Raadsmemo

Zaaknummer	Z-25-589884
Documentnummer	DOC-25-1124896
Van	College
Datum	25 november 2025
Onderwerp	Raadsmemo alternatief plan De Tegel

Ter informatie

Kennis nemen van:
De reactie op het alternatieve plan voor de Ontwikkeling op De Tegel van Kromme Leek

Aanleiding
Deze nota beschrijft een reactie op het alternatieve plan voor De Tegel van Kromme Leek dat tijdens de commissievergadering van 13 november is gepresenteerd door de heer Botman (verder “inspreker”). Wethouder Broeders heeft in deze commissievergadering toegezegd om nog voor de raadsbehandeling te komen met een inhoudelijke beoordeling van dit plan. Om deze beoordeling goed te doen is meerdere keren contact geweest met de initiatiefnemer. Gezien de schematische opzet van het alternatieve plan en de korte tijdspanne om tot deze beoordeling te komen, is het een oordeel op hoofdlijnen geworden. Er is gepoogd om de juiste informatie op te halen om de beoordeling zo objectief mogelijk te kunnen maken. Ondanks dat het plan niet geheel is uitgewerkt, is op basis van de geleverde informatie al wel een heldere conclusie te trekken.

Eigendom perceel
Alvorens inhoudelijk in te gaan op het plan is de recente ontwikkeling rondom het eigendom van het agrarische perceel aan de westzijde relevant. Vanuit dit perceel geldt namelijk een beperking over het terrein van de Tegel als gevolg van de Spuitzone gewasbescherming.
Het blijkt nu dat inspreker begin november 2025 eigenaar is geworden van het betreffende perceel, ca 4,5 ha groot, en daarvoor een grondprijs van €35,- /p/m2 zal betalen.
Met het ingebrachte alternatieve plan worden woningen binnen de spuitzone gerealiseerd wat conform de huidige jurisprudentie niet toegestaan is. Dit betekent dat we als gemeente afspraken met de inspreker dienen te maken over de afkoop van deze spuitrechten. Een bedrag wordt op dit moment niet genoemd en er wordt aangegeven dat dit verdere uitwerking behoeft. Helder is dat inspreker de spuitzone op deze gronden niet vrijwillig eraf wil halen.

Met het ingebrachte alternatieve plan wordt tevens een afhankelijkheid gecreëerd voor de compensatie van water en de realisatie van een groene zone als afbakening van de ontwikkeling zoals dat door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de Provincie Noord Holland (ARO) , de Welstandcommissie Mooi Noord Holland en onze stedenbouwkundigen is bepaald.

Dit betekent dat we als gemeente, naast de afkoop van de spuitzone, over de “watercompensatie” en het “groen” contractuele afspraken dienen te maken met de inspreker over de aankoop van de benodigde gronden en/of de realisatie van water/groen op het perceel.
De inspreker heeft duidelijk, naast de reeds aanwezig bouwclaim van vooralsnog 16 kavels, ook een financieel belang met het plan. Maar inspreker geeft vooral ook aan het voorliggend plan ingebracht te hebben om meer aan de belangen en wensen van de bevolking van Wervershoof tegemoet te komen.

Kortom, indien het alternatieve plan doorgezet wordt, zullen contractuele afspraken gemaakt moeten worden met de inspreker alvorens de eventueel aangepaste kaderstellende notitie aan de gemeenteraad aangeboden kan worden. De uitkomst hiervan is op dit moment onzeker.

Het alternatieve plan

In de raadscommissie van 13 november heeft de inspreker het alternatieve plan gepresenteerd. Hij gaf aan dat dit een mogelijke verbetering van het bestaande plan zou zijn en vroeg om ruimte te geven voor een zorgvuldige vergelijking.
Het uitgangspunt van de inspreker was dat de opzet in lijn zou zijn met de kaderstellende notitie van De Tegel, maar dat door toevoeging van de grond van het naastgelegen perceel er meer woningen gebouwd zouden kunnen worden en er een betere exploitatie mogelijk is. Ook zou een deel van de woningen aan het water gesitueerd worden zodat er bootjes bij de woning kunnen komen.
Het alternatieve plan vergroot inderdaad het plangebied met maximaal ca 4,5 hectare, afhankelijke van de benodigde gronden voor watercompensatie/groenzone/afkoop spuitzone. Hierdoor worden er 30 extra woningen mogelijk gemaakt.
Helaas brengt deze extra grond ook investeringen met zich mee, waardoor naast de opbrengsten ook de kosten zullen stijgen. Door aaneengesloten vaarwater b bij de woningen mogelijk te maken, lopen de kosten op vanwege het hanteren van een ander waterpeil.
De wens van de inspreker was om de komende weken gezamenlijk aan tafel te zitten zodat een objectieve vergelijking tussen de plannen mogelijk is op ruimtelijke kwaliteit, aantal woningen, financiële gevolgen en de impact op planning en risico’s.
De afgelopen anderhalve week is een aantal keer contact geweest zodat de plannen vergeleken kunnen worden op onder andere de genoemde punten.

Inhoudelijke beoordeling alternatieve plan

Achtereenvolgens zullen de volgende onderwerpen aan bod komen:

1. Stedenbouwkundige beoordeling
2. Parkeren en Verkeer
3. Civiel/Groen
4. Vaarwater en gevolgen
5. Financiële doorrekening
6. Planning en risico’s

Ad 1 Stedenbouwkundige en landschappelijke beoordeling:

De beoordeling van het plan is gedaan en is als bijlage bij het deze brief gevoegd en waarnaar we dan ook verwijzen. In het kader van deze beoordeling willen we in ieder geval de volgende punten specifiek benoemd hebben:

- *ARO en Welstandscommissie (Mooi Noord-Holland)*

De Tegel betreft een uitbreiding buiten stedelijke gebied in het huidige landelijk gebied. In dat kader moeten plannen worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Dit betreft een onafhankelijke commissie die vroeg in het planproces om advies kan worden gevraagd over de ruimtelijke kwaliteit van plannen. De commissie denkt mee over de manier waarop het plan vanuit een integrale benadering waarde kan toevoegen aan het landschap. Gedeputeerde Staten kan in het kader in uitzonderlijke gevallen ook in het kader van bijvoorbeeld de planologisch procedure een zienswijze indienen als geheel voorbij wordt gegaan aan het advies.

Een belangrijk punt in het advies is het volgende citaat: "langs de Narre Vliet en de Kromme Leek een voldoende brede en consequent vormgegeven groenzone te realiseren"
Dit punt kwam ook als belangrijk punt uit het overleg met de welstandscommissie waarin zij ook aangeeft dat openbare oevers rondom het plangebied een duidelijke voorkeur heeft.
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ook wenselijk om een heldere en eenduidige overgang te hebben van het landschap naar de kern Wervershoof.
Het voorliggende plan voldoet niet aan dit advies. Sterker nog, dit plan sorteert voor om een volgende ontwikkeling op het naastliggende kavel, gelet op de uitlopers van de wegen die reeds op twee punten naar het westen zijn gelegd.

- Spuitzone westzijde van het terrein

Aan de westzijde van het plangebied de Tegel liggen agrarische gronden. Als gevolg van deze gronden is er een spuitzone gewasbescherming van 50 meter over het terrein van de Tegel waarbinnen in principe geen woningen gerealiseerd mogen worden volgens de huidige jurisprudentie. Zoals eerder beschreven onder "eigendom perceel" is het al dan niet afkopen van zone een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Tegel.

Ad 2. Parkeren en Verkeer
Het is positief dat er twee ontsluitingen aan de Vok Koomenweg zijn meegenomen. Echter, vanuit verkeer wordt aanbevolen om één van de kruisingen aan de Vok Koomenweg te plaatsen ter hoogte van de kruising op het perceel van het zwembad. Dit is verkeersveiliger want daarmee worden meerdere ontsluitingen op één plek afgewikkeld en ontstaat een evenredig viertakskruispunt. Beide projecten zijn lopende, dus dat zou mogelijk moeten zijn.

Op enkele locaties, zoals ook al geconstateerd in het stedenbouwkundig plan, missen nog voetpaden. Het is gewenst dit toe te voegen en verder uit te werken.
Er zitten veel doodlopende wegen in het plan en dat is onwenselijk. Immers], daarmee is er veel kans op onnodige steek- en keer bewegingen, lang achteruit (moeten) rijden, foutparkeren etc. Het lijkt niet overal noodzakelijk om een doodlopende weg te creëren.

Ad 3 Civiel en Groen

Vanuit civiel kan gesteld worden dat het plan nog onvoldoende uitgewerkt is. Wel bestaat er grote twijfel of aan ons groenbeleid, 30% groen, 3 bomen kunnen zien uit je huiskamer en 300m van een park voldoen wordt.
De locatie van speelplekken nabij water aan de westzijde van het terrein lijkt wat gevaarlijk voor kinderen .

Ad 4 Vaarwater en gevolgen, inclusief watercompensatie
In het voortraject is gesproken met het Hoogheemraadschap en zij heeft, zoals ook in de beantwoording aangegeven, geadviseerd om de peilen in de stand te houden.
Het nieuwe plan is ook weer voorgelegd aan het waterschap en helaas is daar tot op heden nog geen advies op gekomen.
Het inbrengen van vaarwater in het plangebied is positief. Met een breedte van 10 meter voldoen deze watergangen aan de eisen van het hoogheemraadschap. Er wordt nog wel een draaicirkel gemist van 12 meter voor de maaiboot.
Verder lijken er wat doodlopende sloten te zijn maar gesteld kan worden dat dit verdere uitwerking betreft.

Zoals eerder gemeld, betekent het ingebrachte plan dat er watercompensatie buiten het huidige plangebied van de Tegel gevonden dient te worden. Inspreker heeft het naastliggende perceel in eigendom verworven en daarover zouden dus contractuele afspraken gemaakt moeten worden.

Ad 5 Financiële doorrekening (negatieve grex van €1 mln – €1,5 mln)
Het originele gemeentelijke plan kent een opbrengst van €9,6 mln.
Het alternatieve plan kent (op basis van dezelfde opbrengsten per woningtype als in het huidige plan) hogere opbrengsten, € 4,1 mln. De totale opbrengst komt daarmee op €13,7 mln. Dit komt vooral doordat er in het alternatieve plan zo'n 30 woningen extra in het plangebied komen .

Daar staat echter tegenover dat de kosten van het alternatieve plan € 4,6 mln hoger liggen. Het originele gemeentelijke plan heeft in totaal €9,8 mln aan kosten, het alternatieve plan €14,4 mln aan kosten.Naast dat extra woningen ook tot extra kosten leiden (wegen, grondwerk en fundering) stijgen de kosten vooral door het gewijzigde waterpeil en de daarbij benodigde extra ophoging, rioolgemaal en duikers.

Naast de genoemde kosten voor het alternatieve plan dienen ook nog kosten gemaakt te worden om met de inspreker contractuele afspraken te maken over de afkoop van de "spuitzone", noodzakelijke watercompensatie (in het laagwaterpeil-gebied) en de benodigde groenzone die vanuit de welstand en de Provincie Noord Holland dringend wordt geadviseerd.
Ten behoeve van de spuitzone zal een afspraak gemaakt moeten worden met de inspreker over een zone van 50 meter waarin hij beperkt wordt in het gebruik van de grond. Dit betreft een strook grond van ca 2 ha
Gezien het feit dat de gronden zijn aangekocht voor €35,- p/m2 zal aankoop daarvan leiden tot een extra kostenpost van ca €0,7 mln,-. Deze grond kan dan wellicht ook ingezet worden voor de realisatie van een groenzone rondom het plangebied. Wellicht dat een andere vorm van schadeloosstelling tot de mogelijkheden behoort maar voor nu gaan we uit van aankoop van de benodigde grond.

Daarnaast is tevens grond noodzakelijk voor de afkoop van watercompensatie. Deze compensatie dient aan de andere zijde van het perceel opgelost te worden en het is nog niet duidelijk om hoeveel vierkante meter dit zal gaan. Daaover zal het waterschap zich nog moeten uitspreken.
De inspreker zal wellicht toch het volledige kavel willen verkopen vanwege het feit dat er een incourant perceel over blijft als gevolg van afkoop van de spuitzone en realisatie van watercompensatie.

Per saldo zal het alternatieve plan leiden tot een verslechtering van zo'n € 0,5 mln, exclusief afkoop van de spuitzone (€0,7 mln) en aankoop van grond tbv watercompensatie (inschatting ca €0,3 mln). Totaal dus een verslechtering van ca €1,5 mln.
Daarmee wordt het een negatieve grondexploitatie met een bandbreedte tussen de €1 mln – €1,5 mln wat ingaat tegen het gemeentelijke beleid.

Ad 6. Planning en risico's
Op dit moment is het versnellen van woningbouw van groot belang. Voor De Tegel geldt dit zeker omdat we in de Woondeal 2.0 dit al als een versnellingslocatie hebben aangemerkt. De afgelopen tijd is dan ook hard gewerkt aan een kaderstellende notitie. De meeste gehoorde opmerking uit de participatie was de roep om vooral tempo te maken met de plannen.
Het alternatieve plan zal negatieve gevolgen hebben voor dit tempo. Het plan dient verder uitgewerkt te worden tot een nieuwe kaderstellende notitie en grondexploitatie, er zal opnieuw geparticipeerd moeten worden, er dient een overeenkomst te komen met de eigenaar van het naastliggend perceel (spuitzone). Ook vereist het veel afstemming met het waterschap over het nieuwe watersysteem en de aanpassing van het peil.
Daarnaast zal de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) vermoedelijk een negatief oordeel geven over dit plan. In dat geval is de kans groot dat de provincie dwars gaat liggen waardoor het plan al helemaal niet snel tot realisatie komt. Mogelijk aankoop van grond van de inspreker is nodig om de gevraagde groenzone alsnog te realiseren.
De verwachting is dat alleen al voor het kunnen maken van een aangepaste kaderstellende notitie er een vertraging van 9 -12 maanden zal zijn. Gezien de grote risico's, waaronder de afstemming met het waterschap en de Provincie Noord Holland en de benodigde contractuele afspraken met de inspreker, kan die vertraging nog toenemen. Dit maakt het ook spannend of er nog voldaan kan worden aan de eisen voor de bouwstart voor een onlangs toegekende Rijkssubsidie voor 'Woningbouw op de Korte Termijn' (WOKT) van €270.000,-.

Conclusie
Het college van B&W waardeert het dat initiatiefnemers de moeite hebben gedaan om met een alternatief plan te komen. Er zitten zeker een aantal verleidelijke aspecten aan het alternatieve plan. Het uitgangspunt van de inspreker dat het alternatieve plan tot een aanzienlijk betere grondexploitatie zou leiden, klopt helaas niet. Sterker nog: de exploitatie lijkt zelfs negatief te worden. Daarnaast komen er grote risico's bij vanwege onder andere de wensen vanuit de provincie en het waterschap. Ook de afhankelijkheid van de eigenaren van het naastgelegen perceel (in eigendom van de inspreker) is een extra risico. Met alle risico's erbij en de noodzaak om te komen tot een nieuwe kaderstellende notitie vertraagd de woningbouw hierdoor fors. Het college van B&W wil juist graag, geheel in lijn met de wens vanuit de participatiebijeenkomst, tempo maken met het plan. Het college van B&W zal geen verder onderzoek naar het alternatieve plan doen.

Vervolg

De gemeenteraad neemt op 27 november 2025 een besluit over de kaderstellende notitie voor De Tegel.

Bijlagen

Bijlage 1. Alternatief plan.
Bijlage 2 Stedenbouwkundig advies
Bijlage 3 Financiële doorrekening