

Raadsvoorstel d.d.18 december 2025

Zaaknummer	Z-25-585741
Documentnummer	DOC-25-1112190
Onderwerp	Raadsvoorstel – Vaststellen kaderstellende notitie project Wognum Noord
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders
Samenvatting Het voorstel betreft de vaststelling van de kaders voor de woningbouwlocatie Wognum Noord. Voor dit woningbouwplan wordt uitgegaan van een bandbreedte van 640 tot 700 woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar is en geschikt voor verschillende doelgroepen. Met dit voorstel stelt de raad de ruimtelijke kaders vast die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking van het plan.	



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 4 november 2025

Gelet op

- Het vigerende gemeentelijk en regionaal beleid

Overwegende dat;

- de woningbehoefte in de gemeente Medemblik aanzienlijk is;
- de gemeenteraad voor de locatie Wognum Noord heeft gekozen als uitbreidingsrichting voor Wognum;
- het plan een belangrijke bijdrage levert aan het realiseren van betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor diverse doelgroepen;
- de ontwikkeling zowel ruimtelijk als financieel haalbaar is en daarmee 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;

besluit

1. De Kaderstellende Notitie voor het woningbouwplan Wognum Noord vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik,
gehouden op 18 december 2025

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel d.d.

Ter besluitvorming

Aanleiding

Op 13 juli 2023 heeft u gemeenteraad unaniem besloten om voor de locatie Wognum Noord te kiezen als uitbreidingsrichting van Wognum. Vanaf september 2023 is begonnen met de uitwerking van het project, wat er uiteindelijk toe heeft geleid dat er in juli 2024 een intentieovereenkomst is afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaars. In deze intentieovereenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de categoriale verdeling van de woningen (minimaal 30% sociale huur, minimaal 10% goedkope koop en minimaal 25% betaalbare koop). Ook is in deze overeenkomst de verschuldigde kostenvergoeding voor deze fase van het project vastgelegd en het minimum aantal te bouwen woningen per hectare.

Aangezien het project Wognum Noord een project is van meer dan 100 woningen moet er een kaderstellende notitie vastgesteld worden door u gemeenteraad. In de kaderstellende 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 onder andere 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 Wognum Noord vast te stellen.

Beoogd resultaat

We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestigingsaanbod.

Argumenten

- 1.1 *Voor het woningbouwprogramma binnen Wognum Noord wordt uitgegaan van een bandbreedte van 640 tot 700 woningen.*
De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exacte aantal te bouwen woningen. Het precieze aantal te bouwen woningen wordt in een later stadium uitgewerkt. Er wordt daarbij uitgegaan van minimaal 25 woningen per hectare.
- 1.2 *Binnen het plan worden onderscheidende woonmilieus en woonvormen gerealiseerd.*
In lijn met de regionale woondeal draagt het plan bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en woonvormen. Hierbij kan gedacht worden aan wonen op / aan het water, autovrije hofjes, kleinere woningen, appartementencomplexen met ruime balkons en meergeneratiewoningen. Dit maakt ook dat de wijk geschikt is voor een



brede doelgroep. Zowel voor starters, ouderen en gezinnen worden er woningen ontwikkeld. In de nadere planvorming wordt dit verder uitgewerkt.

- 1.3 *Het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwing van de kern Wognum.*
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Wognum, gelegen achter het lint van de Kerkstraat / Westeinderweg, ten zuiden van de A.C. de Graafweg en ten westen van Calidus. Het plangebied is momenteel nog in gebruik als een agrarisch stuk grond. Het plangebied wordt ontsloten op de Nieuweweg, de vormgeving wordt nog nader onderzocht. Daarnaast komt er ook een tweede ontsluiting op de Kerkstraat / Westeinderweg.
- 1.4 *Het plan wordt volgens het 'altijd af-principe' gefaseerd uitgevoerd.*
De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Daarbij geldt het 'altijd af' principe. Dit geldt onder andere voor de bebouwing en ontsluiting, maar ook voor de openbare groenstructuur. Deze dient al vanaf het begin te worden aangelegd.
- 1.5 *Met het oog op de toekomst wordt de wijk zo veel mogelijk duurzaam en groen opgezet.*
In de kaderstellende notitie is opgenomen dat het ambitieniveau zilver wordt nagestreefd uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Alleen onderbouwd mag er van dit ambitieniveau worden afgeweken. Daarnaast wordt er een centrale parkzone gerealiseerd van circa 30 meter breed. Ook aan de noordzijde van het plangebied wordt een landschappelijke rand gecreëerd met water, groen en reliëf.
- 2.1 *De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om kaderstellende notities vast te stellen.*
Het vastleggen van de kaders voor gebiedsontwikkelingsprojecten is een bevoegdheid van de raad.

Kanttekeningen

- 1.1 *De definitieve verkavelingsopzet moet nog bepaald worden.*
Voor het project is nog geen definitieve verkavelingsopzet vastgelegd. Op basis van de vastgestelde kaders gaan de ontwikkelaars, samen met de gemeente, aan de slag met de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan. Op basis van deze verdere uitwerking zal het totale aantal te realiseren woningen ook bepaald gaan worden.
- 1.2 *Het woningbouwprogramma is niet in lijn met het 'Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024'*
Tijdens het raadsbesluit van 13 juli 2023 was de "Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord nog van toepassing inzake het woonbeleid. Gedurende het project is door de gemeenteraad echter het 'Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024' vastgesteld. Het woningbouwkader schrijft een ander woningprogramma voor dan de "woondeal". Met de ontwikkelaars is uiteindelijk onderstaande categoriale verdeling afgesproken, welke in 2024 in een intentieovereenkomst is vastgelegd:



- 30% sociale huurwoningen
- 10% goedkope koopwoningen
- 25% betaalbare koop
- 35% vrije sector

1.3 *De verkeerskundige afwikkeling van het project moet nog verder worden vormgegeven.*
Er wordt uitgegaan van ten minste 2 aansluitingen van de nieuwe wijk op de omliggende wegen. De eerste ter plaatse van de Nieuweweg en een tweede ontsluiting aan de Kerkstraat / Westeinderweg. De vormgeving van de aansluiting op de Nieuweweg wordt nader onderzocht, maar er wordt uitgegaan van een verkeersveilige kruising zoals bijvoorbeeld een rotonde nabij de ambulancepost.

1.4 *Goedkeuring Provincie*
Woningbouwprojecten moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en dienen voor uitbreidingen buiten de bebouwde kom in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) te worden beoordeeld. Bij nieuwe stedelijke uitbreidingsgebieden zoals Wognum Noord wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook plaats kan vinden. Het plan Wognum Noord is eerder aangekondigd bij de Provincie en al besproken in het ambtelijk Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK is van mening dat de kaders en het landschappelijke raamwerk helder zijn. Eind november wordt het plan bij de ARO voorgelegd.

1.5 *Er speelt netcongestie in de kern Wognum*
Netcongestie kan mogelijke gevolgen hebben voor de uitvoering en fasering van de ontwikkeling. Vooralsnog geeft Liander aan dat zij geen problemen voorzien voor de aansluiting van plan Wognum Noord op het stroomnet. Bij de verdere uitwerking van het plan moet blijken of dit ook daadwerkelijk zo is. Vanwege het grote risico voor de planning is in de kaderstellende notitie opgenomen dat bij de uitwerking onderzocht moet worden of de wijk zo zelfvoorzienend mogelijk gerealiseerd kan worden.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de begroting. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar is. Het kostenverhaal wordt volledig verzekerd via een anterieure overeenkomst, waarin de financiële randvoorwaarden, afspraken over de door ontwikkelaars verschuldigde plankostenvergoeding en de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen worden vastgelegd.

Juridische Zaken

Dit besluit heeft geen juridische gevolgen.

Uitvoering/evaluatie

Na het vaststellen van de kaderstellende notitie door de gemeenteraad gaan de ontwikkelaars van het project, binnen de vastgestelde kaders, verder met de uitwerking van het plan. De gemeente vervult daarbij hoofdzakelijk een toetsende rol en is verantwoordelijk voor de uitvoering van de planologische procedures.



Ook wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld waar nadere afspraken met de ontwikkelaars in worden vastgelegd. Bij deze anterieure overeenkomst kan onder meer aandacht worden besteed aan de mogelijkheden om inwoners van Wognum bij de verkoop van de woningen een voorkeurspositie te bieden.

Participatie

Op woensdagavond 8 oktober heeft de gemeente samen met de ontwikkelaars een eerste participatieavond georganiseerd voor het project. Deze inloopavond werd goed bezocht door ruim 200 geïnteresseerden. Zowel jongeren als ouderen waren goed vertegenwoordigd. Er werd overwegend positief gereageerd op de plannen. De voornaamste vragen en zorgen met betrekking tot het plan gingen over de verkeersafwikkeling en de drukte die de ontwikkeling met zich meebrengt. Ook zien veel bezoekers graag dat er een voorrangsregeling komt voor jongeren of mensen uit Wognum.

Na het vaststellen van het plan wordt de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de participatie. De gemeente is hier uiteraard wel bij betrokken. Na het vaststellen van de kaderstellende notitie zal er een klankbordgroep worden opgericht en wordt er een nadere invulling gegeven aan de manieren waarop de participatie vorm wordt gegeven.

Communicatie

Na het vaststellen van de kaderstellende notitie worden de betrokken partijen zoals De Woonschakel, Calidus en de dorpsraad van Wognum geïnformeerd. Ook wordt dit gecommuniceerd via de gemeentelijke website.

Bijlagen

DOC-25-1115829: Kaderstellende Notitie project Wognum Noord
DOC-25-1115833: Participatieplan ontwikkelaars Wognum Noord

Commissie d.d. 04 december 2025

