Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer	Z-25-543373
Documentnummer	DOC-25-1122155
Naam commissielid	P. Mosch
Fractie	GemeenteBelangen
Onderwerp	Commissievragen GemeenteBelangen raadscie. 13-11 agendapunt 8.1 Kaderstellende notities en grondexploitaties De Tegel en De Zeehoek
Datum waarop de vraag is gesteld	10 november 2025

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder	Jeroen Broeders
Afdeling	Ruimte

1.	U stelt dat beide grondexploitaties zijn ruimtelijk en financieel haalbaar zijn. Vele factoren zijn nog onzeker. Heeft u het niet vanuit vele onzekere factoren (ontsluitingen etc) met name financieel haalbaar gemaakt? Is de bijstelling van de grondexploitatie van de Tegel hierbij een fictieve mogelijkheid te noemen?
antwoord	Bij de uitwerking van de plannen is de financiële haalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. De grondexploitatie De Tegel is op basis van een nieuw stedenbouwkundige kader degelijk onderbouwd op basis van actuele kosten- en opbrengstenramingen, een ruimtegebruikskaart en een programmatische invulling. Daarmee is het geenszins een fictieve mogelijkheid te noemen. Voor De Zeehoek is er financieel gezien rekening gehouden met onzekere factoren zoals bijvoorbeeld de ontsluiting. Voor onderzoek en aanleg hiervan zijn financiële reserveringen gemaakt in de grondexploitatie. De exacte uitwerking hiervan maakt daarom niet dat het plan financieel meer of minder haalbaar wordt.
2.	Voor de Tegel geldt (uw citaat bij 1.5) “gemiddeld 25 woningen per ha, dus dorpse afmetingen”. Wanneer dat gestapelde woningen, maximaal 2 lagen met kap, een blok rijwoningen van 52 meter mag zijn, is/ lijkt dat “dorpse” controversieel. Waarom zo - “geheel niet dorps”- die lange lengte?
Antwoord	Bouwblokken van 52 meter zijn niet dorpsvreemd in Wervershoof, zo zijn er voorbeelden langs o.a. Kerkelaantje, De Wilskracht en Burgemeester Raatlaan. Daarnaast zijn er ook straten in Wervershoof waar rijwoningen dusdanig zijn gepositioneerd met weinig tussenruimtes zoals Koggestraat, Bannestraat, waardoor ook daar het beeld vormt van langere bouwblokken. Dit is ook Wervershoof. Het langste blok in het stedenbouwkundig kader van De Tegel is 52 meter, de meeste blokken zijn korter. Er is een afwisseling van verschillende woningblokken van typen vrijstaand, tweekappers, rug-aan-rug en rijwoningen. Er wordt daarbij voldoende ruimte aangehouden tussen de bouwblokken.

	Een dorps woonmilieu en een dorpse schaal en afmetingen wordt niet uitsluitend bepaald door lengtes van bouwblokken. De dorpse schaal wordt onder andere behouden door de overwegend lage bouwhoogte (max 2 lagen en een kap), daardoor wordt de menselijke maat nog steeds ervaren. Het dorpse karakter wordt mede gevormd door de afwisseling in woonblokken en woontypen, variatie in gevelontwerp, kleur en materialisering.
3.	Bij het woningbouwplan Slotlaan in Wervershoof adviseerden deskundige een kostbare voorbelasting i.v.m. de drassige veenlaag. Vlakbij voornoemde locatie ligt het Zeehoekterrein, ook met (zeer) drassige veenlaag. Nu lijkt volgens bodem- en waterdeskundigen geen voorbelasting noodzakelijk. Dat vraagt zeker nadere uitleg!
Antwoord	Er zijn meerdere methodes om met wegen om te gaan en sommige vergen geen voorbelasting. In de uitwerkingsfase wordt bekeken wat de meest passende methode op deze plek is.
4.	Verkeerveilige ontsluitingen voor het Zeehoekterrein zijn nog onvoldoende/onzeker in beeld. Volgens mij heeft de voormalige gemeente Wervershoof ook een ontsluitingskans ingekocht richting Kagerdijk (toentertijd grond gekocht van de fam. van Beekveld!). Is dit een kans? De participatie met de woon- en bedrijfsomgeving moet nog veel klaarheid brengen.
Antwoord	De ruimte die de voormalige gemeente Wervershoof gekocht heeft is geschikt voor een langzaamverkeersontsluiting aangezien deze hoogstwaarschijnlijk niet ruim genoeg is voor een hoofdontsluiting voor auto's. Vandaar dat dit nu niet als hoofdontsluiting in de kaderstellende notitie staat.
5.	Er is een partij die zich bij u gemeld heeft met het beschreven (in de 90-tiger jaren) recht op 24 kavels bouwgrond op de Tegel. Hoe steekt dit verhaal in elkaar? Welke is hiervan de toekomstige betekenis?
Antwoord	Bij de aankoop door de voormalige gemeente Wervershoof van de gronden waarop project De Tegel wordt gerealiseerd, heeft de toenmalige verkoper een afspraak gemaakt met de gemeente. Vooralsnog gaan wij op basis van deze overeenkomst gaan wij uit van 16 bouwkavels in het project De Tegel tegen de op dat moment geldende kavelprijzen en onder nader door de gemeente te stellen voorwaarden. De gemeente Medemblik zal zich als rechtsopvolger van de voormalige gemeente Wervershoof tot deze afspraak moeten verhouden.
6.	Stelselmatig wordt de Woonvisie -ook in dit voorstel wederom - onvolledig vermeld. Op 15-02-2024 is de Woonvisie geamendeerd middels invulling "ruimte voor huur/koop". Wilt u consistent volledig citeren?
Antwoord	De passage over huur/koopwoningen zoals in de Woonvisie staat, is ook in de kaderstellende notities voor De Zeehoek en De Tegel te vinden. Overigens staat niet al het beleid dat van kracht is in de kaderstellende notities vermeld, maar dit blijft wel toetsingskader.