Beoordeling Stedenbouw

Plantoets ‘alternatief plan’ De Tegel, Wervershoof

ARLENE LEE
KUIPERCOMPAGNONS
21 NOVEMBER 2025

Plantoets alternatief plan De Tegel, Wervershoof
Beoordeling Stedenbouw

INLEIDING

De Tegel is gelegen aan de Vok Koomenweg, in de zuidwesthoek van Wervershoof. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6,7 hectare. De gemeente heeft de ambitie om een aantrekkelijke en gevarieerde woonwijk te maken en daarmee het woningtekort terug te dringen. Daartoe heeft de gemeente een kaderstellende notitie opgesteld en een proefverkaveling. Deze zijn in een participatiebijeenkomst gepresenteerd aan omwonenden op 25 juni 2025. In de kaderstellende notitie is opgenomen dat er maximaal 140 woningen voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Dat betekent een woningdichtheid van 21 woningen per hectare.

Door het bouw en vastgoed bedrijf 'Kromme Leek' is een alternatief plan ingediend (zie bijlage 1). Aanleiding hiervoor zijn onder andere hun wens voor meer vaarwater, woningen aan het water, twijfels over de financiële haalbaarheid, de hoeveelheid groen en dat er onvoldoende naar alternatieven zijn onderzocht ten aanzien van de belemmeringen.

Het alternatieve plan bevat 170 woningen, 30 woningen meer dan in de kaderstellende notitie als maximum is gehanteerd. Dat betekent een woningdichtheid van 25 woningen per hectare. De initiatiefnemer gaat ervan uit dat de spuitzone ten westen van het plangebied geen belemmering vormt, omdat het perceel door hen wordt/is opgekocht. Hierdoor verschillen de uitgangspunten van het gemeentelijke plan en het alternatieve plan wezenlijk van elkaar.

Het alternatieve plan richt zich op een woonomgeving waarin (vaar)water een centrale rol speelt, met woningen die direct aan het water grenzen. Het gebied wordt ontsloten via de Vok Koomenweg en staat met een brug in verbinding met het Eiland voor langzaam verkeer. De woonstraten zijn grotendeels ingericht met aan één zijde parkeren en groen en wandelpad. De grotere groene gemeenschappelijke ruimtes concentreren zich aan de oostzijde van de plangebied aan de Narre Vliet, aan de noordzijde aan de Vok Koomenweg en aan de zuidzijde langs de Kromme Leek. In het woongebied zijn verder twee speelplaatsen aangewezen, één langs de Vok Koomenweg en één in het zuiden van het plan.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor Wervershoof is dit voorlopig de laatste uitbreiding aan de westzijde van het dorp. Hoewel verdere uitbreiding nooit volledig kan worden uitgesloten, verdient het de voorkeur uit te gaan van een 'altijd-af-principe', waarbij een geleidelijke en zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap wordt gewaarborgd. Pas als de gemeentebrede gebiedsvisie is vastgesteld met daarin de visie voor Wervershoof komt er duidelijkheid of er nog aanvullende ontwikkelingen gewenst of nodig zijn. Tot die tijd zal De Tegel de laatste uitbreiding zijn aan de westzijde van Wervershoof.

De Tegel wordt aan de oostzijde en zuidzijde begrenst door respectievelijk de Narre Vliet en de Kromme Leek. Hoewel deze waterlopen niet zijn aangewezen als ecologische verbindingszone, zijn dit belangrijke historische waterlopen. De Narre Vliet vormt nu een natuurlijke rand van het dorp. Met de ontwikkeling van De Tegel en het zwembad wordt voor het eerst de Narre Vliet overgegaan.
Vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk perspectief is het gewenst het zicht op deze waterlopen te behouden en te versterken. Daarom wordt langs deze oevers geen woningbouw met privétuinen voorgestaan. In plaats daarvan ligt het voor de hand een groene openbare zone te realiseren die fungeert als natuurverbinding en aansluit op de reeds aangelegde groenzones langs de Narre Vliet ten noorden van de Vok Koomenweg (bij het sportpark en de RWZI) en op de groene inrichting die wordt nagestreefd in het kader van de zwembadontwikkeling.

De keuze en ambitie om de randen van het plangebied openbaar te houden wordt tevens onderschreven door zowel de adviescommissie 'Advies bij Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) van de Provincie Noord-Holland als de welstand Mooi Noord-Holland. Deze instanties hebben uitgesproken dat openbare oevers de voorkeur hebben. De ARO adviseert daarbij om langs de Narre Vliet en de Kromme Leek een ruim bemeten en consistent vormgegeven groenzone te realiseren.
De welstand Mooi Noord-Holland wijst aanvullend op ervaringen in andere wijken, waar particuliere tuinen aan de oever hebben geleid tot hoge, ongewenste beschoeiingen.

Plantoets landschappelijke inpassing
Het alternatieve plan richt zich op het vergroten van het wateroppervlak voor vaarwater en woningen met privétuinen aan het water.

Aan de westzijde zijn twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met tuinen aan het water ingepast. Deze opzet draagt niet bij aan een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. Bovendien kunnen individuele keuzes in

erfafscheidingen leiden tot verrommeling. Hierdoor ontbreekt een duidelijke dorpsrand en anticipeert het plan juist voor verdere verkaveling in westelijke richting.

Aan de oost- en zuidzijde is een groenzone ingepast dat onderbroken wordt door water en bruggen, daarbij versmalt de groenzone op de punt in het zuidoosten. De ARO adviseert echter om langs de Narre Vliet en de Kromme Leek een voldoende brede en consequent vormgegeven natuurlijke zone te realiseren. De opzet met water en bruggen vraagt bovendien om een zorgvuldige afweging, waarbij het vaarverkeer zal moeten worden afgestemd op de ecologische doelstellingen.

Er wordt in het plan nieuwe watergangen voorgesteld: aan de oostzijde van het gebied met tuinen aan weerszijden en een watergang aan de zuidzijde met vrijstaande woningen met privétuinen aan het water. De initiatiefnemer geeft echter geen onderbouwing van de gewenste kwaliteit en het karakter van deze watergangen. Individuele invulling van erfafscheidingen kunnen leiden tot verrommeling.

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De ontwikkeling vraagt om een stedenbouwkundige opzet waarbij ruimtelijke, functionele, programmatische en sociale aspecten in samenhang zijn beschouwd. Belangrijke kenmerken daarin zijn een heldere structuur en opbouw, samenhang in het plan en met de omgeving), identiteit (landschap, cultuurhistorie), robuuste groen- en waterstructuren, toegankelijkheid en bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De welstand Mooi Noord-Holland heeft daarbij als opmerking meegegeven dat vanwege de brede Narre Vliet het denkbaar is om op De Tegel een eigen wereld en identiteit in beeldkwaliteit te creëren en aan te sluiten op de Vok Koomenweg.

Plantoets stedenbouwkundige opzet

Het alternatieve plan ontbreekt aan een helder stedenbouwkundig concept en landschappelijke analyse. Er wordt geen rekening gehouden met de ligging aan het open landschap door woningen met privétuinen aan het landschap te situeren. In de voorgaande paragraaf is omschreven waarom een goede overgang naar het landschap gewenst is.

Een samenhangend aanzicht langs de Vok Koomenweg ontbreekt. Een speelplek, twee schuin geplaatste bouwblokken van rijwoningen met aan de voorzijde een groene inrichting met wadi, een hoekwoning met op de kop bergingen met groen ervoor, en een andere hoekwoning aan het water vormen het eerste aanzicht langs de Vok Koomenweg. De samenhang tussen deze elementen is niet duidelijk, waardoor er een

rommelig uiterlijk wordt gepresenteerd aan de entree van de nieuwe wijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verstoort dit bovendien het karakter langs de Vok Koomenweg ten westen van de Narre Vliet, dat een herkenbare structuur van erven heeft.
De twee bouwblokken met rijwoningen aan de Vok Koomenweg zijn bij de entree schuin gepositioneerd en wijkt af van de orthogonale opzet van de landschappelijke onderlegger en de gebouwensembles (erven) langs de weg. De onderbouwing hiervoor ontbreekt.
De oriëntatie van de rijwoningen met de kopgevels (en bergingen) naar de Vok Koomenweg aan de oostzijde van het plan is ongewenst. Stedenbouwkundig leidt deze opzet tot een anonieme en weinig uitnodigende straatbeleving en is er een zwakke relatie tussen gebouw en openbare ruimte.

Het plan bevat geen logische opbouw in de ligging van de bouwblokken en woningtypen en lijken enigszins willekeurig in het plan geplaatst, hierdoor ontbreekt de samenhang.
In het midden van het plan zijn twee blokken met rug-aan-rug woningen ingepast. Daarbij is één van de blokken schuin gepositioneerd, wat afwijkt van de orthogonale structuur van de landschappelijke onderlegger. De afwijkende positionering van de rug-aan-rug-blokken is niet onderbouwd en verstoort de samenhang binnen het plan. Bovendien is de ruimte tussen de twee blokken smal en sluit deze niet aan bij de opbouw en ritme van de overige bouwblokken.

De concentratie van rijwoningen aan de oostzijde van het plan biedt beperkt zicht door de ruimte. Daarnaast zijn bergingen aan de kop van de rijwoningen, grenzend aan de ontsluitingsstructuur een ongewenste oplossing. Dergelijke situering aan de ontsluitingsstructuur vermindert zowel de herkenbaarheid van de woningen als de kwaliteit en uitstraling aan de openbare ruimte.

In het alternatieve plan wordt verder geen nadruk gelegd op het ontwikkelen van een unieke identiteit of karakter. Het plan richt zich op woonstraten met een generieke kwaliteit, vergelijkbaar met andere straten en dorpsgebieden.

Planologische uitgangspunten
Wijzigingsgebied "Locatiegebonden wijziging naar natuur" langs de Kromme Leek
Er wordt geen rekening gehouden met de planologische contouren van het wijzigingsgebied langs de Kromme Leek.

Spuitzone agrarische percelen noordzijde

Er wordt geen rekening gehouden met de spuitzone van de agrarische percelen aan de noordzijde van het plangebied (50 meter vanaf de bestemming). Tenminste twee woningen zijn in de spuitzone gepositioneerd. Dit heeft óf financiële consequenties óf er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.

OPENBARE RUIMTE

De bebouwing en de openbare ruimte dienen goed op elkaar te zijn afgestemd, zodat een logisch, veilig, functioneel en esthetisch geheel ontstaat dat de leefbaarheid bevordert. In de groenvisie (Groenstructuurplan 2024) is afgesproken dat de gemeente zich inspant om zo veel mogelijk invulling te geven aan de 3-30-300 vuistregel: de ambitie dat je vanuit elke woning drie bomen ziet, dat 30% van de openbare ruimte groen is, en dat er vanuit elke woning op 300 meter afstand een (verkoelend) parkje is.

Plantoets openbare ruimte

Openbaar groen

Het alternatief plan zegt uit te gaan van 37% groen én water, dan is minder dan in het plan van de gemeente. Het plan van de gemeente gaat uit van 42% groen en 5% water, samen 47%.

Er is weinig groen in de woonstraten, waardoor twijfel bestaat of wordt voldaan aan de 3-30-300-vuistregel. Langs de hoofdontsluiting is grotendeels aan één zijde bomen met parkeren en een groenstrook ingepast. Aan de andere zijde zijn geen bomen ingepast, op het voetpad is daar geen ruimte voor. Een evenwichtige groenstructuur ontbreekt die de klimaatbestendigheid van de omgeving ondersteunt, waardoor het plan kwetsbaar is voor hittestress.

Water

Het plan onderbouwd niet of wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van watercompensatie van het waterschap.

Speelplaatsen

Er zal getoetst moeten worden of het aantal en oppervlakte aan speelplaatsen toereikend is voor het aantal toegevoegde woningen. De speelplaats aan de rand langs de Vok Koomenweg is niet wenselijk. Er is weinig sociale controle/toezicht en het is minder toegankelijk voor kleine kinderen (denk aan: afstand, veiligheid en oversteken).

Hoofdontsluiting

Het plan heeft twee ontsluitingen aan de Vok Koomenweg. Het principeprofiel van de hoofdontsluiting bestaat uit de rijweg met aan de ene zijde haaksparkeerplaatsen, groenstrook en voetpad, en aan de andere zijde een voetpad. Het plan bevat meerdere doodlopende wegen, wat ongewenst is. Dergelijke wegen beperken de bereikbaarheid in de wijk, zijn minder veilig (draaien/steken) en ze kunnen leiden tot onduidelijke routing door de wijk.

Parkeren

Het plan gaat uit van 300 parkeerplaatsen, waarvan 82 op eigen terrein en 218 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte is volgens de normen van de Nota parkeernormen (2021) 320 parkeerplaatsen. Het plan komt nog 20 parkeerplaatsen tekort. Dit heeft óf consequenties met betrekking tot het aantal woningen óf het openbaar groen.

Woningtype	aantal	parkeer norm	parkeer behoefte (A)	berekenings aantal (B)		parkeerbehoefte in de openbare ruimte (A-B)
bebo-woning	58	1,6	92,8			
rug-aan-rug	20	1,6	32			
rijwoningen	49	2,0	98			
twee onder een kap	22	2,2	48,4	2	44	
twee aan een geschakelde won	2	2,2	4,4	2	4	
vrijstaand	19	2,3	43,7	2	38	
TOTAAL	170		319,3		86	233,3

Langzaamverkeer / recreatie

De hoofdstructuur voor langzaamverkeer is inconsistent, bovendien ontbreekt op sommige plekken een goede verbinding. De structuur van de voetpaden is fragmentarisch er ontbreken bijvoorbeeld voetpaden ter hoogte van de vrijstaande woningen aan de zuidzijde.

De route naar de groenzone langs de Kromme Leek loopt in het plan dood, er kan nu niet uitgegaan worden van het eventueel verlengen van de groenzone langs de Kromme Leek naar het Zuid-Westen.

BIJLAGE 1



Afbeelding: Alternatief plan De Tegel, Wervershoof.