

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-25-543373
 Documentnummer DOC-25-1121814
 Naam commissielid A. Meester
 Fractie VVD
 Onderwerp Commissievragen VVD raadsce. 13-11 agendapunt 8.1
 Kaderstellende notitie De Tegel
 Datum waarop de vraag is gesteld 10 november 2025
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.
 Portefeuillehouder
 Afdeling



Aanleiding

Naar aanleiding van de recente stukken en de kader stellende notitie inzake de ontwikkeling van De Tegel in Wervershoof, heeft de VVD-fractie verschillende onduidelijkheden en zorgen geconstateerd ten aanzien van de ruimtelijke, financiële en technische onderbouwing van het plan. Graag ontvangt de fractie hierover een nadere toelichting van het college.

Discrepantie woningdichtheid

In de kader tellende notitie wordt gesproken over een woningdichtheid van 16 woningen per hectare, terwijl het plan “Het Eiland” voorziet in 22,3 woningen per hectare.

1a	Kan het college toelichten waar deze discrepantie vandaan komt?
antwoord	Er is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de planologische beperkingen en uitgangspunten ten aanzien van gevoelige functies zoals wonen en de ontwikkeling van natuur langs de Kromme Leek. Het plangebied heeft een bruto oppervlak van 6,7 hectare en het woonprogramma is maximaal 140 woningen. Dit komt uit op bruto 21 woningen per hectare. Bestaande planologische beperkingen zorgen ervoor dat delen van de gronden niet beschikbaar zijn voor gevoelige functies zoals wonen, dat zijn onder andere de spuitzones in de noord- en westzijde van het plangebied en de zone met wijzigingsbevoegdheid langs de Kromme Leek (Locatiegebonden wijziging naar natuur). Het netto plangebied is afgerond 4,9 hectare (minus spuitzones en zone natuur). Een programma van maximaal 140 woningen op 4,9 hectare resulteert in netto 28 tot 29 woningen per hectare. Dit is een hogere dichtheid dan in het plan ‘Het Eiland’.
1b	Op welke woningdichtheid wordt uiteindelijk gestuurd?
Antwoord	Met het voorliggend kader wordt gestuurd op een mooi plan waarbij een bepaalde dichtheid hoort die binnen de kaders mogelijk is. In de kaderstellende notitie is bruto 21 woningen per hectare opgenomen, bij het bruto plangebied van 6,7 hectare.



Negatief advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

2a	Waarom heeft HHNK negatief geadviseerd over het gelijktrekken van de peilgebieden binnen De Tegel?
Antwoord	Het Hoogheemraadschap heeft het volgende geadviseerd: Door middel van een schematische tekening met context is geprobeerd inzichtelijk te maken wat de consequenties zullen zijn als de dam wordt verplaatst naar de aangewezen locatie.  Als de huidige dam verplaatst zou worden naar de nieuwe locatie, zal de huidige primaire waterloop en voornaamste afwateringsroute van peilgebied -3.3m NAP en de Kromme Leek afgesloten worden. De watergang ten westen van de primaire watergang (zie tekening) zou dan de nieuwe voornaamste afwateringsroute moeten worden. Echter het profiel en de aanwezige duikers in deze watergang kunnen de toename in debiet door deze watergang (wat anders langs de primaire watergang zou stromen) niet ondervangen. Daar is de watergang te smal voor en de duikers voor Vok Koomenweg 3a en 5 te klein voor. Om de dam te kunnen verplaatsen, zou o.a. deze watergang dus verbreedt moeten worden. Maar gezien de beperkte ruimte tussen de huizen en de Vok Koomenweg, schat het hoogheemraadschap in dat dit niet/erg moeilijk te realiseren zal zijn. Daarnaast zouden bij de groene strepen nieuwe peil scheidende kunstwerken geïnstalleerd moeten worden om de rest van het -3.3m peilgebied gescheiden te houden van het -2.2m peilgebied. Dit leidt ook tot meer doodlopende watergangen en mogelijk tot het verslechteren van

	de waterkwaliteit in deze watergangen. Kortom, naast een verandering van het peilbesluit zal deze aanpassing van de positie van de dam ook een behoorlijk technische uitdaging met zich meebrengen. Het hoogheemraadschap schat in dat deze uitdaging technisch niet tot moeilijk haalbaar gaat zijn en adviseert dan ook om de dam op de huidige positie te laten.
2b	Wat zijn de onderliggende argumenten van dit advies?
Antwoord	De volgende argumenten liggen onder het advies: 1. Omliggende weilanden ophogen anders komen deze onder water te staan; 2. Meer doodlopende watergangen; 3. Nieuwe peil scheidende kunstwerken; 4. Verslechtering van de waterkwaliteit.

Gevolgen afwijking advies HHNK

3a	Wat zijn de (technische, financiële en juridische) consequenties als de gemeente er desondanks voor kiest om de peilgebieden gelijk te trekken?
Antwoord	De consequenties zijn naar verwachting groot. Het verplaatsen van de dam en het aanpassen van omliggende polders/woonwijk heeft veel impact en zal naar verwachting hoge kosten met zich meebrengen. Tevens moet een peilbesluit aangevraagd worden en bestuurlijk goedgekeurd worden door HHNK.

Participatieproces en weergave vaarwater – discussie

In het participatieplan van De Tegel wordt slechts één vraag (onder punt 9 van de FAQ) beantwoord over het vaarwater, terwijl er volgens aanwezigen tientallen opmerkingen en zorgen zijn geuit die de sfeer van de avond negatief hebben beïnvloed.

4a	Is het college van mening dat het participatieplan een juiste en volledige weergave biedt van de participatieavond?
Antwoord	Ja, het geeft een juiste weergave op hoofdlijnen van de participatie. Het is geen poging geweest om volledig te zijn waarbij alle opmerkingen integraal zijn uitgeschreven.
4b	Waarom zijn de zorgen over het vaarwater, de belemmeringen en mogelijkheden zo beperkt uitgewerkt?



Antwoord	In het kader van de kaderstellende notitie is afgestemd met HHNK en is het advies overgenomen. Aangezien het document voor nu globale kaders weergeeft, wordt de verdere uitwerking in de volgende fase pas opgepakt en zal HHNK ook weer intensief betrokken worden om uiteindelijk ook de eventueel benodigde vergunningen te verkrijgen.
4c	Is het college bereid nader onderzoek te doen naar de effecten en kansen van het vaarwater binnen het plan?
Antwoord	Ja. Ondanks dat er een negatief advies van het HHNK ligt, kunnen we hierover nogmaals met HHNK in gesprek. Echter, in de voorliggende grondexploitatie is voor nu niet uitgegaan van grotere investeringen ten behoeve van het gelijk trekken van het peil. Gelet op het advies van HHNK zullen deze kosten naar verwachting hoog uitvallen.

Woonprogramma en afwijking van de woonvisie

5a	Volgens het stedenbouwkundig plan (Vollmer & Partners) geldt voor Molenblik: 24% sociaal, 0% goedkope koop, 24% betaalbare koop, 52% vrije sector koop. Wat is de reden dat deze verdeling zo sterk afwijkt van de gemeentelijke Woonvisie?
Antwoord	De ontwikkeling van Molenblik en het daarbij behorende programma is reeds voor het vaststellen van de Woonvisie tot stand gekomen. Daarover waren reeds contractuele afspraken met de ontwikkelaar gemaakt. Voor de projecten De Tegel en De Zeehoek worden de minimale vereisten uit de Woonvisie wel nagekomen, met dien verstande dat er sprake is van een programmatische uitruil tussen beide projecten.
5b	Hoe verhoudt deze verdeling zich tot de overige woningbouwontwikkelingen in de omgeving?
Antwoord	De programmatische eisen uit de Woonvisie zijn uitgewerkt in het Woningbouwkader 2024 en worden in principe altijd toegepast op de woningbouwontwikkelingen waarvoor in die tijd nog geen afspraken gemaakt waren.

Verhouding uitgeefbare en openbare gronden

Het ontwerp voorziet in circa 31% uitgeefbare gronden en 69% openbare ruimte.



6a	Vindt het college dit een gezonde verhouding?
Antwoord	Veel openbare ruimte zorgt voor groenvoorzieningen, speelplekken, ontmoetingsplekken en ruimte voor water. Dit verhoogt de leefkwaliteit en het welzijn van bewoners. Er is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de planologische beperkingen en uitgangspunten ten aanzien van gevoelige functies zoals wonen en de ontwikkeling van natuur langs de Kromme Leek. Het plangebied heeft een bruto oppervlak van 6,7 hectare. Het gaat om bruto 69% openbare ruimte op 6,7 hectare. Bestaande planologische beperkingen zorgen ervoor dat delen van de gronden niet beschikbaar zijn voor gevoelige functies zoals wonen, dat zijn onder andere de spuitzones in de noord- en westzijde van het plangebied en de zone met wijzigingsbevoegdheid langs de Kromme Leek (Locatiegebonden wijziging naar natuur). Het netto plangebied is afgerond 4,9 hectare (minus spuitzones en zone natuur). In het netto plangebied is circa 56% openbare ruimte en 44% uitgeefbaar gebied.
6b	Hoe verhoudt dit zich tot vergelijkbare projecten binnen de gemeente?
Antwoord	Wanneer wordt gekeken naar andere grondexploitaties varieert het percentage uitgeefbaar tussen de 39% en 64%, en gemiddeld ca. 48%. De Tegel ligt qua percentage uitgeefbaar onder het gangbare ruimtegebruik. Dit vindt zijn oorsprong in het feit dat stroken langs het water niet voor woningbouw uitgegeven kunnen worden. Ook is er ruimte nodig voor watercompensatie. Voor het betaalbare segment is tevens relatief veel parkeerruimte in het openbaar gebied nodig. Daardoor is sprake van relatief weinig uitgeefbare grond.

Onderhoud en kosten openbare ruimte

De openbare ruimte binnen De Tegel bestaat uit onder meer steigers, walkanten, schoeiingen, groenvoorzieningen en een grote WADI.

7a	Zijn de aanlegkosten van deze voorzieningen volledig opgenomen in de exploitatiebegroting?
Antwoord	Al deze kosten zijn volledig opgenomen in de grondexploitatiebegroting.
7b	Is de gemeente zich bewust van de structurele onderhoudslasten die hiermee gepaard gaan?
Antwoord	Ja.



7c	Hoe wordt omgegaan met schade door boten, achtergelaten vaartuigen en het beheer hiervan?
Antwoord	Afhankelijk van de eigenaar van het water kan daartoe een melding worden ingediend en zal daartoe actie worden ondernomen. In de verdere uitwerking zullen we dat ook verder borgen met de eigenaar/beheerder van het watergangen.
7d	Wordt er voorzien in havenbeheer, en zo ja, wie draagt hiervoor de kosten?
Antwoord	Er is hier geen havenbeheer aangezien er geen haven in dit plan zal komen. In de uitwerking zal wel bekeken hoe we mogelijk aanlegplaatsen van boten goed kunnen regelen en faciliteren.

WADI's op grote schaal

8a	Beschikt het college over voldoende referentieprojecten of ervaringscijfers van WADI's van vergelijkbare schaal, met name in gebieden met kleigrond?
Antwoord	Binnen de gemeente is beperkt ervaring. In buurgemeente zijn ze positief over Wadi's in nieuwbouw wijken. De verwachting is ook dat we, mede op advies van HHNK, zand aanbrengen onder de wadi en de wadi s verbinden met een buis zodat het water altijd weg kan. Deze technische uitwerking zal in de vervolgfases pas verder opgepakt worden.
8b	Hoe wordt gewaarborgd dat deze voorzieningen naar behoren functioneren en beheersbaar blijven qua onderhoud?
Antwoord	De watercompensatie voor de verhardingstoename ziet het hoogheemraadschap bij voorkeur gerealiseerd in de vorm van open water. Alternatieve waterberging zoals wadi's en waterbergende wegen kunnen echter ook bijdragen aan het behalen van de te compenseren verhardingstoename. Een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van alternatieve waterberging onder maaiveld is echter wel dat hemelwater goed in de bodem moet kunnen infiltreren en de grondwaterstand niet te hoog is. In de uitwerking zullen we daarover met HHNK de afstemming hebben.

Woningen niet aan openbare weg

Ongeveer 40% van de woningen is volgens de plannen niet direct aan een openbare weg gesitueerd.

9a	Wat is de motivatie achter deze keuze?
Antwoord	De basisgedachte voor De Tegel is een woonwijk met een sterke focus op sociale cohesie, leefkwaliteit en duurzaamheid. Parkeren is in deze stedenbouwkundige opzet geconcentreerd aan de randen van de wijk in plaats van uitsluitend voor de deur. Daardoor kunnen andere ruimtes autoluw of autovrij ingericht worden die uitnodigen tot veilig en gezond verblijven en ontmoeten. Parkeren op afstand creëert een kleine 'drempel' voor autorijden en moedigt mensen aan om te voet of met de fiets te gaan.



9b	Acht het college de verminderde woonkwaliteit en verhoogde parkeerdruk aan de randen van het plan acceptabel?
Antwoord	We achten geen verminderde woonkwaliteit. Zowel de randen als middengebied hebben een hoge woonkwaliteit. De woonkwaliteit van de woningen aan de randen wordt mede bepaald door de aanwezigheid van uitzicht over het water en een groenstrook met voldoende ruimte voor volwassen groen. Langs de hoofdontsluiting wordt in de groenstrook een deel van de parkeeropgave gecombineerd en ingepast. De woonkwaliteit in het midden van het plangebied wordt gevormd door de autovrije openbare ruimte.

Grondopbrengsten en realiteitswaarde

10a	Met welke grondopbrengsten per m ² wordt in de exploitatie gerekend?
Antwoord	De opbrengsten uit de grondverkoop zijn te zien in de vertrouwelijke bijlage.
10b	Zijn deze bedragen realistisch in vergelijking met recente referentieverkopen van bouwrijpe kavels in de afgelopen vier jaar?
Antwoord	Als referentie van de grondwaarden zijn verkopen van maximaal 2 jaar geleden gehanteerd, Dit in verband met snel stijgende verkoopprijzen.
10c	Kan het college deze vergelijking inzichtelijk maken?
Antwoord	Deze vergelijking wordt op basis van de beschikbare informatie samengevat in een document. Dat heeft echter wat meer tijd nodig. De vergelijking zal vanaf 13 november, 12:00 uur bij de Griffie ter inzage liggen. Wij wijzen u er wel op dat er op dit document dezelfde “geheimhouding” rust als op de vertrouwelijke bijlage bij het raadsvoorstel.

Boekwaarde huidige locatie De Tegel

11	Wat is op dit moment de boekwaarde van de locatie De Tegel op de gemeentelijke balans?
Antwoord	De boekwaarde is te vinden in de vertrouwelijke bijlage.

Exploitatie en risico's

In de kader stellende notitie wordt gesproken over een “drukkend effect op de exploitatiekosten”. In het raadsvoorstel worden eindwaarden genoemd van € 0,46 mln. voor De Tegel en € 0,16 mln. voor De Zeehoek.



12a	Hoe zijn deze eindwaarden tot stand gekomen?
Antwoord	Alle verwachte kosten en opbrengsten worden op basis van de planning geïndexeerd tot het moment dat de kosten en opbrengsten daadwerkelijk worden gemaakt. Indexering geschiedt op basis van verwachte toekomstige inflatieindices. Ook wordt rekening gehouden met rentekosten op basis van de actuele conform gemeentelijk beleid toe te rekenen rentekosten.
12b	Zijn de financiële risico's, zoals tegenvallende grondopbrengsten, in kaart gebracht en hoe zijn deze verwerkt in de exploitatie?
Antwoord	De risico's zijn beschreven in hoofdstuk 7. Zowel de projectinhoudelijke als markttechnische risico's zijn niet als kostenpost verwerkt in de grondexploitatie. Wanneer risico's zich voordoen komen deze ten laste van het grondexploitatie resultaat danwel de reserve grondbedrijf.
13.	De VVD-fractie verzoekt het college om bovenstaande vragen binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk te beantwoorden.
Antwoord	Dat is begrijpelijk.

