

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-24-538824
Documentnummer	DOC-24-980651
Van	College
Datum	4 februari 2025
Onderwerp	Stand van zaken woningbouwprogramma eind 2024



Ter informatie

Kennis nemen van:

Stand van zaken woningbouwprogramma 2023 t/m 2029

Aanleiding

Op 1 juni 2023 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma 2023 tot en met 2029 vastgesteld. Hierin is de ambitie vastgelegd om 1650 woningen in deze periode te bouwen. Om dit te kunnen realiseren wordt gewerkt aan een ruimere portefeuille verdeeld over de 17 kernen, rekening houdend met planuitval of -vertraging. Twee maal per jaar wordt de raad geïnformeerd over de voortgang. Met deze informatienota wordt gerapporteerd over 2024 en beschreven welke kansen en uitdagingen er nog zijn om het programma succesvol te realiseren.

Kernboodschap

Hierbij ontvangt u een overzicht van de lopende woningbouwprojecten. Dit is het overzicht voor woningbouwprojecten waar de gemeente aan meewerkt met een beoogde bouwstart in de periode 2023 tot en met 2029. De peildatum voor de stand van zaken voor deze projecten is 1 januari 2025. Naast deze projecten zijn er in de gemeente nog meerdere (kleinere) initiatieven voor woningbouw waar de gemeente geen projectmanagement op uitvoert, maar wel als vergunningverlener een rol heeft. Daarnaast zijn er ook een aantal nieuwe initiatieven in beeld waaraan de gemeente medewerking wil gaan verlenen. Deze initiatieven komen tegemoet aan zowel het Woningbouwprogramma 2023 t/m 2029 als de Woonvisie 2024-2028. Ze zijn daarom waardevol voor het realiseren van onze woningbouwopgave (per kern).

Ontwikkelingen

In de vorige rapportage is melding gemaakt van de gevolgen door de invoering van de Omgevingswet. Ook is er onder andere aandacht besteed aan de uitdagingen op het gebied van de netcongestie en spuitzones. De uitdaging om goede locaties te vinden in het Bijzonder Provinciaal Landschap verandert – mede na een stevige Medemblikse lobby – wel iets in 2025. Recent hebben Provinciale Staten een nieuwe Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld waarbij onder voorwaarden woningbouw tot 25 woningen in Beschermd Landschap (de nieuwe naam van Bijzonder Provinciaal Landschap) mogelijk is. Voor grotere projecten is eventueel 'maatwerk' mogelijk. Wij zetten ons ervoor in om in onze gemeente ook dit maatwerk toe te passen.

Ondertussen dreigt de netcongestie steeds meer projecten te vertragen. Voor het woningbouwprogramma is dit een reëel risico. Hierover hebben zowel ontwikkelaars als wij regelmatig contact met de netbeheerders.

Wat de gevolgen zijn van een recente uitspraak van de Raad van State over stikstof is nog niet bekend. Ook daarin bestaat er een risico dat projecten zullen vertragen of zelfs helemaal niet gerealiseerd kunnen worden.



Locaties

Tussen de start van een initiatief en de start van woningbouw zit in het meeste gunstige scenario minimaal 5 jaar waarin hard gewerkt wordt aan het maken van het juiste plan en het planologisch haalbaar maken hiervan. Indien er tijdens dit traject complicaties voordoen – wat vaak het geval is – duurt het traject al snel (veel) langer. Om nog in de periode van het huidige woningbouwprogramma (2023–2029) te kunnen starten, is het wenselijk dat de initiatieven nu in beeld zijn. In 2024 zijn dan ook een flink aantal projecten nieuw opgestart. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er 10 projecten bijgekomen, namelijk: Dijkweg 389–393 Andijk, Beldershoek Andijk, Kerkenlandje Benningbroek, Kool&Co Medemblik¹, Tripkouw 6 Midwoud, Sint Matthijsstraat Nibbixwoud, Sluisvenpad Nibbixwoud, Nibbixwoud-West, Noorderpad 59 Opperdoes en Wognum-Noord. Hierdoor werken we aan bijna 1200 woningen meer dan vorig jaar. Dit is ook te zien in bijlage 1. Op deze locaties zien wij een woningbouwproject als kansrijk en onderzoeken we nu (samen met de ontwikkelaar) de haalbaarheid van dit project. Belangrijke kanttekening hierbij is wel dat niet al deze woningen voor 2030 in aanbouw genomen zullen worden aangezien grotere projecten vaak in verschillende fases gebouwd worden. Om de gemeentebrede ambitie van het Woningbouwprogramma 2023 t/m 2029 te halen is zowel snelheid bij de projecten als het toevoegen van een aantal snel te realiseren plannen gewenst.

Zoals blijkt uit de verdeling per kern (zie bijlage 2) zijn niet in elke kern er voldoende woningbouwinitiatieven om onze woningbouwambities te halen. Om de gemeentebrede ambitie toch zo goed mogelijk te kunnen verwezenlijken, wordt in andere kernen extra gebouwd. Dit om toch zo goed mogelijk de aan de woningbouwbehoefte die gemeentebreed in kaart is gebracht te kunnen voldoen. In een aantal kernen waar nu nog onvoldoende gebouwd wordt, zijn wel initiatieven die wellicht de komende tijd kansrijk kunnen worden. Het huidige woningbouwprogramma – en de verwachting dat ook na 2030 nog woningen nodig zijn – biedt de ruimte om nog een aantal initiatieven op te pakken. Een aandachtspunt hierbij is wel dat de capaciteit bij de gemeente beperkt is. Daarnaast zijn zowel spuitzones als Beschermd Landschap (de nieuwe naar voor Bijzonder Provinciaal Landschap) mogelijk beperkend. Voor het initiatief Soppediep in Opperdoes zijn we samen met de ontwikkelaar aan de slag om het een kansrijk project te laten worden door maatwerk bij de provincie aan te vragen.

Kwalitatieve opgave

Naast dat de verdeling per kern niet exact passend is, wordt er ook nog niet voldoende gebouwd voor de doelgroepen (jong en oud) waar we in de Woonvisie extra aandacht voor vragen. Dit komt omdat veel plannen al voor de Woonvisie in ontwikkeling waren. De komende jaren zullen we dus vooral nieuwe initiatieven willen oppakken die in de juiste kernen plaatsvinden en voor de juiste doelgroepen. Eind 2025 zal het woningbouwprogramma, mede op basis van een nieuw woonbehoefteonderzoek, verlengd worden en specifiek aandacht besteden voor de juiste woning op de juiste plaats.

Start bouw

In 2024 is er in onze gemeente gestart met de bouw van 67 woningen. Dit zijn 3 projecten (17 woningen bij de voormalige gemeentewerf/ijsbaan in Abbekerk, 17 woningen bij Middenweg 62 in Andijk en 8 woningen in café De Welkomst in Onderdijk). Daarnaast is er gestart met de bouw van 25 woningen die via Omgevingszaken zijn vergund. Hoe deze woningen verdeeld zijn over de 17 kernen en hoe groot de opgave per kern nog is, blijkt uit bijlage 2. Hiermee zijn weliswaar iets meer woningen dan in 2023 in aanbouw genomen, maar zitten we nog niet op het niveau van de ambitie om te starten met de bouw van 236 woningen per jaar.

¹ Met de initiatiefnemers van Kool&Co vindt al langere tijd overleg plaats. Formeel is het project echter pas in 2024 gestart.



Projecten

Een aantal belangrijke ontwikkelingen van de projecten zijn:

- Andijk, Sorghvliet: Bij dit project is ook een gezondheidscentrum voorzien. Onzekerheid hieromtrent leidt momenteel tot vertraging. Planologisch moet er ook nog een aanpassing gedaan worden, vandaar dat dit de status 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit in voorbereiding' heeft gekregen.

- Benningbroek, Kerkenlandje: Eind 2024 is dit project besproken aan de Omgevingstafel. Er moet nog het één en ander uitgewerkt en onderzocht worden voordat dit project haalbaar is en de planologische procedure gestart kan worden.

- Medemblik, Molenblik: Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden doordat het bezwaar bij de Raad van State is ingetrokken.

- Nibbixwoud-West en Sint-Matthijsstraat: Deze twee projecten zijn afhankelijk van elkaar vanwege de ontsluiting en de aanwezigheid van een spuitzone. De ontwikkelaars van deze projecten hebben afspraken met elkaar gemaakt om elkaar hierbij behulpzaam te kunnen zijn. Voor het project Nibbixwoud-West geldt dat er vanwege de omvang (tot een maximum van 200 woningen) eerst een kaderstellende notitie wordt opgesteld.

- Opperdoes, Noorderpad: Dit project behelst niet alleen woningbouw maar ook de haalbaarheid van een supermarkt wordt hierbij onderzocht.

- Sijbekarspel, Wilgenrak: Eind 2024 is dit project besproken aan de Omgevingstafel. Het project moet nog verder worden aangepast om geheel te voldoen aan het gemeentelijke beleid. Ook moet er nog wat verder worden uitgewerkt en onderzocht voordat het project haalbaar is en de planologische procedure gestart kan worden.

- Wervershoof, Slotlaan: De koopovereenkomsten met de toekomstige eigenaren zijn gesloten.

- Wognum, Bloesemgaerde-Noord: Er is grond overgedragen aan de Woonschakel voor de bouw van 22 corporatiewoningen. Voor de overige woningen is een tender in voorbereiding.

- Zwaagdijk-Oost, Het Lint: Binnen dit project zouden nog 18 woningen worden gerealiseerd. We achten de realisatie van 52 woningen op dit terrein kansrijk. Een deel van de woningen die al in het eerdere plan zat, kunnen wellicht nog dit jaar in aanbouw genomen worden. Samen met de initiatiefnemer onderzoeken we nu de haalbaarheid van de beoogde verdichting van het resterende programma.

Consequenties

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Het is de bedoeling dat deze rapportages jaarlijks in het eerste en derde kwartaal komen.



Bijlagen

- Bijlage 1: Stand van zaken woningbouwprojecten voor de periode 2023 tot en met 2029
Bijlage 2: Overzicht woningbouwbehoefte 2023 tot en met 2029 in relatie tot de projecten

