

Ontwikkeling De Tegel

Alternatief Plan

Belang en tijdlijn

- 1995 De Tegel tegen gereduceerde prijs verkocht aan gemeente Wervershoof onder voorwaarden van het huidige belang in kavels
- 2019/2020 gesprek met RO medewerker en grondzaken over het informeren bij enige ontwikkelingen op de Tegel. Hier is verder geen opvolging aan geweest.
- 16 Juni 2025 naar aanleiding van participatie aankondiging een (aangetekende) brief verstuurd
- 25 augustus 2025 eerste reactie hierop en gesprek gemeente. Start initiatief tot alternatieve plan.
- 5 november 2025 definitieve overeenstemming met betrekking tot alternatieve mogelijkheden en het wegnemen van belemmeringen

Aanleiding en trigger tot alternatieve plan

Gepresenteerde plan:

- Belemmeringen in acht genomen en mogelijk alternatieven niet (voldoende) onderzocht
- Lage dichtheid zeker gezien typologie en woningprogramma
- Twijfels bij financiële haalbaarheid
- Geen woningen aan vaarwater
- 40% van de woningen niet aan een openbare weg en via wandelpaden naar parkeervoorzieningen
- Twijfels over diverse groen en openbare inrichtingen (Wadi / waterberging / steigers)
- Waterberging nog niet 100% vastgesteld? Zoeklocatie?
- Overmatig groen en minder woningen leid ertoe dat er in de toekomst nog eerder naar het landelijke gebied uitgeweken moet worden. Ten kosten van ander “groen”.



Alternatief Plan

Kernpunten:

Geen belemmeringen spuitzone naastliggende perceel waardoor

- Waterberging volledig te realiseren op het naastliggende perceel
- Daarnaast 7.400m² extra hoog water (vaarwater) te realiseren
- Totaal ca. 168 woningen (ca. 30 meer als beoogd) en meer in de richting van de ambities provincie en gemeente 25 woningen / ha
- Waarvan maar liefst ca. 60 woningen aan vaarwater
- Volledig sluitend op Woonprogramma gesteld voor de Tegel
- Een veel gezondere grondexploitatie waarin risico's als dalende grondprijs en (indien onoverkomelijk) voorbelasting draagbaar zijn.
- Plan in lijn met convenant Toekomstbestendig bouwen "Zilver"
- 37% water en groen gecombineerd wat ook weer aansluit op het convenant Toekomstbestendig bouwen "Zilver"
- Mogelijkheid om nog meer groen te realiseren door het doortrekken van de "Krommeleek" groen zone langs de Krommeleek.
- De ambities zijn om hier ook een fietsroute doorheen te maken wat nog een extra kwaliteit maakt op het plan en ook duidelijk naar voren komt uit met convenant Toekomstbestendig bouwen "Zilver". De haalbaarheid hiervan dient wel verder te worden onderzocht.

Alternatief Plan

Programma

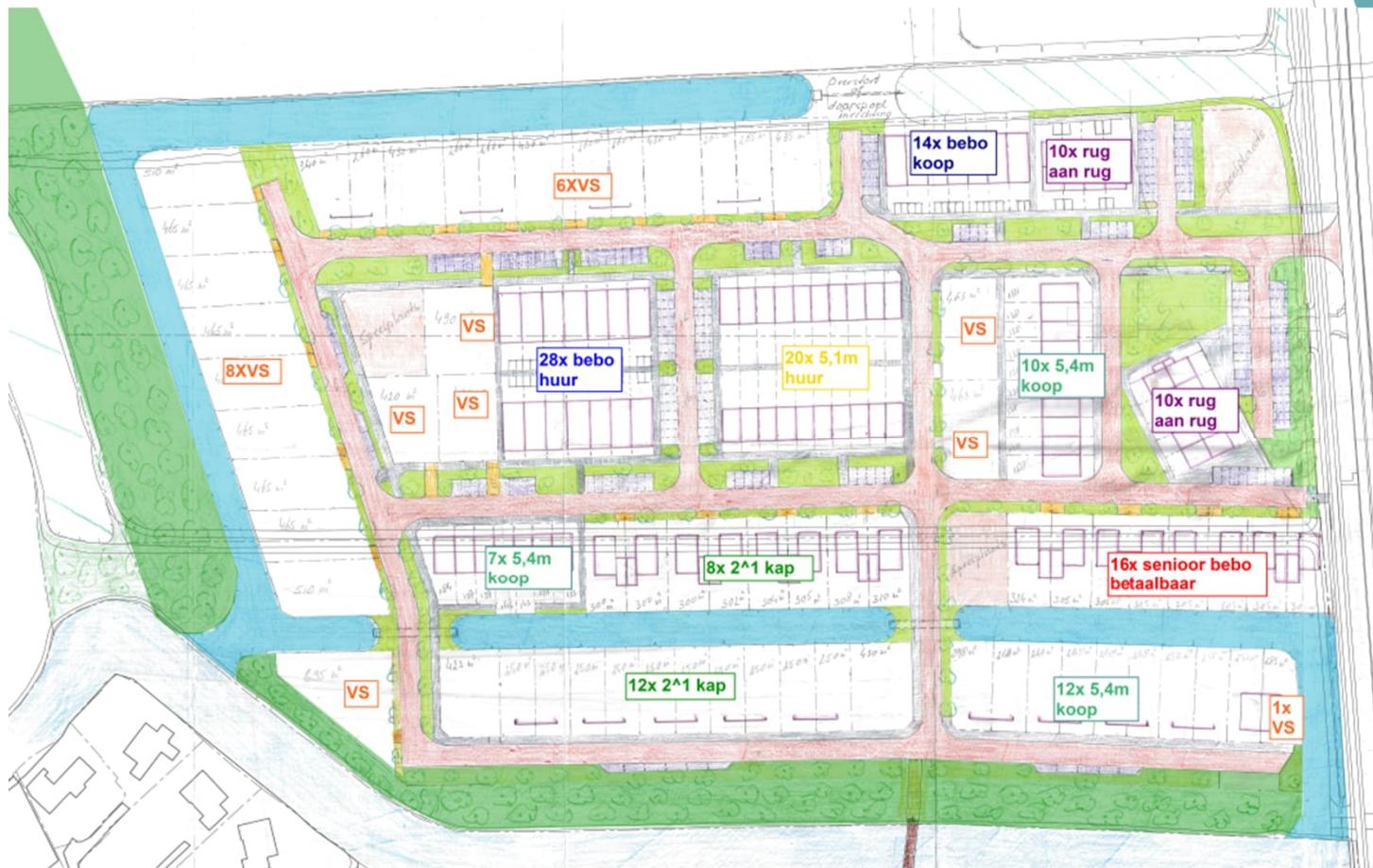
	Programma Tegel		Plan Krommeleek				
sociaal huur b.m. 5,1m	Sociale huur	25-30%	20	48	st	11,90%	28,57%
sociaal huur bebo			28		st	16,67%	
goedkoope koop bebo	Goedkope Koop	20-25%	14	34	st	8,33%	20,24%
goedkoope koop rug aan rug			20		st	11,90%	
betalbaar b.m. 5,1m	Betaalbare koop	25-30%	0	45	st	0,00%	26,79%
betalbaar b.m. 5,4m			29		st	17,26%	
betalbaar senior			16		st	9,52%	
twee-onder-een-kap	Dure koop	20-25%	20	41	st	11,90%	24,40%
vrijstaand geschakelde garage					st	0,00%	
vrijstaand			21		st	12,50%	
			168	168	st	100%	100%

Alternatief Plan



Alternatief Plan

Programma

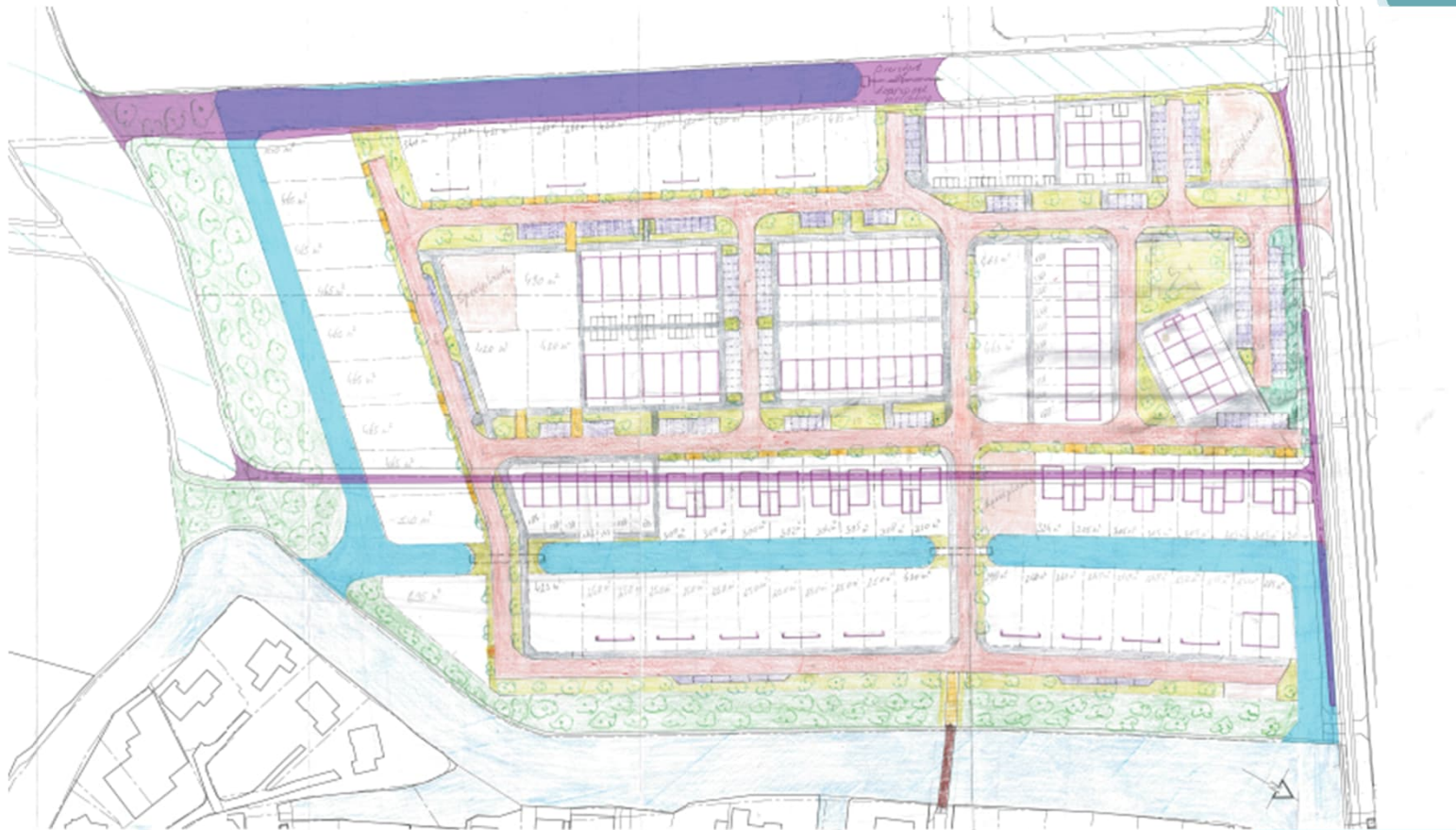


Alternatief Plan

Laag en hoog water

Paars = gedempt laag water (gecompenseerd naastliggende perceel)

Blauw = nieuw hoog water (vaarwater)



Alternatief Plan

Samengevat

- Vaar water
- Meer woningen
- Sluitend programma Tegel
- 37% blauwgroen
- Oplossing waterberging

Alternatief Plan

Doel en wens

Samen met de gemeente kijken naar het alternatieve plan dat in onze optiek:

- Beter aansluit op de wensen van de inwoners van Wervershoof en gemeente Medemblik
- Diverse problematiek oplost
- Financieel veel positiever resultaat waardoor risico's nooit kunnen leiden tot een negatief resultaat

Bedankt!
Voor jullie aandacht