# De Tegel, Wervershoof

## Kaderstellende notitie



GEMEENTE Medemblik

Dit document is opgesteld door KuiperCompagnons. Foto's zijn met zorg gekozen en waar mogelijk is een referentie opgenomen. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met KuiperCompagnons.

KUIPERCOMPAGNONS
www.kuiper.nl

in samenwerking met en In opdracht van:

2 oktober 2025

# Inhoud


Samenvatting toetsingskader 4

Inleiding 6

1. Bestaande kwaliteiten 10
1.1 Analyse kern Wervershoof
1.2 Historische ontwikkeling plangebied
1.3 Ruimtelijk analyse plangebied

2. Beleidsuitgangspunten 17
2.1 Rijksbeleid
2.1.1 Instructieregels van het Rijk
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
2.2 Provinciaal beleid
2.2.1 Omgevingsverordening HN2022 en instructieregels van de provincie
2.2.2 Leidraad landschap en cultuurhistorie
2.3 Regionaal beleid
2.3.1 Regio West-Friesland
2.3.2 Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK)
2.4 Gemeentelijk beleid
2.4.1 Omgevingsvisie/Gebiedsvisie
2.4.2 Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024
2.4.3 Programma
2.4.4 Openbare ruimte
2.4.5 Mobiliteit en parkeren
2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen
2.4.7 Economische voorzieningen
2.4.8 Duurzaamheid

3. Technische randvoorwaarden 25
3.1 Water- en bodemsturend
3.1.1 Hoogteligging
3.1.2 Water
3.1.3 Bodem
3.2 Archeologie
3.3 Milieu-, geluid- en geurzones
3.4 Verkeer
3.5 Kabels en leidingen
3.6 Riolering
3.7 Warmte, energie en netcongestie
3.8 Duurzaamheid
3.9 Eendenkooi

4. Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden 32
4.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke visie
4.2 Ruimtelijke opzet
4.3 Situering
4.4 Bebouwing
4.5 Openbare ruimte
4.6 Verkeer en parkeren
4.7 Aanvullende beeldkwaliteitscriteria

5. Procesorganisatie 37
5.1 Raakvlakken andere projecten
5.2 Planologische procedure
5.3 Planning

6. Strategie 38
6.1 Ontwikkelstrategie
6.2 Financiële uitvoerbaarheid
6.3 Hardheidsclausule

7. Communicatie- en participatieplan 40
7.1 Communicatie en participatie

# Samenvatting toetsingskader

In deze samenvatting worden de belangrijkste kaders voor de ontwikkeling van De Tegel weergegeven. Er worden in de samenvatting beleidsstukken met (vaststellings)datum benoemd. Wanneer deze vervangen worden, geldt hun rechtsopvolger. Voor een toelichting op de kaders wordt verwezen naar de tekst in dit document.

De Tegel is een nieuwe woningbouwlocatie aan de westzijde van de kern Wervershoof. De hier volgende kaders zien toe op het projectgebied van 67.072 $m^2$ (6,7 hectare) zoals aangegeven op de afbeelding op pagina 8 van deze kaderstellende notitie.

**1. Programma**
Het programma voor De Tegel bestaat uit maximaal 140 woningen. Het programma van De Tegel wordt aan de Woonvisie getoetst tezamen met het programma van het project 'De Zeehoek'. Beide programma's zullen tegen elkaar worden afgewogen, zodat het totaal voldoet aan minimale percentages van de Woonvisie: 35% sociale huur en 35% betaalbaar waarvan 10% goedkoop.

**2. Woningdichtheid**
De woningdichtheid is 21 woningen per hectare.

**3. Bouwhoogtes**
Het hoofdvolume is maximaal 2 bouwlagen en een kap.

**4. Bouwmassa**
De lengte van een blok grondgebonden rijwoningen is niet langer dan 52 meter.

Bij meer dan 6 woningen wordt een verbijzondering in het blok aangebracht door differentiatie en/of wordt een verspringing in de rooilijn aangebracht.

**5. Ontsluiting**
Het plangebied wordt ontsloten via de Vok Koomenweg. De calamiteitenroute gaat via de erven. Er wordt een langzaamverkeersverbinding gemaakt van en naar bestaand Wervershoof in het verlengde van Het Eiland, via een brugverbinding.

**6. Water en bodem**
Er moet minimaal voldaan worden aan de watercompensatie-eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De watercompensatie is in overeenstemming met het hoogheemraadschap vastgesteld en bedraagt 8% van de toegevoegde verharding. De demping van sloten moet voor 100% worden gecompenseerd . Watercompensatie vindt plaats ten westen van het plangebied door het verbreden van de bestaande watergang aan die zijde. Indien de beleidsregels van het hoogheemraadschap het toestaan, kan een deel van de wateropgave worden opgevangen in de vorm van wadi's, onder de bestrating of op daken.

Voor het maaiveld zal met betrekking tot de hoogte ongeveer 1 meter boven het hoogste grondwaterpeil aangehouden worden. De locatie heeft een ander peil dan de rest van Wervershoof. In overleg met HHNK is besloten dit zo te laten.

**7. Groenstructuur**
Het groen in de wijk wordt gekenmerkt door een duidelijke openbare groenstructuur aan de buitenzijde van het plangebied en een gemeenschappelijke autovrije centrale ruimte.

**8. Parkeren**
Er wordt voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021. Het parkeren bevindt zich langs de hoofdontsluiting, in langsparkeervakken en in clusters van haaksparkeervakken van maximaal 8 vakken. Na 8 parkeervakken worden de clusters onderbroken door bijvoorbeeld een boomvak. In de erven vindt parkeren plaats in parkeerhoven op het erf.

**9. Overgang omliggende percelen**
Er wordt gezorgd voor een groene overgang tussen de nieuwe wijk en de bestaande woningen en het landschap. Binnen de 50 meter spuitzones van omliggende agrarische percelen wordt niet gebouwd. Binnen de zone natuur van de Kromme Leek wordt niet gebouwd.
Om de doelstellingen van (1) een korte loop- en fietsafstand te faciliteren naar het centrum, (2) het verbinden van de nieuwe wijk aan bestaand Wervershoof en (3) een publiek toegankelijk groene rand en hart van De Tegel voor de bewoners van Wervershoof te faciliteren, wordt er een langzaamverkeersverbinding gemaakt van en naar bestaand Wervershoof in het verlengde van Het Eiland, via een brugverbinding.

**10. Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen**
De ontwikkeling voldoet aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij ambitieniveau Zilver wordt nagestreefd. Bij het ontwerp van de wijk en de woningen wordt rekening gehouden met biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.

**11. Participatie**
De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldige participatie met omwonenden, dorpsbewoners en de dorpsraad. Ook de zakelijk belanghebbenden, als de woningcorporatie en het hoogheemraadschap, worden bij de ontwikkeling betrokken. Indien nodig worden extra partijen bij de participatie betrokken.



*Ontwikkelkader.*

# Inleiding

### Aanleiding en doelen

Wervershoof is één van de kernen in de gemeente Medemblik en telt circa 8.000 inwoners in 2025. Het dorp bevindt zich in het oosten van West-Friesland aan de rand van het IJsselmeer. Het ligt ten zuidoosten van Medemblik, ten noordoosten van Hoorn en ten noordwesten van Enkhuizen. Het woningbouwprogramma streeft naar een ontwikkeling van 272 woningen in Wervershoof in de periode tot 2030. De gemeente Medemblik is voornemens voor deze woningen een aantal nieuwe woningbouwontwikkelingen te faciliteren.Eén van deze nieuwe woningbouwontwikkelingen is 'De Tegel'. Met een maximum aantal van 140 woningen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is voorliggende 'kaderstellende notitie' opgesteld. Deze kaderstellende notitie schetst de gewenste ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de stedenbouw, het programma, de openbare ruimte en beeldregie voor het plangebied. Het heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit te borgen voor een toekomstbestendig en samenhangend plan en om het plan (of deelplannen) te kunnen toetsen.

### Ligging plangebied

De Tegel is gelegen aan de Vok Koomenweg, in de zuidwesthoek van Wervershoof. 'De Tegel' heeft een agrarische bestemming en heeft tussen november 2023 en mei 2024 tijdelijk als locatie voor een crisisnoodopvang gediend. De locatie wordt globaal begrensd door de Vok Koomenweg aan de noordzijde, de Narre Vliet aan de oostzijde, de Kromme Leek aan de zuidzijde, en een agrarische perceel aan de westzijde. Het betreft de kadastrale percelen: 64, 127, 128, 200. Het plangebied is circa 6,7 hectare groot.

## Leeswijzer

De kaderstellende notitie geeft in hoofdstuk 2 een ruimtelijke analyse van Wervershoof en het plangebied. Hierin worden de kwaliteiten van het dorp en de omgeving benoemd, zodat deze in de uitwerking kunnen worden meegenomen.

De hoofdstukken 2 en 3 geven beleidsuitgangspunten en technische randvoorwaarden weer. Dit zijn de elementen uit het geldende beleid die van toepassing zijn op de ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 worden de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van De Tegel beschreven. Naast een visie op het gebied, bevat het hoofdstuk een kaart met de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en de ruimtelijke randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden.

Hoofdstuk 5 beschrijft de procesorganisatie. Daarin wordt ingegaan op raakvlakken met andere projecten, de planologische procedure, en de planning.

Hoofdstuk 6 beschrijft de beoogde strategie van de ontwikkeling en de financiële uitvoerbaarheid.

Tot slot wordt in hoofstuk 7 ingegaan op het participatietraject.




*Plangebied (luchtfoto).*



*Plangebied (kadastrale kaart).*




*Vigerende bestemmingen plangebied en omringende bestemmingen.*

# 1. Bestaande kwaliteiten

## 1.1 Analyse kern Wervershoof

Wervershoof is één van de vier hoofdkernen in gemeente Medemblik naast Medemblik Stad, Andijk en Wognum. De kern ligt tussen Medemblik Stad en Andijk en is prachtig gelegen aan het IJsselmeer waar men kan genieten van strand en water.

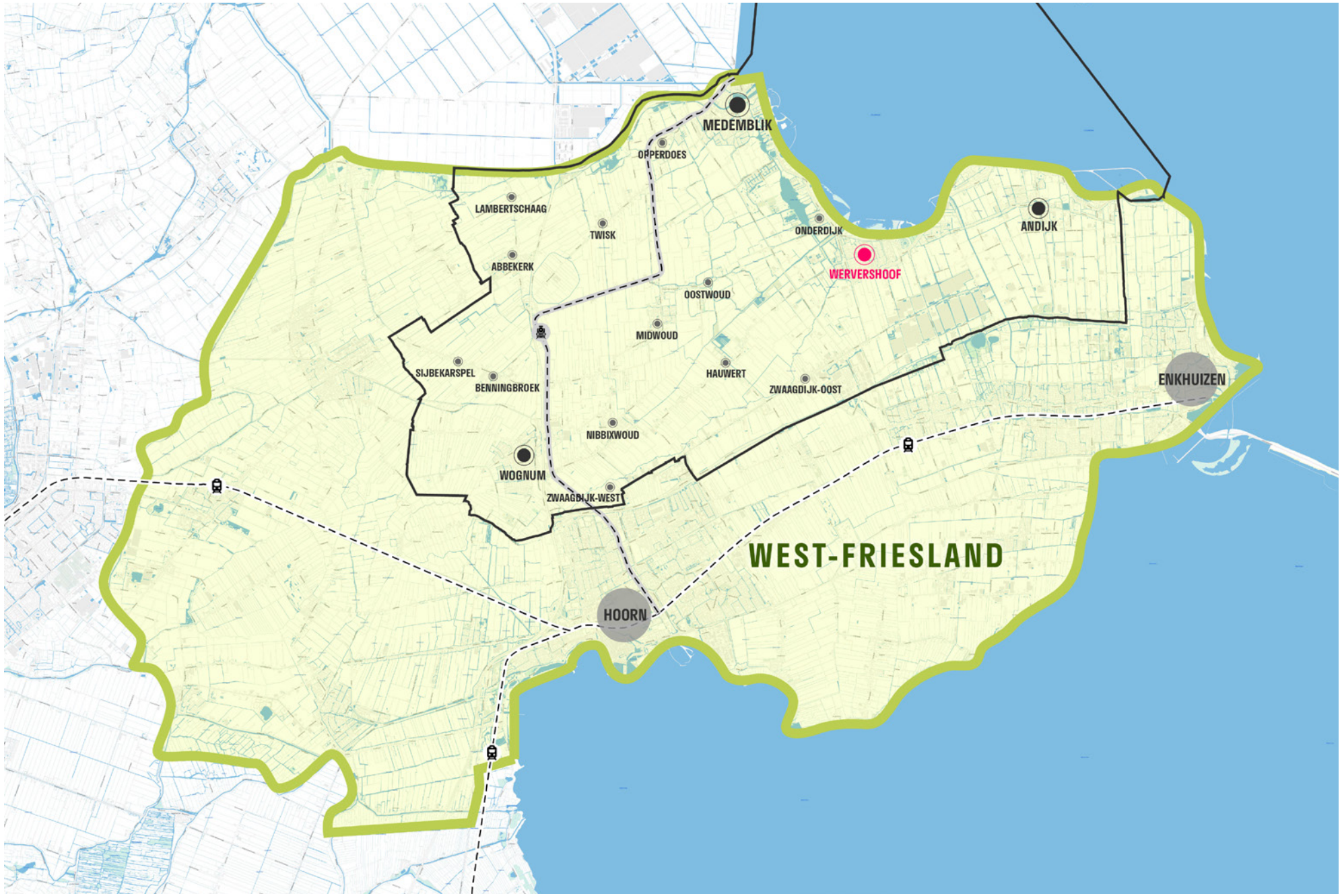
Wervershoof telt circa 8.000 inwoners in 2025, het dorp is rijk aan voorzieningen en gemeenschapsgevoel. Dit vertaalt zich in allerlei bruisende verenigingen en de betrokkenheid van de inwoners en ondernemers bij de jaarlijkse evenementen, zoals bijvoorbeeld de jaarlijkse kermis.

Het winkelcentrum bevat twee supermarkten en een variëteit aan winkels. Er zijn drie basisscholen, een kerk en diverse uitgaansgelegenheden. Daarnaast kent Wervershoof veel groen, ruimte en rust. De ligging aan het IJsselmeer biedt verschillende recreatieve mogelijkheden.

De belangrijkste dagelijkse voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen van Wervershoof zijn vanuit De Tegel te bereiken in minder dan vijf minuten fietsen of maximaal 20 minuten lopen. De belangrijkste recreatiegebieden liggen op maximaal een half uur lopen of op tien minuten fietsen.



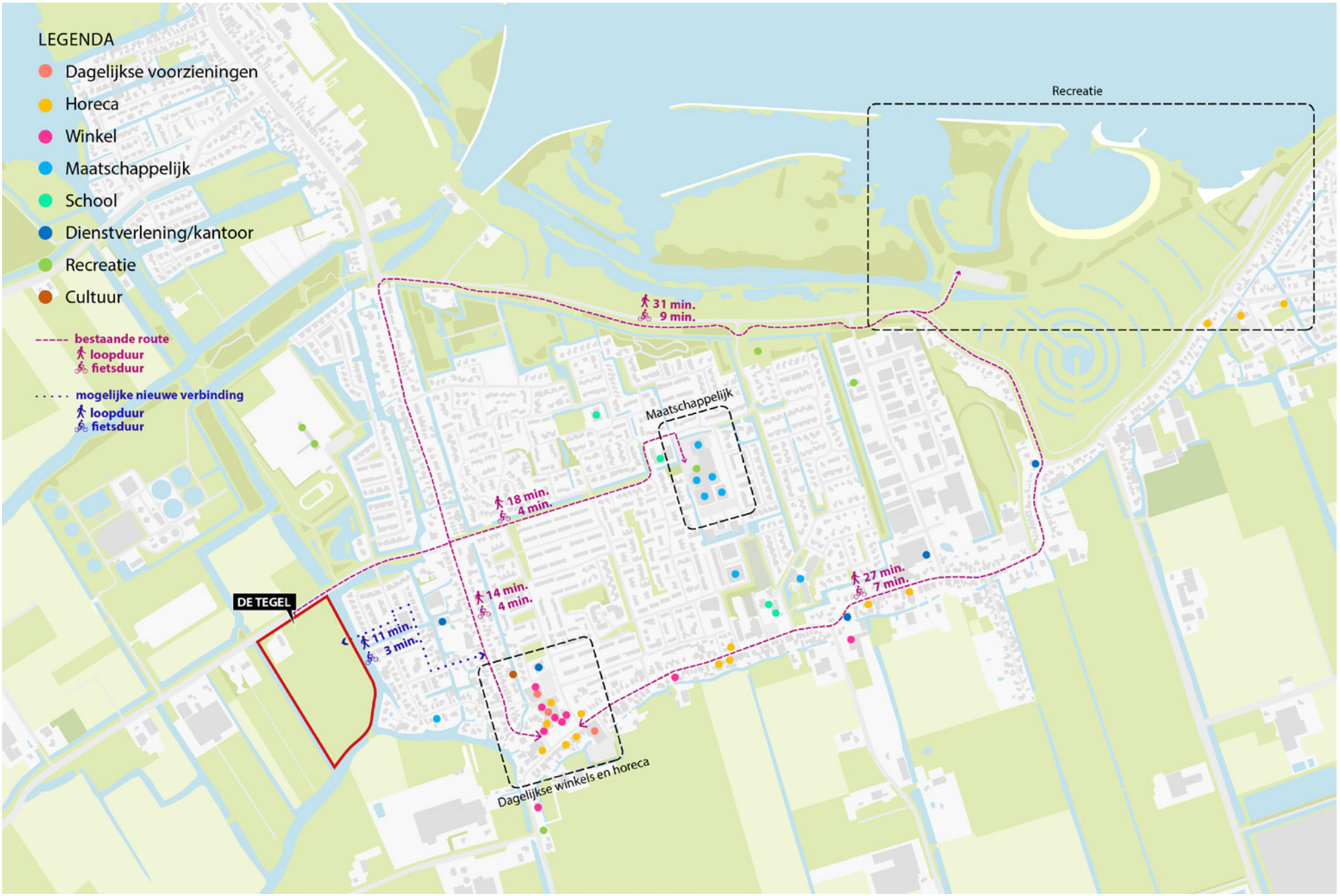

*Foto's Wervershoof.*




*Positionering van Wervershoof.*




*Hoofd groen- en waterstructuren.*




*Voorzieningen in Wervershoof.*

## 1.2 Historische ontwikkeling plangebied

De Tegel ligt niet ver van de oude kern van Wervershoof. Toch bleef het gebied zeer lange tijd onbebouwd. Wervershoof groeide vanuit de oude kern meer in oostelijke en noordelijke richting, en in beperktere mate richting het westen waarin de Narre Vliet een natuurlijke landschappelijke grens vormde van de kern, zoals te zien is op de verschillende kaartbeelden.

De aangrenzende watergangen, de Narre Vliet aan de oostzijde en de Kromme Leek aan de zuidzijde zijn historische watergangen. Al in de twaalfde eeuw werd de Kromme Leek afgedamd in Wervershoof. Sindsdien watert de Kromme Leek af op de Groote Vliet, waarna het water verder afstroomt naar het IJsselmeer.

In 1900 was het projectgebied nog niet bebouwd. Daarnaast zijn er ook geen wegen of paden te zien op deze kaarten. Tussen 1980 en 1990 is de Vok Koomenweg gerealiseerd. In die periode is ook de verkaveling van het gebied aangepast en rechtgetrokken. Daarbij is de originele loop van de Narre Vliet en de Kromme Leek bewaard gebleven.

Sinds 2000 is er rondom het plangebied steeds meer gebouwd voor uitbreidingen van Wervershoof. Tussen 2023 en 2024 is het terrein tijdelijk in gebruik geweest als locatie voor een crisisnoodopvang. Met de ontwikkeling van De Tegel als woonwijk, steekt Wervershoof ‘voor het eerst’ de Narre Vliet over.

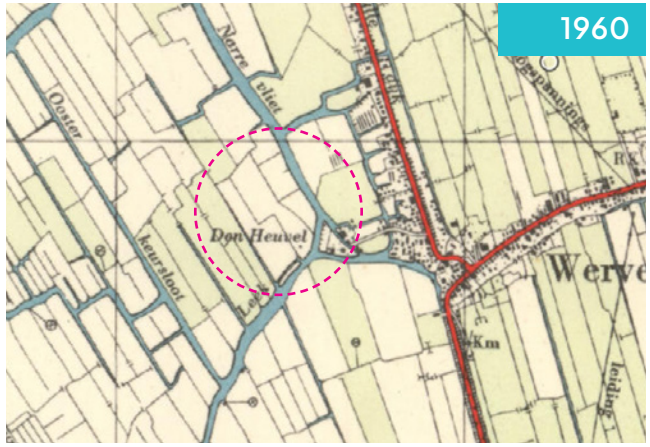
## Historische ontwikkeling in beeld

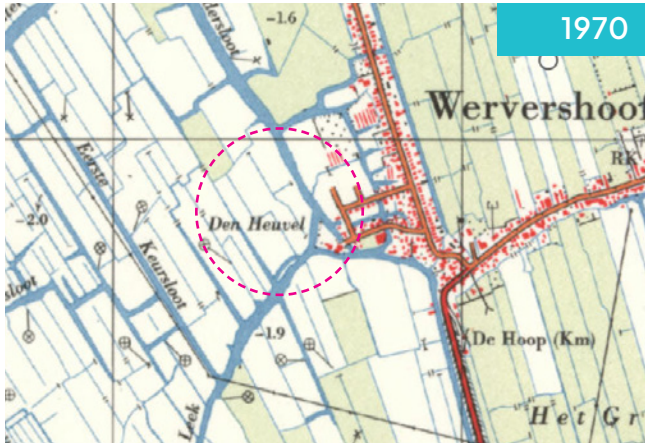
*Bron: www.topotijdreis.nl*

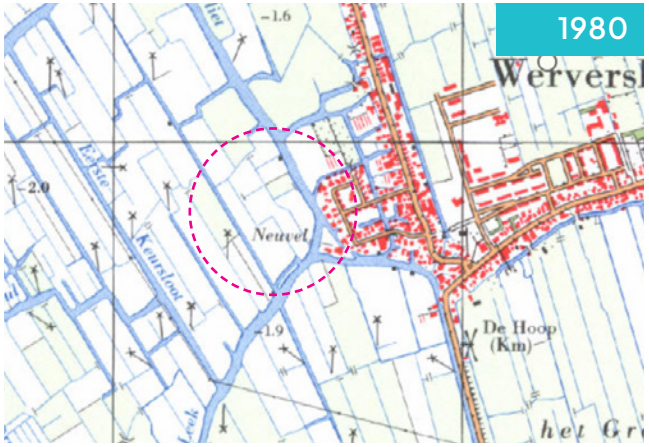

















## 1.3 Ruimtelijke analyse plangebied

Het plangebied is nu in gebruik als agrarisch grasland. Aan de noordkant ligt de Vok Koomenweg die Wervershoof verbindt met de N240 en het dorp Hauwert. De weg is in de jaren 1980 aangelegd . In die periode is ook de verkaveling aangepast en rechtgetrokken. Hierdoor zijn de noord- en westgrens van het plangebied strak afgebakend, terwijl de zuid- en westgrens natuurlijker aan doen.

De landschappelijke kwaliteiten in en rondom het plangebied worden mede bepaald door de ligging aan het open landschap, de zichtlijnen op de Narre Vliet en de Kromme Leek, evenals door de groene structuur met bomen langs de Vok Koomenweg.

Vanuit het plangebied zijn de woonwijken aan de westelijke grens van Wervershoof goed zichtbaar.

In het plangebied is daarnaast een schuur aanwezig voor agrarische doeleinden. Het is de bedoeling dat deze schuur wordt gesloopt.



*Foto's plangebied.*

# 2. Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden beleidsstukken met (vaststellings)datum benoemd. Wanneer deze vervangen worden, geldt hun rechtsopvolger.

## 2.1 Rijksbeleid

Het beleid van het Rijk is neergelegd in de nationale omgevingsvisie (NOVI). Deze is op 11 september 2020 in werking getreden. De NOVI bevat de hoofdzaken van strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel voor de bovengrond als de ondergrond. Het beleid van het Rijk werkt door via de vier AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur) die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is er daar één van. Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor het Rijk zelf, provincies, gemeenten en waterschappen met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Het project past binnen de kaders van de NOVI.
Daarnaast is de locatie benoemd als Versnellingslocatie zoals afgesproken in de Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord.

### 2.1.1 Instructieregels van het Rijk

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de minimumeis die de Omgevingswet (artikel 4.2) stelt aan de regels in het omgevingsplan. Alle regels van het omgevingsplan samen moeten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beleidsvrijheid van de gemeente om keuzes te maken over de inrichting van de fysieke leefomgeving wordt begrensd door instructieregels van het Rijk en Provincie.
De instructieregels van het Rijk zijn vervat in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Afdeling 5.1 bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Het waarborgen van de veiligheid;
- Het beschermen van waterbelangen;
- Het beschermen van gezondheid en milieu;
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.

Het project past binnen de instructieregels van hoofdstuk 5.

### 2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheden om binnen het stedelijke gebied in de behoefte te voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een

bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving legt geen grens vast van wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn 'in beginsel' grenzen gesteld. Voor woningbouw vanaf 12 woningen is een ladderonderbouwing verplicht.

Voor het vervolgtraject zal een ladderonderbouwing worden opgesteld.

## 2.2 Provinciaal beleid

Het beleid van Provincie Noord-Holland is neergelegd in de omgevingsvisie Noord-Holland 2050, zoals vastgesteld op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland en in werking getreden per 17 november 2020. De omgevingsvisie zet in op balans tussen economische groei en leefbaarheid ten dienste van een duurzame ontwikkeling. Met dat doel beschrijft de visie 5 bewegingen met elk een aantal principes voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Dynamisch schiereiland: hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd;
- Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en de reikwijdte van de metropool steeds groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot;
- Sterke kernen, sterke regio's: hierbij gaat het over de ontwikkeling van centrumgemeenten ten behoeve van het voorzieningenniveau van een regio en het behoud van een herkenbare identiteit van de verschillende kernen binnen die regio;
- Nieuwe energie: hier is uitgangspunt het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hier gaat het over het vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van natuurwaarden in samenhang met een economisch duurzame agrifoodsector.

Het project past binnen de kaders van de omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

### 2.2.1 Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (POV NH2022) en instructieregels van de provincie

De doorwerking van de beleidsdoelen van de provincies is verzekerd via de instructieregels in de omgevingsverordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (POV NH2022). In de POV NH2022 zijn alle regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water opgenomen. In de POV NH2022 zijn instructieregels opgenomen. Met deze instructieregels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij moeten opnemen in het omgevingsplan of waarmee zij rekening moeten houden bij het opstellen van het omgevingsplan. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de omgevingsverordening. De instructieregels gaan over de volgende thema's:

- Stedelijke functies (paragraaf 6.2.2);
- Duurzame energie en energie-infrastructuur (paragraaf 6.2.3);
- Land- en tuinbouw (paragraaf 6.2.4);
- Beschermd landelijk gebied (paragraaf 6.2.5);
- Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied (paragraaf 6.2.6);
- Cultureel erfgoed (paragraaf 6.2.7);

- Klimaatadaptatie (paragraaf 6.2.8);
- Provinciale wegen (paragraaf 6.2.9);
- Regionale luchthavens (paragraaf 6.2.10);
- Regionale waterkeringen (paragraaf 6.2.11).

In de omgevingsverordening zijn voor deze thema's werkingsgebieden opgenomen. Per werkingsgebied staat beschreven welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

Het project past binnen de instructieregels van de provincie.

### 2.2.2 Leidraad landschap en cultuurhistorie

Belangrijk in relatie tot de inzet op balans tussen economische groei en veiligheid is het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. Buiten dit gebied is ruimte voor ontwikkelingen. De regels binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' zijn gericht op het beschermen van het landelijke gebied en de voorwaarden waaronder ruimte is voor afweging en maatwerk. Paragraaf 6.2.6 van de Omgevingsverordening NH2022 bevat regels voor de ruimtelijke inpassing in het landelijke gebied. Deze ruimtelijke kwaliteitseis regelt de juridische doorwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hierin worden de provinciale belangen beschreven ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing van een nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de toepasselijke provinciale structuren. De ambities en bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regio West-Friesland

De regio West-Friesland speelt een belangrijke rol bij de woningbouwprogrammering in de regio. De kaders uit het regionale beleid zijn vertaald in het gemeentelijke Woningbouwkader 2024. De ontwikkeling dient hier aan te voldoen.

### 2.3.2 Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK)

**Watercompensatie ten behoeve van verhard oppervlak**

Afhankelijk van de locatie en het oppervlak van de aan te brengen verharding, gelden er verschillende regels: Voor het aanbrengen van verhard oppervlak in een (beschermingszone van een) waterkering, geldt vanaf 25 $m^2$ een vergunningplicht. Voor het aanbrengen van verhard oppervlak buiten deze zonering geldt er een vergunningplicht boven de 2.000 $m^2$ (zie artikel 2.74 van de verordening). In deze gevallen zal de mate van compensatie worden vastgelegd in de vergunning.

Bij het aanbrengen van verhard oppervlak tussen 230 $m^2$ en 2.000 $m^2$, wordt de mate van compensatie bepaald door de algemene regel zoals opgenomen in artikel 2.77:

1. In gebied zonder peilbesluitplicht moet water dat afvloeit van verhard oppervlak worden geïnfiltreerd in de bodem en behouden blijven binnen hetzelfde beperkingengebied.
2. In gebied met peilbesluitplicht zal water bij voorkeur worden geïnfiltreerd in de bodem voor zover dit niet leidt tot grondwateroverlast bij omliggende percelen.
3. Indien gebruik gemaakt wordt van een infiltratievoorziening, moeten de voorwaarden hiervoor worden besproken met het hoogheemraadschap.
4. Voor zover infiltratie op grond van het eerste of tweede lid niet mogelijk

of wenselijk is, zal het nieuw aangebrachte verharde oppervlak worden gecompenseerd door binnen hetzelfde peilgebied 15% van de oppervlakte ervan als verbreed of nieuw oppervlaktewater te graven.

Bij meer dan 2.000 m2 betreft het een maatwerkberekening.

De demping van sloten moet voor 100% worden gecompenseerd door binnen hetzelfde peilgebied een bestaand oppervlaktewaterlichaam te verbreden of nieuw oppervlaktewater te graven met tenminste hetzelfde oppervlak.
Het aangebracht verhard oppervlak bedraagt in de proefverkaveling meer dan 2.000 $m^2$. Er is met het hoogheemraadschap afgesproken dat er 8% van het toegevoegd verhard oppervlakte moet worden gecompenseerd. Het hoogheemraadschap blijft in de verdere uitwerking betrokken bij het planproces.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Omgevingsvisie/Gebiedsvisie

Vanuit gemeentelijk beleid is er geen specifiek beleid of specifieke gebiedsvisie gericht op de ontwikkeling van de locatie De Tegel. In deze kaderstellende notitie worden nieuwe kaders gesteld.

### 2.4.2 Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024

In het Woningbouwkader 2024 van de gemeente Medemblik zijn verplichtingen en aanvullende aanvullende doelstellingen (ambities) ten aanzien van woningbouw opgenomen.
Het betreft de volgende 8 punten die de verplichte basis vormen:

1. Het plan draagt bij aan voldoende nieuwbouw in alle kernen.
2. Het plan draagt bij aan betaalbaar wonen.
3. Woningbouw wordt primair in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.
4. Het plan draagt bij aan de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit.
5. Binnen het plan is een goede inrichting van de openbare ruimte geborgd.
6. Het plan is financieel haalbaar.
7. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt toegepast om duurzaamheid in het plan te borgen.
8. Participatie.

Naast deze verplichte basis zijn er ook 7 ambities geformuleerd.

1. Het plan levert een bijdrage aan doorstroming en biedt aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar.
2. Geclusterde wooneenheden.
3. Het plan draagt bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus.
4. Duurzaamheid.
5. Duurzame mobiliteit.
6. Versnelling.
7. Innovatie in goedkope koop.

In het project De Tegel wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities:

In De Tegel worden verschillende woningtypologieën ontwikkeld die bijdragen aan de doorstroming in Wervershoof. Vanwege de ligging aan het open landschap zijn appartementen voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar hier minder geschikt. Daarom is er gekozen om voor deze doelgroep te bouwen op het Zeehoekterrein, waar de inpassing van appartementen ruimtelijk geschikter is.
Langs de Vok Koomenweg worden twee erven ontwikkeld met een ensemble

van verschillende woningtypen aan het gemeenschappelijk erf. Het erf brengt woningen en bewoners bij elkaar, het kan sociale verbondenheid stimuleren, terwijl bewoners toch ruime kavels en privacy behouden.

De basisgedachte voor De Tegel is een woonwijk met een sterke focus op sociale cohesie, leefkwaliteit en duurzaamheid. Het stedenbouwkundig kader gaat uit van een openbaar toegankelijke groene rand met in het midden woonclusters. Het groen en water zijn in deze opzet niet uitsluitend bestemd voor bewoners met een tuin aan het water, maar toegankelijk voor iedereen. Het nodigt zowel de nieuwe bewoners, als bewoners van Het Eiland uit (via de nieuwe langzaamverkeersverbinding) een ommetje te maken. Midden in het plangebied is een parkachtige ruimte voor spelen en ontmoeten, maar waar ook ruimte is voor eventuele waterberging. Het plan draagt hiermee bij aan een aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu.

In het kader van duurzaamheid wordt verkend hoe De Tegel en de ontwikkeling van het zwembad ten noorden van De Tegel aan het warmtenet aangesloten kan worden.

In de stedenbouwkundige opzet is er veel aandacht voor wandelroutes en openbare ontmoetingsruimten. Ook komt een langzaamverkeersroute naar bestaand Wervershoof. Parkeren is in de huidige stedenbouwkundige opzet geconcentreerd aan de rand van de wijk in plaats van voor de deur. Daardoor kan de rest van de ruimte autoluw of autovrij ingericht worden dat uitnodigt tot verblijven en ontmoeten.

Er wordt ingezet op versnelling door onder andere de twee woningbouwontwikkelingen De Tegel en De Zeehoek gelijktijdig op de markt te brengen, waardoor er sneller wordt voldaan aan de woningbehoefte in de regio. Het proces van bouw, verkoop en oplevering kan parallel lopen, waardoor het totale aantal opgeleverde woningen per jaar stijgt. Het kan ook leiden tot efficiënt gebruik van aannemers, materialen en infrastructuur. In de verdere uitwerking wordt ook gekeken of er versnelde woningbouwconcepten mogelijk zijn.

In de uitwerking wordt aandacht besteed aan innovatieconcepten die van toepassing kunnen zijn voor goedkope koop . Bijvoorbeeld door modulair bouwen of flexibele woonvormen, zodat ook huishoudens met lagere inkomens een woning kunnen kopen.

### 2.4.3 Programma

De ontwikkeling moet voldoen aan het geldende woningbouwbeleid. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten samengevat.

De gemeente Medemblik heeft in het ‘Woningbouwkader 2024’ aangegeven dat gemeentebreed tot 2029 sprake is van een woningbouwopgave van ca. 1.650 woningen, waarvan 272 in Wervershoof. Ook na 2029 zal nog sprake zijn van een aanvullende behoefte.

**Woningbouwprogramma**

Zowel het regionale beleid als de gemeentelijke Woonvisie 2024–2028 stellen de ambitie om het sociale en betaalbare woningaanbod in de gemeente Medemblik uit te breiden, aangezien deze categorieën achterblijven bij de vraag.

Bij de verdeling van de woningbouwcategorieën geldt daarom de eis dat minimaal 35% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen en minimaal 10% uit goedkope woningen en 25% uit betaalbare koopwoningen. Woningen in

de goedkope koopcategorie mogen maximaal 70% van de prijs van betaalbare koopwoningen bedragen. De resterende 30% van de woningvoorraad kan vrij worden ingevuld.

Daarbij geldt dat aan woningcorporaties de ruimte wordt geboden om aan een gedeelte van sociale huur (met een maximum van 5 procentpunt) en/of een gedeelte van de goedkope koop invulling te geven via zogenaamde huur/koopwoningen.

Daarnaast is er extra aandacht nodig voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren, wat zich vertaalt in de bouw van starterswoningen, levensloopbestendige woningen of ouderenhofjes.
Het programma voor De Tegel bestaat uit maximaal 140 woningen. Het programma van De Tegel wordt aan de Woonvisie getoetst tezamen met het programma van het project 'De Zeehoek'. Beide programma's zullen tegen elkaar worden afgewogen, zodat het totaal voldoet aan minimale percentages van de Woonvisie.

### 2.4.4 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) 2025 van toepassing.

Naast de woningbouwontwikkeling is een van de doelstellingen het creëren van een publiek toegankelijk groen verblijfsgebied, waarin voldoende ruimte is om te wandelen, sporten en spelen.

Bij de planontwikkeling moet vanaf het begin voldoende aandacht worden besteed aan de waterhuishouding. Een goede bodem en een doordacht watersysteem zijn niet alleen technische aspecten, maar vormen de basis van de hoofdstructuur en dragen bij aan een prettige en toekomstbestendige wijk.
Dit betekent niet alleen het creëren van voldoende bergingscapaciteit, maar ook het ontwikkelen van een systeem dat hemelwater opvangt, vasthoudt, infiltreert en geleidelijk afvoert. Groene ruimten kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Ze bieden extra infiltratiemogelijkheden, maar kunnen tegelijkertijd ook fungeren als groene (speel)plekken die bijdragen aan het verminderen van hittestress en een klimaatadaptieve woonomgeving. Onderzocht kan worden of en in hoeverre wadi's daaraan een bijdrage kunnen leveren.

Voor oppervlaktewater geldt dat de watergangen met elkaar in verbinding moeten staan. Dit bevordert de doorstroming en verbetert de waterkwaliteit, ook in de aangrenzende watergangen.

Er moet een toereikende bluswatervoorziening ingepast worden. De uitwerking hiervan volgt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan. Deze bluswatervoorziening dient te voldoen aan de eisen van de Bruidsschat en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHNH 2021.

Wegen mogen niet langdurig onder water komen te staan.
Bij het ontwerp van de wegen moet rekening gehouden worden met bereikbaarheid door blusauto's (wegbreedte, aslast, draaicirkel) conform VRHNH 2021.

**Groen**

Het plan dient aan te sluiten bij de visie en ambitie uit het gemeentelijke Groenstructuurplan en de groenvisie. In de groenvisie is afgesproken dat de gemeente zich inspant om zo veel mogelijk invulling te geven aan de 3–30–300

vuistregel. Voor de gemeente Medemblik betekent dit dat de ambitie is 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. Bij het bepalen van deze 30% wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van boomkronen (richtlijn is hierbij het beeld van 20 jaar na aanplant).

### 2.4.5 Mobiliteit en parkeren

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) 2025 zijn van toepassing met betrekking tot het toepassen van positie/aantal/type en afmetingen parkeerterreinen. Er dient tevens worden voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021.

**Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) 2023**
De uitgangspunten uit het GVVP 2023 zijn van toepassing.

Er moet worden voldaan aan de Beleidsregels Publieke Oplaadinfrastructuur 2024. Het college overlegt met de ontwikkelende partij over voldoende parkeermogelijkheden op privéterrein en zoekt in het stedenbouwkundig plan naar geschikte locaties voor laadpalen en/of pleinen. Daarnaast overlegt de gemeente met de netbeheerder om te waarborgen dat er voldoende aansluitingscapaciteit is voor de nieuwe wijk.
Bij minimaal 20% van de openbare parkeerplaatsen moet een aansluitpunt (in de vorm van een mantelbuis) worden voorbereid voor toekomstige laadpalen.

Bij de ontsluiting van De Tegel wordt gestreefd naar zo min mogelijk hinder voor langzaam verkeer. De twee noordelijke bouwvelden krijgen elk een eigen ontsluiting op de Vok Koomenweg. Deze zijn echter geen doorgaande verbindingen richting het zuidelijk deel van De Tegel. Wel kunnen ze worden gebruikt bij calamiteiten. Het zuidelijk deel van De Tegel wordt via een centrale ontsluitingsweg, tussen de twee noordelijke bouwvelden door, ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast wordt een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd met “Het Eiland” door middel van een brug over de Narre Vliet.
Rondom het plangebied wordt een informele wandelroute aangelegd.
Het parkeren wordt op een ruimtelijk aantrekkelijke manier ingericht langs de hoofdontsluiting. Hierdoor blijven de groenstructuren in het midden van het plangebied vrij van auto’s, wat bijdraagt aan prettige verblijfsplekken. Parkeren op afstand creëert een kleine “drempel” voor autorijden en moedigt mensen aan om te voet of met de fiets te gaan.

### 2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

**Onderwijshuisvesting**
In De Tegel is geen ruimte gereserveerd voor een nieuw te bouwen school.

**Kinderopvang(centra)**
In De Tegel is geen ruimte gereserveerd voor een nieuw te bouwen kinderopvangcentrum.

**Sport en bewegen**
In de Nota Speelplekkenbeleid 2023 staat de gewenste spreiding qua speelplekken ten opzichte van inwoners en zijn normen opgenomen voor informele en formele speelplekken. Informele speelplekken zijn speelplekken in een gevarieerde omgeving met gras, struiken, bomen, pleinen, stoepen en water. Hier kunnen kinderen (of volwassenen) alle vormen van spel uitoefenen. Formele speelplekken zijn aangewezen plekken met speeltoestellen en dienen tevens als ontmoetingspunt.

**Zorg**
Voor De Tegel zijn geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

**Wonen en zorg**
Er is vanuit beleid Wmo behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Binnen het project kan daarin worden voorzien. En gelet op de ontwikkeling van het Zeehoekterrein in Wervershoof zal de focus hiervan meer liggen op De Zeehoek.

### 2.4.7 Economische voorzieningen
De Tegel voorziet niet in nieuwe economische voorzieningen. Er gelden voor dit aspect geen kaders.

### 2.4.8 Duurzaamheid
**Convenant Toekomstbestendig Bbouwen**
De gemeente Medemblik is aangesloten bij het convenant Toekomstbestendige Woningbouw, waarin afspraken zijn vastgelegd over het realiseren van duurzame, toekomstbestendige nieuwbouw. Conform dit convenant geldt voor woningbouwprojecten van 50 woningen of meer de ambitie om op alle aspecten minimaal het ambitieniveau Zilver te behalen.
Het onderhavige plan omvat meer dan 50 woningen en valt daarmee binnen deze categorie. De ontwikkeling wordt daarom vormgegeven met het doel om het Zilver-niveau op alle relevante thema's te realiseren. Mocht op onderdelen Zilver niet haalbaar blijken, dan zal dit in de planuitwerking gemotiveerd en onderbouwd worden.

# 3. Technische randvoorwaarden

## 3.1 Bodem- en watersturend

Om zo goed mogelijk in te spelen op het veranderende klimaat, wordt het bodem- en watersysteem als uitgangspunt gehanteerd in de ruimtelijke ordening.

### 3.1.1 Hoogteligging

Het plangebied varieert van -1,70 meter NAP in het midden naar -2,00 meter NAP naar de randen toe.

### 3.1.2 Water

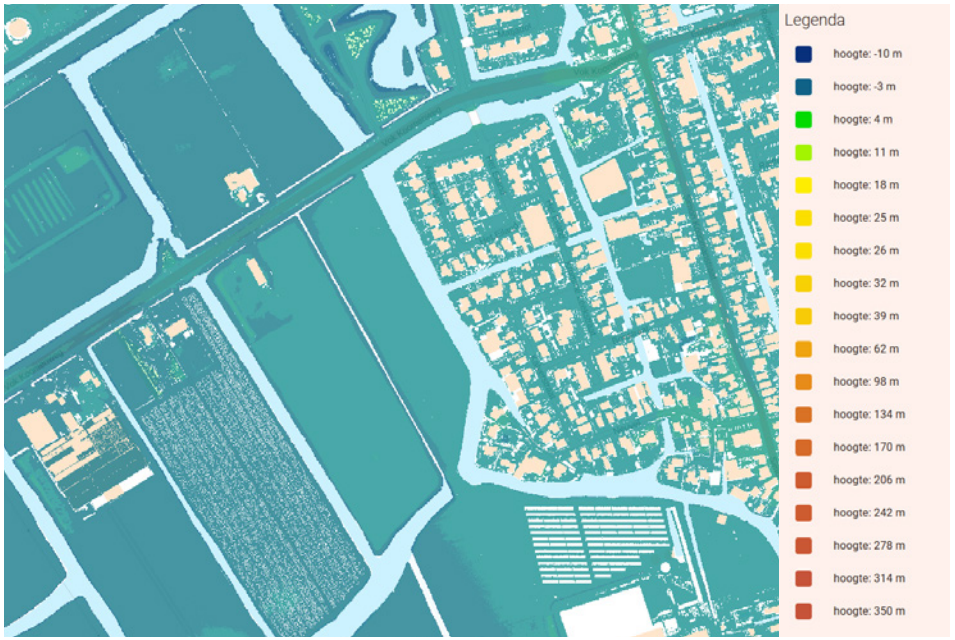
De inpassing van het water wordt in overeenstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) vastgesteld. In het huidige gebied ligt een sloot die gedempt gaat worden. Tevens is door het hoogheemraadschap bepaald dat door het aanbrengen van de woonwijk 8% watercompensatie aangebracht moet worden voor het nieuw toegevoegde verharde oppervlak. Ten westen van het terrein wordt de daar bestaande sloot verbreed om bovenstaand te compenseren.

**Watercompensatie**

De watercompensatie zal met name aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd worden. De watercompensatie is in overeenstemming met het hoogheemraadschap vastgesteld en bedraagt 8% van de toegevoegde verharding. De demping van sloten moet voor 100% worden gecompenseerd. Het hoogheemraadschap blijft in de verdere uitwerking betrokken bij het planproces.

### 3.1.3 Bodem

Voor de gebiedsontwikkeling van De Tegel is voorafgaand aan de bouw de bodemkwaliteit onderzocht. Het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 wordt plaatselijk gecombineerd met een verkennend dan wel




Hoogtekaart *(bron: www.AHN.nl).*

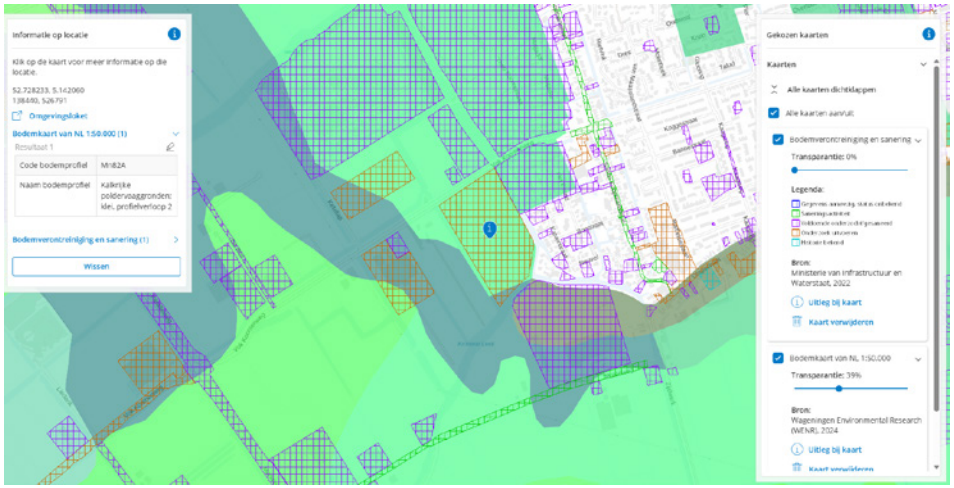
nader asbestonderzoek conform NEN 5707. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor wonen. De resultaten worden hieronder beschreven. De onderzoeksresultaten zijn/worden getoetst door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord voordat de bouw kan beginnen, om een veilige leefomgeving voor toekomstige bewoners te garanderen.
Aan de oostzijde van de schuur is in de bodem asbest aangetroffen. Daarnaast is in een zuidelijke demping van een watergang verontreiniging met asbest aangetoond. Voor het overige is er geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

**Conclusies bodemonderzoek**
De verontreiniging met asbest ter plaatse van de zuidelijke demping vormt een belemmering voor het toekomstige gebruik van wonen. De verontreiniging is aanwezig vanaf 0,9 m-mv (meter minus maaiveld). Om de locatie geschikt te maken voor wonen wordt geadviseerd om de verontreiniging te saneren door middel van een duurzame aaneengesloten afdeklaag, het aanbrengen van een schone leeflaag tot 1,0 m-mv boven de bekende verontreiniging, of door het ontgraven van de verontreiniging tot minimaal 1,0 m-mv.

Voordat de bouw kan worden gestart, dient de grond te worden gesaneerd, zodat deze voldoet aan alle geldende normen en voorschriften voor wonen. De overige onderzoeksresultaten leiden niet tot belemmeringen voor het beoogde gebruik.

Voor het maaiveld zal met betrekking tot de hoogte ongeveer 1 meter boven het hoogste grondwaterpeil aangehouden worden. De locatie heeft een ander peil dan de rest van Wervershoof. In overleg met HHNK is besloten dit zo te laten.

Een laatste aandachtspunt bij de uitvoering is dat de draagkracht van het terrein slecht is. Er zal daarom voorbelasting aangebracht moeten worden.
(Bron: Bodemonderzoek, Grondslag, 7 januari 2025.)




Bodemkaart en bodemverontreiniging en sanering.
Bodem: Kalkrijke poldervaaggronden; klei.
Bodemverontreiniging en sanering: onderzoek uitvoeren, oordeel: ernstig, geen spoed.
*(bron: Atlas van de leefomgeving).*

## 3.2 Archeologie

Door Archeologie West-Friesland is een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Er wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen, dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige diepgaande graafwerkzaamheden (zoals de aanleg van waterpartijen en riolering) kan monitoren.

## 3.3 Milieu-, geluid- en geurzones

Bij de ontwikkeling van De Tegel is het van belang om rekening te houden met milieukundige aspecten, zodat toekomstige bewoners in een gezonde omgeving kunnen wonen. Dit omvat onderzoeken naar bijvoorbeeld geluid-, geurhinder en spuitzones. Deze onderzoeken zijn cruciaal om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.
De resultaten van deze onderzoeken moeten worden voorgelegd aan de gemeente Medemblik en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord voor goedkeuring, zodat aan de milieueisen wordt voldaan.

In de kaderstellende stedenbouwkundige tekeningen in deze notitie wordt reeds rekening gehouden met verschillende milieu-, geluid- en geurzones.

**Spuitzoneringen**
Uit de algemene jurisprudentielijn van de Raad van State blijkt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in algemene zin niet onredelijk wordt geacht.

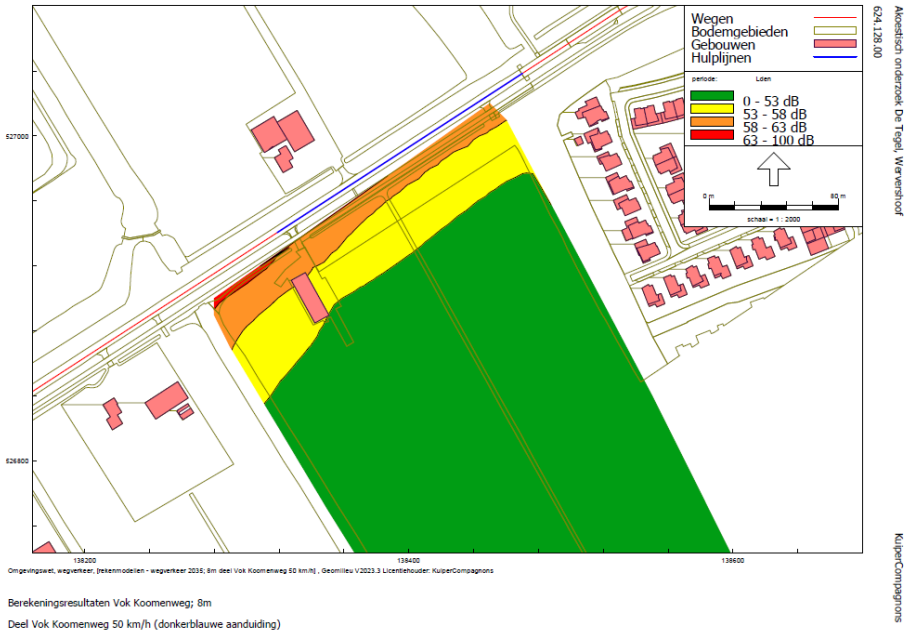
**Geurcontour**
Een geurcontour is net buiten het plangebied gelegen.

**Geluid**
In een akoestisch onderzoek voor De Tegel is de geluidssituatie langs de Vok Koomenweg in beeld gebracht, om de resultaten te kunnen betrekken bij verdere uitwerking van de locatie. De voor dit onderzoek gehanteerde verkeersgegevens zijn gebaseerd op een telling op de Vok Koomenweg uitgevoerd in 2020.

Berekend zijn geluidscontouren vanaf 53 dB met steeds een klasse van 5 dB daarboven. Er is gerekend op een hoogte van 2 meter (begane grond) en een hoogte van 5 meter, 8 meter en 11 meter. Omdat op dit moment de maximale bouwhoogte nog niet duidelijk is, is 11 meter (4 bouwlagen) op dit moment als maximale rekenhoogte gekozen.

De voorgaande tabel leidt tot de conclusie dat grondgebonden woningen in drie lagen tot op een afstand van 89 meter uit het hart van de Vok Koomenweg een geluidsbelasting ondervinden van 53 dB en hoger, voor appartementen in vier lagen is dat 94 meter. In de situatie dat de woningen op dezelfde afstand worden gebouwd als de woonwijk ten oosten van deze locatie dan is de geluidsbelasting maximaal circa 60 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt in geen geval overschreden.

Omdat de standaardwaarde wordt overschreden moet in het uiteindelijke akoestische onderzoek een afweging van maatregelen worden gemaakt. Voor de hand liggend is het instellen van 50 km op het deel van de weg ter hoogte van de locatie ‘De Tegel’. De 53 dB-contour is in dat geval niet op 89 meter uit het hart van de Vok Koomenweg gelegen, maar op 54 meter. De eerstelijnsbebouwing zal in




Kaart geluidsbelasting vanaf Vok Koomenweg op 8 meter hoogte, wanneer het blauwe deel van de Vok Koomenweg een maximumsnelheid van 50 km/u krijgt (bron: KuiperCompagnons).

die situatie een geluidsbelasting ondervinden die niet hoger is dan 58 dB. Omdat de standaardwaarde wordt overschreden is het noodzakelijk aandacht te besteden aan geluid bij de verdere uitwerking van geluid. Verwacht wordt dat de woningen sowieso een geluidsluwe gevel zullen hebben, omdat de gevel die van de Vok Koomenweg afgekeerd is een geluidsbelasting heeft die lager is dan de standaardwaarde van 53 dB. Als aan die zijde ook de tuin is gelegen, is eveneens sprake van een geluidsluwe buitenruimte. Bij de uitwerking van de bouwplannen kan daarnaast de indeling worden afgestemd op de geluidssituatie door de verblijfsruimten (woon- en slaapkamer) zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te realiseren. In dit onderzoek is geen inzicht gegeven in de indirecte akoestische effecten. Dit kan pas exact als de ontsluiting van de wijk bekend is. In een later stadium van het planproces zal dit in beeld moeten worden gebracht.
(Bron: Akoestische berekening Vok Koomenweg, KuiperCompagnons, 11 juli 2024.)

## 3.4 Verkeer

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een verkeersonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hieronder gedeeld.

Allereerst is de huidige verkeerssituatie rondom de ontwikkellocatie onderzocht. De huidige verkeerssituatie geeft een rustig beeld, er zijn geen onveilige situaties waargenomen en het beperkte aantal geregistreerde verkeersongevallen is geen aanleiding om te twijfelen aan de verkeersveiligheid.

Het meeste verkeer wat ontstaat vanuit de woningen zal zich verplaatsen richting de provinciale weg N240. Daarmee is een directe ontsluiting van de woningen op de Vok Koomenweg logischer dan een ontsluiting via Het Eiland. Daarmee worden zowel het zwembad als de woningen direct ontsloten op de Vok Koomenweg.

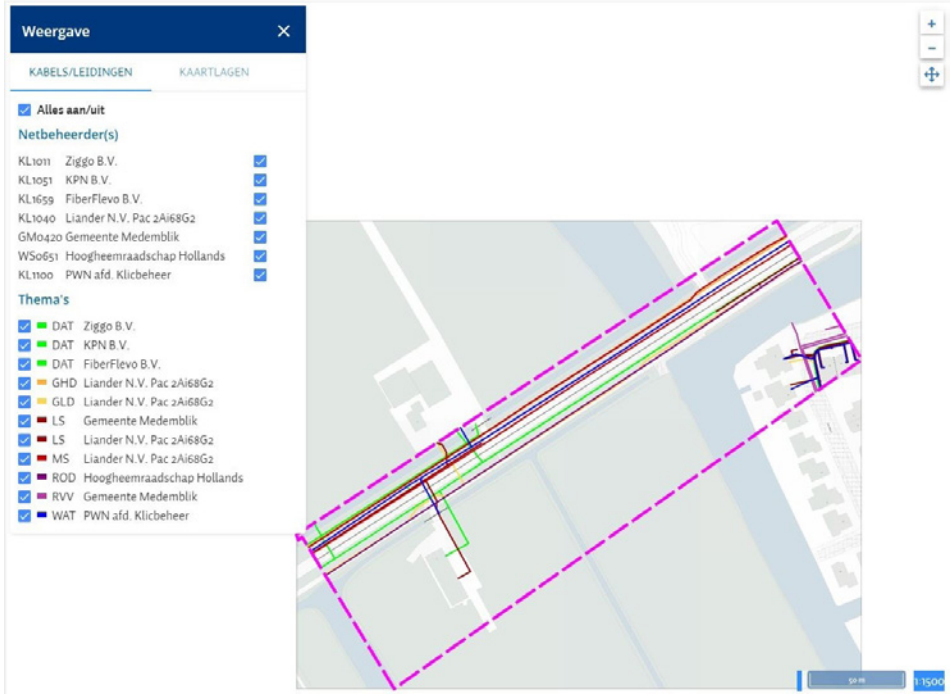
Op de Vok Koomenweg, waar de beoogde ontwikkelingen in dit geval ontsloten worden, geldt in de huidige situatie een maximum snelheid van 80 kilometer per uur. Het is niet wenselijk om de erftoegangsweg (30 km/u) van De Tegel te ontsluiten op deze weg en kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarom is het aan te bevelen de bebouwde komgrens op de Vok Koomenweg te verleggen, zodat ter hoogte van de beoogde ontwikkeling een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur geldt.

De vormgeving van de wegvakken is passend bij het toekomstige gebruik.
Deze ontsluiting is onderzocht als 4-taks kruispunt met de Kruispuntwijzer.
Het drukste spitsuur blijkt in de avondspitsperiode. Op basis van een voorrangskruispunt, waarop het verkeer op de Vok Koomenweg voorrang heeft, wordt het verkeer in de drukste spitsuren goed afgewikkeld. Dit geldt ook indien voor beide ontwikkelingen een eigen 3-taks kruispunt gerealiseerd wordt.

**Langzaam verkeer**
Er wordt in het onderzoek aanbevolen om het bestaande voetpad en fietspad op de Vok Koomenweg door te trekken naar het zwembad. Dit beperkt overstekend verkeer richting het zwembad. Om de verkeerssituatie ook voor voetgangers vanaf de nieuwe woningen veiliger te maken, is het aan te bevelen een voetgangersoversteekplaats aan te leggen.
(Bron: Verkeersonderzoek, Goudappel, 4 februari 2025.)

## 3.5 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het gebied aanwezig die de ontwikkeling zullen beperken.



Kabels en leidingen.

## 3.6 Riolering

Het huishoudelijk afvalwater moet worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel ten behoeve van volksgezondheid en milieu.
Daarnaast moet aandacht besteed worden hoe wordt omgegaan met hemel- en grondwater.

## 3.7 Warmte, energie en netcongestie

**Warmte**

Er is in het afgelopen jaar onderzoek gedaan naar de warmtevoorziening van de ontwikkeling van De Tegel en het zwembad. Er is onder andere gekeken naar de nabijgelegen rioolwaterzuivering en Haakman Flowerbulbs die restwarmte beschikbaar heeft.
Nu de plannen voor De Tegel en het zwembad concreter worden, wil de gemeente laten onderzoeken in hoeverre deze warmtebronnen – afzonderlijk of in combinatie – kunnen voorzien in de energiebehoefte van beide ontwikkelingen, en hoe dit past binnen de beschikbare netcapaciteit. Daarnaast wil de gemeente inzicht krijgen in de mogelijkheden om (rest)warmte uit te koppelen voor gebruik in de bestaande bebouwing. In een later stadium van het planproces zal dit in beeld moeten worden gebracht.

**Netcongestie**

Het project is bekend bij Alliander. Alliander heeft aangegeven dat er genoeg capaciteit is. Tevens is het project aangemeld bij Mijnaansluitingen.nl.

## 3.8 Duurzaamheid

**Hittestress en biodiversiteit**

Om hittestress te beperken, wordt voldoende schaduwrijke beplanting toegepast, zoals grote of dakvormende bomen. Er moet ondergronds voldoende groeiruimte zijn om te voorkomen dat wortelopdruk schade veroorzaakt aan trottoirs en verharding. Door verharding zoveel mogelijk te beperken, wordt niet alleen de infiltratie van regenwater bevorderd, maar wordt ook stralingswarmte verminderd, wat bijdraagt aan een aangenamer klimaat. De beplanting zal biodivers zijn en bestaan uit een brede variëteit aan soorten, zodat een aantrekkelijk leefmilieu ontstaat voor dieren en insecten.

Het huidige stedenbouwkundig kader voorziet, ingegeven door de ruimtelijke kwaliteiten aan het open landschap (de Narre Vliet en de Kromme Leek) en deels de planologische randvoorwaarden (spuitzones en natuurzone Kromme Leek), in een openbaar toegankelijke groene rand met in het midden woonclusters.

Het groen en water zijn in deze opzet niet uitsluitend bestemd voor bewoners met een tuin aan het water, maar toegankelijk voor iedereen. Het nodigt zowel de nieuwe bewoners, als bewoners van Het Eiland uit (via de nieuwe langzaamverkeersverbinding) een ommetje te maken.

Midden in het plangebied is een parkachtige ruimte voor spelen en ontmoeten, en waar ook ruimte is voor eventuele waterberging. Dit draagt bij aan het mitigeren van hittestress en bevorderen van biodiversiteit.

## 3.9 Eendenkooi

In Zwaagdijk-Oost bevindt zich een eeuwenoude eendenkooi met een afpalingsrecht. Het afpalingsrecht dateert uit 1656 en beslaat een straal van 1.318 meter, gemeten vanuit het hart van de kooi. Het is zonder toestemming van de eigenaar van de eendenkooi niet toegestaan om activiteiten uit te voeren die de eenden zouden kunnen verstoren.

In 2015 heeft de voormalige kooiker de eendenkooi (met afpalingsrecht) voor €1,- overgedragen aan Staatsbosbeheer. Sindsdien wordt de eendenkooi niet meer commercieel geëxploiteerd, maar voor wetenschappelijke doeleinden gebruikt, zoals onderzoek naar vogelgriep en vogeltellingen.

Binnen het plangebied van de De Tegel bevindt zich 17.170 $m^2$ binnen de afpalingskring van de eendenkooi. Staatsbosbeheer meent recht te hebben op een forse schadevergoeding. Doordat de eendenkooi niet meer voor commerciële doeleinden wordt gebruikt, is het lastig om een schadevergoeding vast te stellen, omdat deze niet op basis van winstderving kan worden berekend. De gemeente heeft door een rentmeester, op basis van gegevens van eerdere schadevergoedingen per $m^2$ (geïndexeerd), een schadevergoedingsberekening gemaakt.

Met Staatsbosbeheer dient nog afspraken te worden gemaakt over de afkoop van de eendenkooi zone.

# 4. Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

## 4.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke visie

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van het dorp en wordt vormgegeven als een dorpse, klimaatadaptieve woonwijk die aansluit op de agrarische ervenstructuur Vok Koomenweg en een landschappelijke overgang maakt met het omliggende polderlandschap. De wijk biedt ruimte voor maximaal 140 woningen in diverse typologieën en wordt ontwikkeld met een sterke focus op sociale cohesie, klimaatadaptatie en duurzaamheid.
De visie (ingegeven door de ruimtelijke kwaliteiten aan het open landschap en deels door de planologische randvoorwaarden), voorziet in een openbaar toegankelijke groene rand met in het midden wooncluster. Het groen en water zijn in deze opzet niet uitsluitend bestemd voor bewoners met een tuin aan het water, maar toegankelijk voor iedereen. Het nodigt zowel de nieuwe bewoners, als bewoners van Het Eiland uit (via de nieuwe langzaamverkeersverbinding) een ommetje te maken. Midden in het plangebied is een parkachtige ruimte voor spelen en ontmoeten, maar waar ook ruimte is voor eventuele waterberging.

## 4.2 Ruimtelijke opzet

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied is voornamelijk lineair en orthogonaal (rechthoekig) van opzet, met (recht)hoekige eenheden passend bij de landschappelijke onderlegger.

**Water aan alle zijden beleefbaar**

Het water is aan alle zijden beleefbaar, dat betekent dat er geen woningen met hun achtertuinen aan het water zijn gesitueerd. De randen zijn groen ingericht met een voetpad. Daarmee wordt tegelijkertijd ook een groen aanzicht vanuit de omgeving op het plangebied gegarandeerd.

**Voortzetting van het lint**

Langs de noordzijde van het plangebied zorgen twee erven voor een logische aansluiting op de bestaande agrarische ervenstructuur aan de Vok Koomenweg. De erven hebben een directe ontsluiting op de Vok Koomenweg, het parkeren van de woningen op het erf bevindt zich op de erven zelf.

**Autoluwe woonvelden**

Achter de erven is de wijk autoluw ingericht, met woonvelden in het groen en parkeren langs de hoofdontsluiting. De hoofdontsluiting is aan de oost- en westzijde langs de randen gesitueerd. Tussen de woonvelden wordt het gebied ingericht als een groene, gemeenschappelijke ruimte.



Het plangebied heeft een lineaire en orthogonale stedenbouwkundige opzet.




**LEGENDA**

**Algemeen**
- Plangebied (indicatief)

**Bebouwing**
- Bebouwing bestaand
- Rooilijn, aaneengesloten bebouwing
- Rooilijn, met doorzichten
- Bouwveld
  - *oranje : bebouwingszijde,*
    *bouwhoogte max. 2* bouw*lagen* en *een kap*
  - *groen: tuinzijde*
- Oeverafwerking met natuurvriendelijke beschoeiing

**Verkeer**
- Autoontsluiting bestaand
- Autoontsluiting nieuw
- Calamiteitenroute
- Langzaamverkeersverbinding
- Informele wandelroute

**Groen**
- Hoofdgroenstructuur
- Groene verbindingen
- Haag
- Bomen (indicatief)
- S Speelplaats

**Water**
- Water bestaand
- Zoeklocatie watercompensatie
- Wadi

**Overig**
- Spuitzone (richtafstand: 50 meter)
- Zone natuur Kromme Leek
- Zone eendenkooi wordt in afstemming met Staatsbosbeheer afgekocht
- Geurcontour RWZI, nader onderzoek wijst uit dat de contour kleiner is en niet over het plangebied valt



Voorbeelduitwerking.

## 4.3 Situering

**Erven**

Er is duidelijk één hoofdgebouw dat zich oriënteert naar de Vok Koomenweg. De overige gebouwen zijn achter de rooilijn van het hoofdgebouw van het erf gesitueerd. De gebouwen vormen een ensemble en liggen rondom het centrale gemeenschappelijke erf. Bijgebouwen en garages op het erf staan achter de voorgevel van het hoofdvolume.

**Rooilijn langs de hoofdontsluiting**

De rooilijn van de bebouwing langs de hoofdontsluiting is parallel aan de ontsluiting. De hoofdvolumes staan in een vaste rooilijn en verspringen niet van elkaar. Dit versterkt de lineaire en orthogonale (rechthoekige) stedenbouwkundige opzet van het plan. De afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 1,5 meter. Bijgebouwen en garages staan achter de voorgevel van het hoofdvolume.

**Oriëntatie**

Alle woningen hebben een oriëntatie naar de openbare ruimte. Hoekwoningen met twee zijden aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.

## 4.4 Bebouwing

De bouwhoogte en bouwmassa dient passend te zijn bij de bestaande dorpse en landelijke schaal van Wervershoof.

**Bouwmassa**

De hoofdmassa krijgt een eenduidige en heldere hoofdvorm middels een rechthoekige plattegrond. De lengte van een blok grondgebonden rijwoningen is

niet langer dan 52 meter.
Bij meer dan 6 woningen wordt een verbijzondering in het blok aangebracht door differentiatie en/of wordt een verspringing in de rooilijn aangebracht. Verspringingen in de rooilijn is alleen mogelijk bij woonblokken die niet grenzen aan de hoofdontsluiting.

**Bouwhoogte**
Het hoofdvolume is maximaal 2 bouwlagen en een kap.

**Dakvorm**
Toepassen van variaties in kaprichtingen en kapvormen op de erven. Toepassen van zadeldaken op de autoluwe woonvelden. Bij vier of meer aaneengesloten woningen zorgt een dwarskap voor variatie in het gevelbeeld. Dakvorm van bijgebouwen is vrij.

## 4.5 Openbare ruimte

**Groen**
Centraal in het plan is er tussen de autoluwe woonvelden, een met groen ingerichte gemeenschappelijke ruimte. Speelplekken en wadi's (of een combinatie daarvan) kunnen daarin ingepast worden en dragen bij aan een leefbare wijk.

**Verlichting**
Bij de ontwikkeling wordt aandacht besteed aan sociale veiligheid en aan een zorgvuldige aanleg van de verlichting.

## 4.6 Verkeer en parkeren

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van aantrekkelijke en veilige wandelroutes, kwalitatieve verblijfsplekken en korte (loop-/fiets)afstanden naar voorzieningen. Parkeren is geconcentreerd aan de rand van de wijk in plaats van voor de deur. Daardoor kan de rest van de ruimte autoluw of autovrij ingericht worden dat uitnodigt tot verblijven en ontmoeten.

**Hoofdontsluiting**
Het plangebied wordt ontsloten via de Vok Koomenweg. Het plangebied is op 3 plekken ontsloten op de Vok Koomenweg. De erven hebben ieder een aparte ontsluiting op de Vok Koomenweg. Het woongebied erachter heeft een eigen ontsluiting.

**Langzaam verkeer**
De fietser deelt de rijbaan met het overige verkeer binnen het plangebied. Er is geen apart fietspad voor de fietser. Voor de voetgangers zijn er voetpaden langs de woningen. Om de doelstellingen van (1) een korte loop- en fietsafstand te faciliteren naar het centrum, (2) het verbinden van de nieuwe wijk aan bestaand Wervershoof en (3) de publiek toegankelijke groene rand en hart van De Tegel voor de bewoners van Wervershoof te faciliteren, wordt er een langzaamverkeersverbinding gemaakt van en naar bestaand Wervershoof in het verlengde van Het Eiland, via een brugverbinding.

**Parkeren**
Het parkeren bevindt zich langs de hoofdontsluiting, in langsparkeervakken en/of in clusters van haaksparkeervakken. Parkeren op afstand creëert een kleine "drempel" voor autorijden en moedigt mensen aan om te voet of met de fiets te gaan.

Bij haaksparkeerclusters worden na maximaal 8 parkeervakken de clusters onderbroken door bijvoorbeeld een boomvlak.
Op de erven zijn de parkeerplaatsen geclusterd in een parkeerkoffer op het erf.

**Calamiteiten**
Er wordt een calamiteitenontsluiting door de erven gemaakt.

## 4.7 Aanvullende beeldkwaliteitscriteria

Er wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied.
Het beeldkwaliteitplan wordt later opgesteld bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en maakt onderdeel uit van het nog op te stellen omgevingsplan.

# 5. Procesorganisatie

## 5.1 Raakvlakken andere projecten

De Tegel heeft raakvlakken met diverse projecten, waaronder: zwembad Wervershoof en herinrichting Simon Koopmanstraat. Ook het Zeehoekterrein heeft raakvlakken met project De Tegel. Het programma van De Tegel wordt aan de Woonvisie getoetst tezamen met het programma van het project 'De Zeehoek'. Beide programma's zullen tegen elkaar worden afgewogen, zodat het totaal voldoet aan minimale percentages van de Woonvisie.

## 5.2 Planologische procedure

Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan. Voor de ontwikkeling zal daarom de planologische procedure tot wijziging van het omgevingsplan worden doorlopen.

## 5.3 Planning

**Doorlopen planning:**
Opstellen notitie aanvullende kaders: tot en met september 2025.
Besluitvorming: september – november 2025.
Raadsvergadering: november 2025.

**Vervolg planning (indicatief):**
Opstellen omgevingsplan: Q1 2026.
Omgevingsplan in procedure: Q1–Q2 2026.
Publiceren tender: Q3 2026.

# 6. Strategie

## 6.1 Ontwikkelstrategie

De gemeente is voornemens het gebied zelf woon- en bouwrijp te maken. Tevens zal de gemeente het omgevingsplan opstellen en in procedure brengen.
De verwachting is dat de sociale huurwoningen worden gerealiseerd door een woningbouwcorporatie. De kavels hiervoor zullen bouwrijp worden afgenomen van de gemeente. De dure koopwoningen zullen bouwrijp worden verkocht.

## 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid voor de grondexploitatie De Tegel. In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met de realisatie van het project geraamd. Hieronder vallen kosten voor bouw- en woonrijp maken, kosten voor ambtelijke voorbereiding, de inbrengwaarde van de grond, sanering etc. De opbrengsten bestaan uit grondverkoop. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan een corporatie en ontwikkelaars waarop zij woningen bouwen. Er is niet gerekend met subsidies of bijdragen. Voor bepaling van het eindresultaat is rekening gehouden met rente- en inflatie-invloeden. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien. Het positieve saldo wordt deels aangewend aan bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en kan grotendeels aan de reserve grondbedrijf worden toegevoegd.

### Kosten

Het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente en is tegen boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie. De percelen zijn nu onbebouwd met uitzondering van een kleine schuur. De kosten voor sloop zullen hierdoor naar verwachting minimaal zijn, ondanks dat er asbest aanwezig is in de schuur. In het zuidelijk deel van het projectgebied is een vervuiling aanwezig met asbest. Er wordt voor gekozen om deze vervuiling af te dekken, om hoge saneringskosten te voorkomen.
Als gevolg van een drassige bodemkwaliteit en het hoogteverschil in het terrein dient het gehele plangebied met circa 1 meter overhoogte te worden ophoogt. De genoemde asbest en het aanbrengen van een fors zandpakket resulteren in relatief hoge kosten.
Doordat De Tegel al langere tijd een lopende grondexploitatie is (de grondexploitatie is geopend in 2021) zijn er al meerdere jaren plankosten toegerekend aan het project. Deze kosten zijn ingebracht in de lopende grondexploitatie.

### Opbrengsten

De verschillende onderzoeken en planuitwerking komen tot een lagere uitgeefbaarheid dan in eerdere exploitaties normatief is doorgerekend. Dit heeft een drukkend effect op de opbrengsten. Dit is mede het gevolg van de aanwezige spuitzone. Deze zone wordt overigens wel efficiënt ingericht met groen, water en parkeerplaatsen.
Het programma van De Tegel wordt aan de Woonvisie getoetst, tezamen met het programma van het project ‘De Zeehoek’. In het programma van De Tegel zijn 7% minder sociale huurwoningen beoogd dan in de Woonvisie voorgeschreven 35%. Grond voor sociale huurwoningen wordt tegen een lagere kostendekkende prijs verkocht. Dus een relatief lagere hoeveelheid sociale huur heeft een

positief effect op de opbrengsten. In totaal bevat het voorkeursprogramma 51% goedkope en betaalbare koopwoningen. Dit is 16% hoger dan wordt voorgeschreven in de Woonvisie (35%). Deze extra woningen komen enerzijds in de plaats van sociale huurwoningen, wat een positief effect heeft op de grondexploitatie. Anderzijds worden er ook relatief minder dure koopwoningen gerealiseerd, wat zorgt voor lagere opbrengsten.

### Saldo en risico's

Op basis van bovenstaande kenmerken van het plangebied en beoogde programma heeft de grondexploitatie een positief saldo.
Het project kent meerdere risico's die kunnen leiden tot vertragingen en extra kosten. Zo kan de bodemkwaliteit slechter uitvallen dan verwacht, wat hogere voorbelastingskosten met zich mee kan brengen. Ook bestaat de kans op planschadeclaims van omwonenden en vertragingen na participatie als het plan negatief wordt ontvangen. Daarnaast zijn er risico's rondom netcongestie en de tijdige realisatie van de warmte- en energievoorziening. Tot slot kan de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, zoals de steenuil, eveneens tot vertraging leiden.

## 6.3 Hardheidsclausule

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van deze kaders zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van deze kaderstellende notitie. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer door toepassing van de verplichte criteria uit dit kader geen balans gevonden kan worden tussen programmatische, ruimtelijke en financiële aspecten binnen een plan, maar doorgang van het plan wel gewenst is op basis van zwaarwegende motieven vanuit andere gemeentelijke doelen. Een goede score op niet verplichte ambities kan bijdragen aan de onderbouwing van het toepassen van de hardheidsclausule om af te wijken van de in deze kaderstellende notitie vastgelegde kaders.

# 7. Communicatie- en participatieplan

## 7.1 Communicatie en participatie

De ontwikkeling van De Tegel is tijdens de planvorming afgestemd met de omgevingsdienst, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, en adviseurs omgevingskwaliteit Mooi Noord-Holland.

**Participatiebijeenkomst**

Voorafgaand aan de brede participatiebijeenkomst is de gemeente om de tafel gegaan met de dorpsraad.

Op 25 juni 2025 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Op de bijeenkomst zijn niet alleen de beoogde ruimtelijke kaders en het woningbouwprogramma van De Tegel besproken, maar ook die van het Zeehoekterrein. Tijdens de bijeenkomst is de ruimtelijke opzet van de ontwikkeling van De Tegel gepresenteerd door KuiperCompagnons. Aan bewoners en belanghebbenden is gevraagd input te leveren op de ruimtelijke opzet. De gemeente heeft dit geïnventariseerd.

De opgehaalde input heeft niet geleid tot aanpassing van de kaders.