Beantwoording vragen raadsleden

Nummer	DOC-26-1256353
Zaaknummer	Z-25-594823
Datum waarop de vraag is gesteld:	19 oktober 2026
Fractie:	CDA en VVD
Raadslid:	M. Droog en A. Meester
Afdeling	Ruimte
Onderwerp	Raadsvragen CDA en VVD over de uitvoering van amendement 39 inzake woningbouwplan De Tegel
Portefeuillehouder	M. Hoogewerf
Termijn beantwoording is 30 dagen	

A. Onderzoeksopdracht en afbakening

1.	Op pagina 1 van bijlage 6 staat dat het alternatieve plan van de initiatiefnemer vanwege afwijkende uitgangspunten niet past binnen het uitgevoerde onderzoek. Hoe verhoudt deze passage zich tot de opdracht van de gemeenteraad om juist mogelijke verbeterpunten uit dat alternatieve plan te onderzoeken?
Antwoord	De verbeterpunten zijn onderzocht binnen de totale scope zoals dat voor het woningbouwplan is vastgesteld bij de grondexploitatie in 2021 en de kaderstellende notitie inclusief herziening van grondexploitatie in november 2025, zonder de belangrijke uitgangspunten teniet te doen. Dit betekent onder andere dat de projectgrens is gehanteerd zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad. In het alternatieve plan worden nieuwe gronden aan de westzijde van het plan ingebracht wat niet passend is binnen de huidige scope van het project. Bovendien past dit alternatieve plan niet binnen de door de raad vastgestelde ruimtelijke opzet in de kaderstellende notitie. Geheel in lijn met het amendement is het alternatieve plan niet onderzocht, maar onderzocht of er mogelijke verbeterpunten uit het alternatieve plan kunnen bijdragen aan verbeteringen van het plan De Tegel.
2.	Op welke wijze is onderzocht of afzonderlijke elementen uit het alternatieve plan van de initiatiefnemer kunnen worden gecombineerd met de bestaande stedenbouwkundige opzet van het gemeentelijke plan?
Antwoord	Dit is onderzocht door voor elk onderwerp uit amendement 39 afzonderlijke varianten op te stellen, waaronder schets 1, 2 en 3 voor woningen aan het water en varianten 1, 2a en 2b voor woningtoevoeging.

3.	Welke mogelijke verbeterpunten uit het alternatieve plan zijn vanwege de uitgangspunten van de kaderstellende notitie buiten beschouwing gelaten?
Antwoord	Geen. Geen van de in het amendement genoemde onderzoeksonderwerpen is buiten beschouwing gelaten. Wel zijn varianten die uitgaan van uitbreiding van het plangebied buiten de vastgestelde projectgrens niet verder uitgewerkt.
4.	Welke invloed hebben het ingetrokken amendement 38 en de ingetrokken motie 85 gehad op de inhoud en afbakening van het onderzoek naar de mogelijke verbeterpunten uit het alternatieve plan van de initiatiefnemer?
Antwoord	Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van amendement 39. De afbakening volgt uit amendement 39 en de kaderstellende notitie die de raad daarbij heeft vastgesteld. De zin in bijlage 6 dat het onderzoek ‘mede op basis van’ het ingetrokken amendement 38 en motie 85 is uitgevoerd, is ongelukkig geformuleerd. Die stukken vormen de politieke context van de besluitvorming in november 2025, maar hebben de afbakening van het onderzoek niet bepaald.

B. Betrokkenheid van de initiatiefnemer en totstandkoming van de varianten

5.	Welke concrete voorstellen voor het combineren van onderdelen van beide plannen zijn besproken tijdens de overleggen met de initiatiefnemer op 12 februari en 7 oktober 2026?
Antwoord	Tijdens de overleggen zijn de uitgangspunten, wensen en mogelijke verbeterpunten besproken. Er zijn geen gezamenlijk uitgewerkte combinatievarianten opgesteld.
6.	Is de initiatiefnemer gedurende het onderzoek uitgenodigd om samen met de betrokken stedenbouwkundige concrete combinatievarianten te ontwikkelen? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	Nee, Op 12 februari heeft een gesprek plaatsgevonden waarbij de overwegingen van de initiatiefnemer zijn opgehaald. Naast onze projectmanager waren hierbij ook onze projectleider openbare ruimte en onze stedenbouwkundige aanwezig. Op basis van het gesprek bleek dat er verschillende uitgangspunten werden gehanteerd ten aanzien van de gewenste planopzet. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen het onderzoek in eigen regie uit te voeren.
7.	Is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op de drie alternatieve inrichtingsschetsen uit bijlage 6 voordat het college zijn conclusies trok? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	Zie het antwoord op vraag 6. Gezien de verschillen tussen de uitgangspunten van de reeds aangenomen kaderstellende notitie en de wensen van de initiatiefnemer heeft de gemeente het onderzoek zelf uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn wel aan de initiatiefnemer gepresenteerd.
8.	Door wie zijn de drie alternatieve inrichtingsschetsen uit bijlage 6 opgesteld?

Antwoord	Door stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons, het bureau waarmee de gemeente een raamcontract heeft voor het uitvoeren van stedenbouwkundige werkzaamheden.
9.	Kan het college de schriftelijke opdracht of instructie overleggen die aan het opstellen van deze schetsen ten grondslag heeft gelegen?
Antwoord	Er is geen afzonderlijke schriftelijke opdracht opgesteld. Het amendement vormde de basis voor de verder mondeling verstrekte onderzoeksopdracht aan het bureau.
10.	Is het onderzoek ter uitvoering van amendement 39 volledig binnen de gemeentelijke organisatie opgesteld of zijn daarbij ook externe partijen betrokken geweest? Welke externe partijen waren dit en waaruit bestond hun bijdrage?
Antwoord	Voor de stedenbouwkundig input is bureau KuiperCompagnons betrokken. Voor de planeconomische ondersteuning zijn de bureaus Metafoor en Sweco betrokken. De reden dat hiervoor 2 bureaus zijn betrokken, is omdat het raamcontract met Metafoor medio 2026 is ontbonden en Sweco vervolgens is aangetrokken om planeconomische ondersteuning te bieden. Sweco heeft vervolgens een second opinion uitgevoerd op het eerder door Metafoor verrichte planeconomische werk.
11.	Is de financiële doorrekening van het alternatieve plan volledig binnen de gemeentelijke organisatie opgesteld of zijn daarbij ook externe partijen betrokken geweest? Welke externe partijen waren dit en waaruit bestond hun bijdrage?
Antwoord	Zie antwoord 10

C. Stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inrichting

12.	Welke concrete aanpassingen aan het gemeentelijke stedenbouwkundige ontwerp zijn doorgevoerd naar aanleiding van de kritische opmerkingen van de ARO van 14 oktober 2025?
Antwoord	In het ARO-advies van 14 oktober 2025 concludeert de commissie dat De Tegel een kansrijk plan is, maar dat er in de ruimtelijke en landschappelijke uitwerking nog een slag gemaakt moet worden en stelt daarbij een aantal kritische opmerkingen. Volgens de ARO heeft het plan veel potentie, maar moet het ontwerp nadrukkelijker worden geënt op het landschap. Door sterker vanuit de kreek, het omringende landschap en de waterstructuren te ontwerpen met aandacht voor cultuurhistorie, kan het gebied uitgroeien tot een kwalitatief waardevolle uitbreiding van Wervershoof. Het ontwikkelen van een duidelijk beplantings- en landschapsplan dat rekening houdt met de waterhuishouding en de bodemgesteldheid is daarbij van essentieel belang. De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan de ARK voor vervolgadvisering.

De commissie reageert positief op de keuze voor de openbare groene randen en het vermijden van achtertuinen aan het water, maar ziet ook verbeterpunten.

- Er is naar aanleiding van het ARO-advies van 14 oktober 2025 een schetsontwerp inrichtingsplan opgesteld met een duidelijke visie en samenhang op de boomstructuren en het type vegetatie. De randen zijn landschappelijk en meer samenhangend vormgegeven met ruimte voor volwaardig groen. Er is ook ruimte voor (meerstammige) bomen tussen het parkeren. Deze aanpassingen leiden ertoe dat het parkeren aan de randen minder domineert.
- Het schetsontwerp inrichtingsplan geeft verdere uitwerking over de door ARO gevraagde landschappelijke betekenis van deze plek binnen het grotere geheel van Wervershoof en de IJsselmeerkust. Het plangebied sluit met haar openbare groene randen aan op het grotere groen-blauwe raamwerk.
- De kreek en de waterlopen zijn vormgegeven als natuurlijke drager van het ontwerp. De oude kreeklopen worden zichtbaarder gemaakt door rietoevers en met vlonderpaden. De zone langs de Narre Vliet is groen en robuust vormgegeven. Het doorzicht door het groene middengebied mondt uit op de Kromme Leek, de Kromme Leek wordt in het zuiden met rietoevers het plan ingetrokken. De groene zone langs de watergang aan de westzijde wordt ingericht als polderzone met een verlaagd polderpad.
- De natuurbestemming van de oeverzone ten zuiden van het plangebied langs de Kromme Leek is natuurlijk ingericht met ruimte voor water en rietoevers.
- De zuidoostpunt van de wegenstructuur is naar binnen geschoven zodat er ruimte voor een doorlopende oever langs de Narre Vliet en Kromme Leek ontstaat.
- Er is een watersysteem bedacht, met principe profielen waarin aandacht is besteed aan de hoogteverschillen in het terrein. En hoe het regenwater zichtbaar wordt afgekoppeld naar een robuust netwerk van open watergangen, wadi's, natuurlijke oevers en infiltratiegroen.
- De twee erven aan de Vok Koomenweg zijn niet langer symmetrisch vormgegeven. Het ene erf is groter gemaakt en bevat een lossere opzet met boomgaarden, waardoor de opzet informeler is en de openheid benadrukt.

Spuitzone

"De commissie heeft positief gereageerd op de keuze voor de openbare groene randen en het vermijden van achtertuinen aan het water, maar ziet ook verbeterpunten. Het parkeren langs de randen domineert het beeld. Deze zone kan sterker, meer landschappelijk en meer samenhangend worden vormgegeven. Tegelijkertijd plaatst de commissie kritische kanttekeningen bij combineren van groenzones met spuitzones. Vanuit ecologisch en gezondheidsperspectief is het ongewenst om recreatief groen of waterstructuren te plaatsen in deze zone."

	De opmerkingen van de ARO zijn verwerkt door de groene randen verder landschappelijk uit te werken, de waterstructuur nadrukkelijker onderdeel van het ontwerp te maken en de openbare ruimte nader in te richten. Bij de verdere uitwerking is op de volgende wijze aandacht hieraan besteed: • Gebruik: Openbare ruimte is niet bedoeld voor het langdurig verblijven van mensen waardoor dit niet als gevoelige functie wordt gezien. In het plan is aan de westzijde een wandelpad voor doorgaand gebruik ingetekend (voor het maken van een 'ommetje'), het heeft geen intentie voor 'langdurig recreatief verblijf'. • Ecologie: Afhankelijk van het gebruikte middel, de dosering, de drift en de gevoeligheid van de soorten kunnen planten bijvoorbeeld groeischade of bladschade oplopen. Bij de inrichting van de randen is gemengde beplanting toegepast. Daarmee ontstaat een gevarieerde landschappelijke overgang, zonder dat de groenstrook afhankelijk is van één soort. Omdat de gevoeligheid afhankelijk is van de toegepaste middelen en de betreffende plantensoorten, kan niet uitgegaan worden van een algemene garantie dat bepaalde soorten geen schade zullen ondervinden. • Water: Er is reeds een (primaire) watergang aanwezig. Het nieuwe water gaat om een verbreding van de waterloop binnen het plangebied en niet richting het agrarisch perceel. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is voor bepaalde gewassen teeltvrijezones opgenomen afstanden tot de insteek van het oppervlaktewater, waar in de huidige situatie al rekening mee gehouden moet worden. Vervolgens is het aangepaste plan op 25 februari 2026 door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst ook in het kader van het amendement van 27 november 2025 'meer uit De Tegel halen waar dat kan'. De ARK concludeert dat het aangepaste plan het resultaat is van gedegen onderzoek en het maken van duidelijke keuzes, zoals valt te lezen in de kaderstellende notitie, en kent een uitgesproken stedenbouwkundig concept. De collectieve beleving van groen en water wordt toegekend aan alle woningen in plaats van aan enkelen met een tuin aan het water. Het opvoeren van het woningaantal is een goed streven in het licht van de woningvraag, maar past beter bij centrumlocaties, niet bij een ontwikkeling als deze, aan de rand van het buitengebied. De rand van het plan is ook de overgang tussen de kom en het buitengebied. Enkele aanbevelingen uit het verslag van 25 februari 2026 kunnen in de uitwerking op onderdelen wellicht leiden tot wat optimalisatie.
13.	Zijn uit het onderzoek naar het alternatieve plan van de initiatiefnemer aanvullende verbeteringen aan de landschappelijke randen voortgekomen, bovenop de verbeteringen die al waren voorzien naar aanleiding van het ARO-advies van 14 oktober 2025? Zo ja, welke?

Antwoord	Nee. Het alternatieve plan bood voor de randen geen verbeterpunten bovenop het gemeentelijke plan: het ging juist uit van woningen met tuinen aan het water en minder openbaar groen. De verbeteringen aan de randen komen voort uit de adviezen van de ARO en de ARK.
14.	Bij de verdere uitwerking op blz. 7 van bijlage 6 is een nog grotere toename van parkeerplaatsen te zien. Wat is hier de reden van en hoe verhoudt dit zich tot de kritische opmerkingen van dominant parkeren gesteld in het ARO-advies van 14 oktober 2025?
Antwoord	• De tekening op pagina 7 is een facetkaart met betrekking tot het ruimtegebruik. Deze tekening bevat geen toename van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de afbeelding op pagina 6. Deze tekening geeft enkel de functies in het plangebied aan met betrekking tot ruimtegebruik. Door het opzettelijk ontbreken van bomen op de tekening (het is namelijk geen inrichtingstekening) kan dit een vertekend beeld hebben gegeven. Meer woningen op de erven vragen wel extra parkeerplaatsen. Die komen op de erven zelf, niet langs de groene randen waar de opmerking van de ARO over ging. • Er is naar aanleiding van het ARO-advies van 14 oktober 2025 een schetsontwerp inrichtingsplan opgesteld met een duidelijke visie en samenhang op de boomstructuren en het type vegetatie. De randen zijn landschappelijk en meer samenhangend vormgegeven met ruimte voor volwaardig groen. Er is ook ruimte voor (meerstammige) bomen tussen het parkeren. Deze aanpassingen leiden ertoe dat het parkeren aan de randen minder domineert.

D. Spuitzone en aangrenzend agrarisch perceel

15.	Op basis van welk onderzoek heeft het college vastgesteld dat de voorgenomen recreatieve en woonfunctiegerelateerde inrichting van de westelijke rand van De Tegel aanvaardbaar is binnen de bestaande spuitzone?

Antwoord	Bij het opstellen van de kaderstellende notitie is uitgegaan van de bestaande jurisprudentie en richtafstanden. De locatiespecifieke onderbouwing wordt opgesteld in het kader van het omgevingsplan. Op basis van jurisprudentie is het in de regel niet aanvaardbaar om zonder nadere onderbouwing de bestemming “wonen” incl. tuin binnen 50 meter van gronden met agrarische bestemming te realiseren. Om deze reden is ervoor gekozen om deze zone in te richten als openbare ruimte. Openbare ruimte is niet bedoeld voor het langdurig verblijven van mensen waardoor dit niet als gevoelige functie wordt gezien. Binnen de spuitzone zijn geen woonfunctiegerelateerde of andere gevoelige functies voorzien. De zone wordt ingericht als openbare ruimte. Aan de westzijde is uitsluitend een wandelpad voor doorgaand gebruik opgenomen ten behoeve van een ommetje. Dit pad is niet bedoeld als verblijfsvoorziening voor langdurig recreatief gebruik. Er zijn binnen de spuitzone geen voorzieningen voorzien die uitnodigen tot langdurig verblijf, zoals speelvoorzieningen of zitgelegenheden. Om die reden is geen sprake van een gevoelige functie waarvoor een aanvullende beschermingsafstand noodzakelijk wordt geacht.
16.	Kan het college de juridische en milieukundige onderbouwing van deze conclusie aan de gemeenteraad verstrekken, waarbij specifiek wordt ingegaan op de functieaanduiding ‘meerjarige opgaande teelt’ die op het aangrenzende agrarische perceel rust en de mogelijk grotere drift van gewasbeschermingsmiddelen bij opwaartse en zijwaartse bespuiting? Hoe acht het college, gelet op deze mogelijke drift, de beoogde recreatieve en woonfunctiegerelateerde inrichting binnen de spuitzone verantwoord?
Antwoord	Agrarische gronden zijn o.a. bestemd voor de teelt van gewassen. De 50-meterregel is een ongeschreven vuistregel uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De rechter hanteert een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden (waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt) en gevoelige functies zoals woningen of zorglocaties, om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Zie voor nadere duiding hoe wij hiermee omgaan ook onze ‘Handreiking Spuitzonering bij gevoelige functies’ waarin ook verwezen wordt naar relevante jurisprudentie.
17.	Heeft de gemeente gedurende de voorbereiding van het woningbouwplan De Tegel contact opgenomen met de eigenaar van het westelijk aangrenzende agrarische perceel over de gevolgen van zijn bedrijfsvoering voor de inrichting van De Tegel?
Antwoord	Het vastgestelde plan houdt volledig rekening met de aanwezige spuitzone en beperkt de bedrijfsvoering van het aangrenzende perceel niet. Om die reden was voor het gemeentelijke plan geen afzonderlijk overleg met de eigenaar van het perceel noodzakelijk. In het kader van het alternatieve plan heeft wel overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, die aangaf niet bereid te zijn de spuitzone vrijwillig te laten vervallen.

18.	Is met deze eigenaar overlegd over de aanvaardbaarheid van de beoogde recreatieve en woonfunctiegerelateerde inrichting binnen de spuitzone, mede gelet op de kritische opmerkingen hierover van de ARO van 14 oktober 2025?
Antwoord	Niet afzonderlijk. De gemeente heeft ervoor gekozen de spuitzone als bestaande randvoorwaarde te respecteren. De aanvaardbaarheid van de inrichting wordt verder onderbouwd in de omgevingsplanprocedure.
19.	Heeft het college onderzocht of met de eigenaar afspraken kunnen worden gemaakt over het beëindigen of beperken van het relevante agrarische gebruik, zodat de spuitzone geheel of gedeeltelijk kan vervallen? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	Behalve de globale financiële verkenning uit de financiële notitie zijn hierover geen verdere onderzoeken of onderhandelingen gevoerd. Dat is niet verder onderzocht omdat er een goed woningbouwplan gemaakt kan worden met respect voor de belangen voor de omliggende eigenaren, binnen de plangrens die de raad in november 2025 met de kaderstellende notitie heeft vastgesteld. Binnen de vastgestelde projectscope bestaat geen noodzaak om afhankelijk te worden van afspraken met derden.
20.	Is onderzocht welke ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw ontstaan wanneer de spuitzone door beëindiging of juridisch geborgde beperking van het relevante agrarische gebruik vervalt? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	Deze mogelijkheden zijn indicatief beschouwd in schets 2 en 3 (bijlage 6 'Onderzoek Amendement'), maar zijn niet verder uitgewerkt omdat zij buiten de vastgestelde projectscope vallen. Een woningbouwplan kan volledig binnen grondeigendom van de gemeente zonder afhankelijkheid van gronden van derden gerealiseerd worden.
21.	Welke financiële consequenties zijn berekend voor een variant waarin de spuitzone aan de westzijde vervalt?
Antwoord	Er is geen afzonderlijke financiële variant doorgerekend waarin uitsluitend de spuitzone vervalt. Wel zijn de kosten van afkoop van spuitrechten globaal meegenomen in de financiële analyse van het alternatieve plan.

E. Financiële onderbouwing en combinatievarianten

22.	Kan het college de financiële doorrekeningen van de drie alternatieve inrichtingsschetsen uit bijlage 6 overleggen, met per schets de geraamde kosten, opbrengsten en het effect op de grondexploitatie?
Antwoord	Voor de drie schetsen zijn geen afzonderlijke volledige grondexploitaties beschikbaar waarin per schets kosten, opbrengsten en het effect op het exploitatieresultaat zijn uitgewerkt. Wel is op hoofdlijnen gekeken naar aanvullende maatregelen en mogelijke opbrengsten. Daarom zijn de gevraagde financiële overzichten per schets niet beschikbaar.

23.	Op welke financiële gegevens en berekeningen is de eerste beoordeling in bijlage 6 gebaseerd, waarin wordt verondersteld dat de alternatieve inrichtingsschetsen financieel minder gunstig uitpakken?
Antwoord	De beoordeling is gebaseerd op een globale vergelijking van extra opbrengsten en extra kosten. Daarbij is gekeken naar kosten voor onder meer watergangen, peilwijzigingen, watercompensatie, ophoging, civieltechnische werkzaamheden, kunstwerken en mogelijke afkoop van spuitrechten. Deze posten zijn ontleend aan de financiële analyse van het alternatieve plan.
24.	Is een variant onderzocht waarin de openbare toegankelijkheid van de oevers wordt gecombineerd met een beperkt aantal woningen met particuliere buitenruimte direct aan het water? Zo nee, waarom niet?
Antwoord	Ja. Deze mogelijkheid is onderzocht in schets 1 van bijlage 6. Daarbij komen de zuidelijke kavels aan het water te liggen terwijl de openbare groene randen aan de west- en oostzijde behouden blijven. Deze variant is uiteindelijk niet overgenomen omdat de ruimtelijke hoofdopzet daardoor minder sterk wordt, een doodlopende waterstructuur ontstaat en aanvullende civieltechnische aanpassingen nodig zijn.
25.	Welke concrete optimalisaties zijn onderzocht om bij de variant met 147 woningen de parkeerbehoefte binnen de afzonderlijke noordelijke erven op te lossen?
Antwoord	De optimalisaties die onderzocht zijn binnen de ruimtelijke opzet van de kaderstellende notitie zijn: • Het toevoegen van beneden-bovenwoning ter vervanging van rijwoningen. • Het toevoegen van rug-aan-rug woningen ter vervanging van vrijstaande woning. • Het toevoegen van rijwoningen ter vervanging van drie-onder-een-kap woning. Voor deze extra woningen zijn extra parkeerplaatsen nodig. • De toegevoegde parkeerplaatsen ten behoeve van de extra woningen gaan ten koste van groen. • De enige andere ruimtelijke mogelijkheid is parkeerplaatsen te realiseren op de locatie van de boomgaard in het rechtererf aan de Vok Koomenweg ten behoeve van de woningen op het rechtererf. Dit is echter vanuit de ruimtelijke opzet van het erf niet wenselijk (de parkeerplaatsen zouden vanaf de Vok Koomenweg tot een verrommeld beeld kunnen leiden) en is daardoor niet getekend. De kaderstellende notitie gaat uit van maximaal 140 woningen; het plan telt er nu 137. Leidt de uitwerking van de erven tot meer dan 140 woningen, dan legt het college dat aan de raad voor.
26.	Kan het college de onderliggende berekeningen, hoeveelheden, eenheidsprijzen en aannames verstrekken waarop de kostenposten in de financiële doorrekening van het alternatieve plan zijn gebaseerd?

Antwoord	In het document 'Doorrekening alternatief plan' zijn voor een aantal onderdelen berekeningen opgenomen op basis van geraamde hoeveelheden en eenheidsprijzen.
27.	In een eerdere financiële doorrekening was een bedrag van € 500.000 opgenomen voor asbestsanering. Op basis van welke gegevens en overwegingen is deze kostenpost in de latere doorrekening komen te vervallen?
Antwoord	In een eerdere verkenning is rekening gehouden met een mogelijke kostenpost voor asbestsanering, omdat aanvankelijk werd aangenomen dat de aanleg van de nieuwe waterstructuur in het alternatieve plan zou leiden tot grondroering binnen een locatie met bodemverontreiniging. Bij nadere beoordeling bleek dat de beoogde watergang zodanig kan worden aangelegd dat de aanwezige verontreiniging niet hoeft te worden geroerd en sanering daarom niet noodzakelijk is. Om die reden is deze kostenpost uit de latere financiële doorrekening verwijderd. Daartegenover zijn in de verdere uitwerking andere kostenposten toegevoegd of nader uitgewerkt, waaronder kosten die samenhangen met waterhuishoudkundige maatregelen, peilwijzigingen, aanvullende civieltechnische voorzieningen en de bestuurlijke procedure bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hierdoor is de uiteindelijke financiële conclusie niet wezenlijk gewijzigd en blijft het alternatieve plan per saldo financieel minder gunstig dan het vastgestelde plan.
28.	Welke kostenbesparingen ten opzichte van het gemeentelijke plan zijn in de financiële doorrekening van het alternatieve plan meegenomen, waaronder eventuele besparingen op de aanleg van de wadi en het openbaar groen?
Antwoord	In de financiële verkenning zijn geen afzonderlijke kostenbesparingen ten opzichte van het gemeentelijke plan meegenomen, waaronder mogelijke besparingen op wadi's of openbaar groen. De verkenning was primair gericht op de aanvullende kosten van het alternatieve plan.
29.	Op welke wijze is bij de financiële vergelijking van het gemeentelijke plan en het alternatieve plan een gelijkwaardige raming gemaakt, waarbij voor beide plannen op dezelfde wijze rekening is gehouden met: - grondopbrengsten en uitgeefbaar oppervlak; - kosten van grondverwerving; - een grondbalans van ophoging, voorbelasting en bodemsanering; - waterberging, waterstructuren, oevers en bruggen; - civiele werken en infrastructuur; - beheer- en onderhoudslasten; - plankosten en aanvullende onderzoekskosten; - risicoreserveringen en nadeelcompensatie; - kosten en opbrengsten die samenhangen met het naastgelegen perceel?

Antwoord	Voor het alternatieve plan is op basis van de momenteel beschikbare informatie een financiële berekening opgesteld in de vorm van een grondexploitatie (GREX). Daarbij is het vastgestelde stedenbouwkundige plan als uitgangspunt gehanteerd, evenals de daarop gebaseerde vastgestelde GREX van de gemeente. De aanvullende maatregelen en voorzieningen die samenhangen met het alternatieve plan zijn als afzonderlijke extra posten aan de gemeentelijke GREX toegevoegd. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met eventuele wijzigingen in de plankosten als gevolg van het alternatieve plan. De berekening heeft daarom een voorlopig karakter en kan worden aangepast zodra de planuitwerking en de onderbouwing van de kosten verder zijn uitgewerkt.

F. Participatie

30.	Kan het college inzichtelijk maken hoeveel reacties tijdens de participatiebijeenkomst van 25 juni 2025 per thema zijn ontvangen en op welke wijze deze reacties zijn meegewogen bij de verdere planontwikkeling?
Antwoord	Op 25 juni hadden belangstellenden de mogelijkheid om een reactie op post-its achter te laten en/of een reactieformulier. De betreffende punten zijn samengevat in bijlage 4 van het Raadsbesluit uit november 2025 waarin we de verschillende punten hebben voorzien van gemeentelijke reactie. Daarnaar verwijzen we dan ook.
31.	Is het college bekend met de uitkomsten van de bijeenkomst van 11 maart 2026 in De Schoof, waarbij een groot deel van de aanwezigen zich door middel van handopsteken uitsprak voor het alternatieve plan, ook wanneer dit tot een jaar vertraging zou leiden? Op welke wijze heeft het college deze uitkomsten betrokken bij de verdere planontwikkeling en de uitvoering van amendement 39?
Antwoord	Het college is bekend met deze politieke bijeenkomst die georganiseerd was in aanloop naar de raadsverkiezingen. De gemeente had geen rol bij deze bijeenkomst en beschikt niet over een formeel verslag of vastgestelde resultaten waarop een bestuurlijke afweging kan worden gebaseerd. Wel is van belang dat naar aanleiding van het amendement uitgebreid aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden naar alternatieve varianten, ruimtelijke effecten en financiële consequenties. Hierdoor is ten opzichte van de oorspronkelijke planning inmiddels al sprake van aanzienlijke vertraging van het project. Verdere onderzoeken of het opnieuw uitwerken van fundamenteel andere planvarianten zouden naar verwachting leiden tot verdere vertraging van de woningbouwontwikkeling, boven op de reeds opgetreden vertraging.
32.	Welke afwegingen liggen ten grondslag aan de keuze om in het gemeentelijke plan voor De Tegel geen woningen direct aan vaarwater te situeren, terwijl bij het woningbouwplan Molenblik in Medemblik wel voor deze mogelijkheid is gekozen en daarvoor ook een peilbesluit is genomen? Op welke wijze zijn de wensen die tijdens de participatie in Wervershoof naar voren zijn gebracht, bij deze afweging betrokken?

Antwoord	De locaties De Tegel en Molenblik kennen verschillende ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden. Voor De Tegel heeft de gemeenteraad in de kaderstellende notitie gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met openbare groene randen en collectief beleefbaar groen en water. Deze uitgangspunten zijn in de verdere planuitwerking onderschreven door zowel de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) als de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Beide adviesorganen hebben aangegeven dat de kwaliteit van het plan juist is gelegen in de openbare groene randen, de overgang naar het buitengebied en de collectieve beleving van groen en water, in plaats van woningen met particuliere achtertuinen aan het water. Naar aanleiding van amendement 39 zijn varianten onderzocht waarbij meer woningen direct aan het water zijn gesitueerd. Uit deze beoordeling is gebleken dat dergelijke varianten minder goed aansluiten bij de gekozen stedenbouwkundige hoofdstructuur en leiden tot een minder duidelijke landschappelijke overgang tussen de woonwijk en het omliggende landschap. Daarnaast brengen deze varianten extra technische, financiële en procedurele consequenties met zich mee, onder meer op het gebied van waterhuishouding, peilbeheer en inrichting van de openbare ruimte. Voor Molenblik gelden andere uitgangspunten en omstandigheden. Daarbij wordt opgemerkt dat ook daar in een latere fase aandacht is ontstaan voor de gevolgen van omliggende agrarische activiteiten en de aanwezigheid van spuitzones. Voor De Tegel is uiteindelijk doorslaggevend geweest dat woningen direct aan vaarwater niet aansluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten en de daarover ontvangen adviezen van de ARO en ARK.

G. Verantwoording van de uitvoering van amendement 39

33.	Acht het college met het onderzoek in bijlage 6 de opdracht uit amendement 39 voldoende uitgevoerd, en op welke inhoudelijke en financiële gronden baseert het college dat oordeel?
Antwoord	Ja. Het college is van oordeel dat de opdracht uit amendement 39 is uitgevoerd doordat alle onderzoeksonderwerpen zijn onderzocht, ruimtelijke varianten zijn opgesteld en de effecten daarvan ruimtelijk en financieel zijn beoordeeld. Inhoudelijk blijkt uit het onderzoek dat het vastgestelde stedenbouwkundige concept door de ARO en ARK wordt onderschreven, terwijl verschillende optimalisaties zijn onderzocht. Financieel blijkt uit de analyse dat varianten met een wezenlijk andere opzet leiden tot hogere kosten en een minder gunstig exploitatieresultaat. De resultaten zijn vastgelegd in de informatienota en de bijbehorende bijlagen.