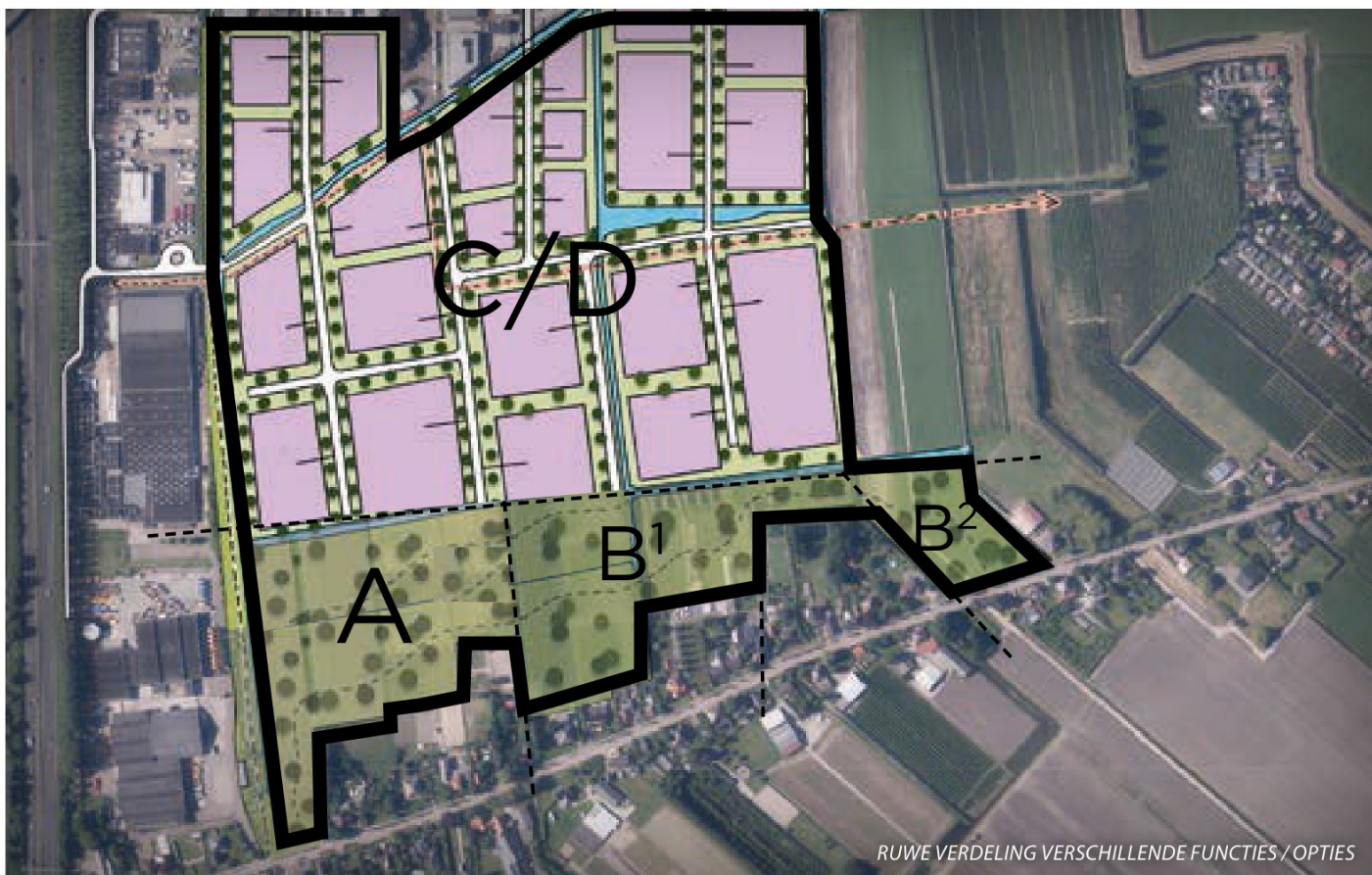
B¹/B²/VOEDSEL 6 - 10 HECTARE

C/WERKEN 4 - 8 HECTARE

D/ENERGIE 14,3 HECTARE

Beoogde Woonlocatie / Functies / Opties - Variant 4 (maximale gebiedsvisie)

Perceel gedeelten van familie ■■■, familie ■■■ en familie ■■■,
grenzend aan stoomtram route en historisch Station Wognum-Nibbixwoud



FUNCTIES/OPTIES

A/WONEN 1 - 2 HECTARE

B¹/B²/VOEDSEL 6 - 10 HECTARE

C/WERKEN 1 - 2 HECTARE

D/ENERGIE 11,2 HECTARE