

# Informatienota raad

**Zaaknummer:** Z-20-117468  
**Nummer:** DOC-20-301106  
**Datum:** 30-3-2021  
**Steller:** College  
**Onderwerp:** opdracht aan bureau voor onderzoek nieuwe locaties wonen

---

## Ter informatie

### Kennis nemen van:

Het College verstrekt nu een opdracht voor een stedenbouwkundige verkenning naar woningbouwlocaties aan de randen van 2 hoofdkernen en eind 4<sup>e</sup> kwartaal het onderzoek verder te laten plaatsvinden van de 2 overige hoofdkernen.

### Aanleiding

De grote woningbouwlocaties raken op in de gemeente Medemblik. Om te voorzien in de noodzakelijke woningbehoefte na 2024 is het noodzakelijk te beschikken over grote nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen.

Het is goed, ook voor de op te stellen omgevingsvisie, regie te voeren op de locaties waar woningbouw qua ruimtelijke ordening het best kan plaatsvinden. Grond wordt voor verschillende doeleinden gebruikt (Agrarisch, natuur, recreatie, wonen en energietransitie). Grond is daarmee schaars en een goede afweging is noodzakelijk.

Voor de reikwijdte van het onderzoek stellen we het volgende voor. Zoals al in de aanleiding is geschreven is grond schaars en daarom is wettelijk de ladder van duurzame verstedelijking ingevoerd. Deze ladder houdt een motivatieplicht in ten aanzien van nut (kwalitatief) en noodzaak (kwantitatief) en locatie (kan het niet binnen bestaand stedelijk gebied) voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er het provinciaal beleid die veel waarde hecht aan bescherming van het landschap. De provincie heeft een beschermingsregie ingesteld voor het bijzonder provinciaal landschap. Daarom is er een uitgebreide procedure nodig om woningen in landelijk gebied te realiseren. Voor onze 4 hoofdkernen, waarin we conform onze beleidsregel minimaal 70% van de productie moeten realiseren, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied niet voldoende om in de woningbouwproductie te voorzien.

Daarom beperken we de stedenbouwkundige visie tot onze 4 hoofdkernen en leggen we ons als uitgangspunt op dat locaties in andere kernen binnen bestaand stedelijk gebied worden gevonden. Het onlangs vastgestelde afwegingskader voor woningbouwinitiatieven is hiervoor een belangrijk instrument. Hierop zijn uiteraard uitzonderingen mogelijk. Het is niet zo dat een niet geselecteerde kern of locatie uitgesloten wordt van toekomstige bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. Het gaat nu om de grote lijnen (voor de minimaal 70% van de woningproductie) in de hoofdkernen. Locaties die zich in de loop van de tijd aandienen blijven bij gemeente en provincie bespreekbaar.

Wij stellen nu om tijdszake voor het verstrekken van de opdracht voor het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning op te knippen in twee fasen:

Fase 1: op korte termijn een stedenbouwkundige verkenning te vragen voor de kernen Wognum en Wervershoof. Voor de kernen Wognum ( 4 initiatieven circa 500 woningen) en Wervershoof zijn op dit moment al verschillende woningbouwinitiatieven in landelijk gebied ingediend. In verband met de beschikbare capaciteit zal er een keuze gemaakt moeten worden , in ieder geval voor de fasering. In verband met de beperkt beschikbare capaciteit en de noodzaak om motieven aangereikt te krijgen om duidelijkheid te scheppen voor vervolgwoningbouw in Wognum en Wervershoof stellen wij nu voor om een deelonderzoek te houden voor de kernen Wervershoof en Wognum en het vervolgonderzoek later te doen. Fase 2: Eind vierde kwartaal 2021 een stedenbouwkundige visie te vragen voor de overige 2 hoofdkernen.

Door het gefaseerd verstrekken van de opdracht blijft er capaciteit beschikbaar om in te zetten op de projecten waar we mee bezig zijn en het woningbouwprogramma 2021. Ook bij het uitbesteden van het opstellen van de stedenbouwkundige visie is inzet van vaste capaciteit vereist.

## **Kernboodschap**

Wij verstrekken een gesplitste opdracht voor onderzoek naar geschikte locaties voor wonen nu voor 2 hoofdkernen en eind 4<sup>e</sup> kwartaal de overige 2 hoofdkernen.

## **Consequenties**

Er zijn op dit moment al diverse grote particuliere initiatieven ingediend voor woningbouw aan de randen van de kernen Wognum en Wervershoof. Dit geeft een extra reden om het onderzoek snel uit te voeren.

## **Communicatie**

Om grondspeculatie en belangenverstremgeling te voorkomen willen wij de uitkomsten van het onderzoek in beslotenheid met u behandelen. Ten aanzien van het niveau van de participatie stellen wij voor dat wij na commitment de dorpsraden informeren. Een hoger niveau van participatie komt veelal neer op het inbrengen van belangen door grondeigenaren en ontwikkelaars en inwoners (niet in mijn achtertuin)

## **Vervolg**

Het 1<sup>e</sup> onderzoek zal in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 plaatsvinden. Daarna vindt in beslotenheid overleg plaats met de raad. De provincie is ook een belangrijke stakeholder is in dit proces.

Zij moet uiteindelijk goedkeuring geven voor locaties in het landelijk gebied. Vroegtijdige informatie van de provincie is belangrijk om procedures te bespoedigen en later niet tegen teleurstellingen aan te lopen. Een onderdeel van het woonakkoord 2020-2025 van provincie Noord-Holland en de regio West-Friesland is het inrichten van een ambitietafel waarin nieuwe locaties worden ingebracht. De geselecteerde locaties kunnen via dit proces bij de provincie worden ingebracht en gedeeld.

Na commitment hebben we input voor onze omgevingsvisie.

## **Bijlagen**

Geen