De Zeehoek Wervershoof

Op- en aanmerkingen op de kaderstellende notitie en bijlagen De Zeehoek

11 november 2025



Zeehoekterrein jaren 60-90

- Het Zeehoekterrein bestond uit :
- Binnen- en buiten zwembad (gesloten op 31 juli 2023).
- Natuurijsbaan.
- Camping.
- Tennisbaan.













Zeehoekterrein na 2000

- Het Zeehoekterrein bestaat uit:
- Binnen- en buiten zwembad
- Een gebied dat voornamelijk bedekt is met gras en bomen



Plannen Zeehoekterrein 2021





WERVERSHOOF

Eind vorig jaar ging er een streep door de nieuwbouwplannen voor De Zeehoek. Renovatie, daar moesten ze het uit kostenoverwegingen mee doen in Wervershoof. Maar nu is er door een groep ondernemers een plan bedacht en uitgewerkt. Niet alleen voor een nieuw zwembad, maar ook voor 81 woningen wat financieel haalbaar was.

Bron NHD 30-4-2021

Huidige flora en fauna.



Dieren die gespot zijn op het Zeehoekterrein; eksters, ijsvogels, groen- en bontespechten, vlaamsegaaien, uilen, marters, egels, buizerd, vleermuizen, winterkoningen, koolmezen enz.

Het terrein is een gebied dat voornamelijk bedekt is met gras en bomen

















Verkeersveiligheid

- Ontsluiting via de Dorpstraat is gevaarlijk en onveilig.
- Er zitten 2 bochten waardoor het niet overzichtelijk is.
- Volgens de presentatie op 5 november jl. wordt per woning zes voertuigbewegingen aangehouden. Houdt in dat er dan 840 voertuigbewegingen per dag plaatsvinden. In de berekening zijn de verkeersbewegingen peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en koeriers niet meegenomen. De verkeersbewegingen zullen hierdoor enorm toenemen.



Verkeersveiligheid

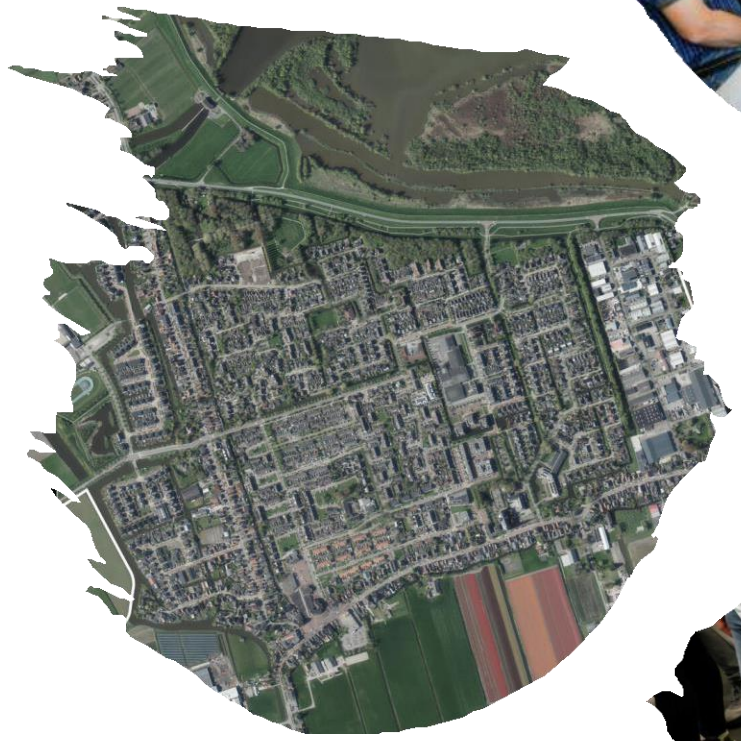
- Ontsluiting via het industrieterrein is eveneens gevaarlijk en onveilig.
- Er zijn geen fietspaden of trottoirs.
- Veel gemotoriseerd verkeer.
- Veel verkeersbewegingen.
- Gekeken moet worden waar een veilige tweede ontsluiting gerealiseerd kan worden waardoor eenrichtingsverkeer mogelijk is. Dit voorkomt de verkeersdruk op de onstluiting Zeehoek terrein en Zeeweg/Dorpstraat (aantal verkeersbewegingen worden gehalveerd per ontsluiting).
- Eenrichtingsverkeer voorkomt ook verkeersopstoppingen op de Dorpstraat en Zeeweg.



25 juni 2025 info avond De Zeehoek en Tegel

Op De Tegel kan gedacht worden aan grondgebonden woningen in een groene omgeving, gericht op het water. Op De Zeehoek wordt voorgesteld om een aantal appartementengebouwen te realiseren in een groene parkachtige omgeving, waarbij de auto's onder de woningen geparkeerd kunnen worden. Als alles voorspoedig verloopt, kunnen de eerste woningen vanaf 2028 bewoond worden.





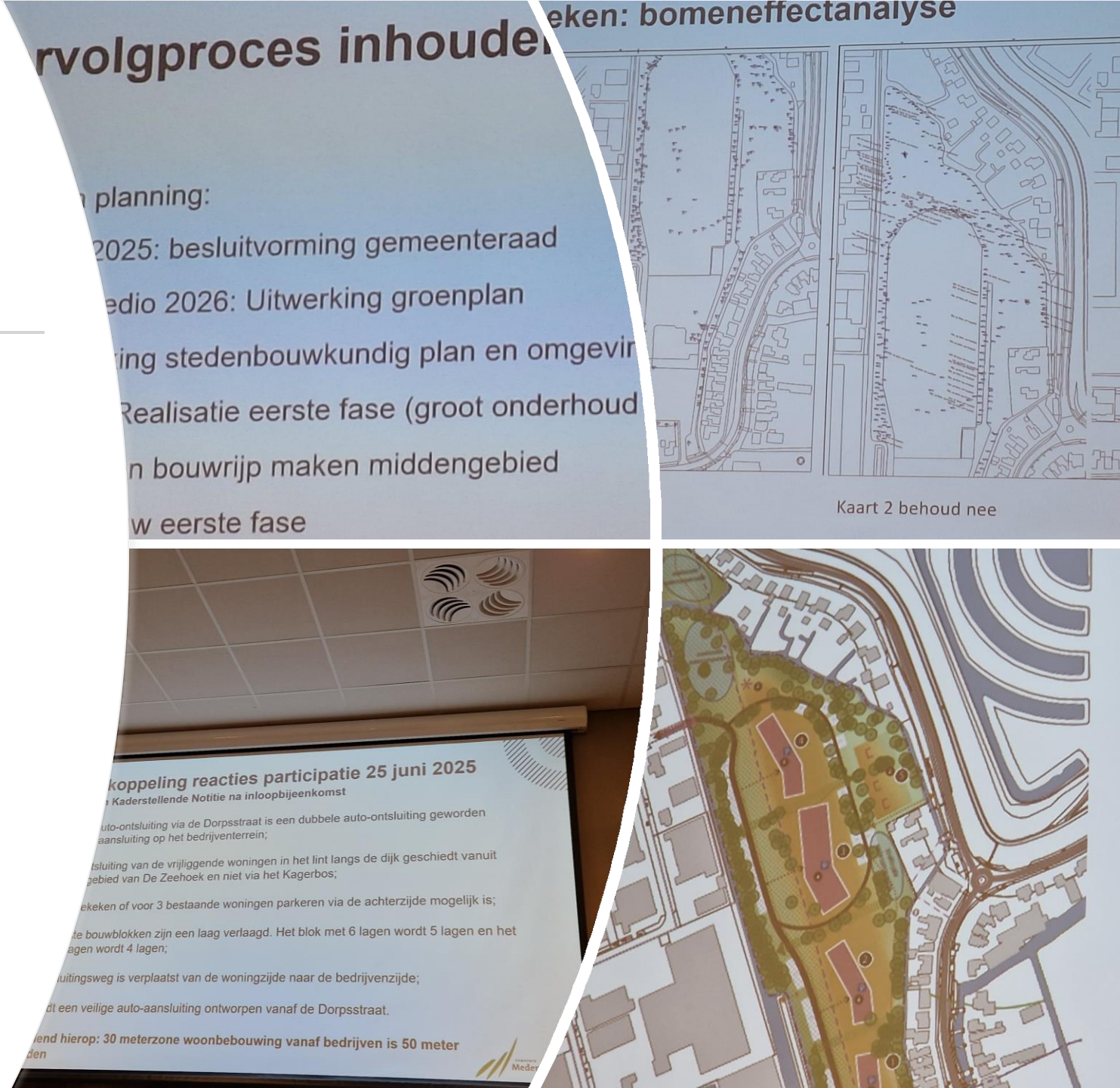


5 november 2025 bijeenkomst direct omwonenden Zeehoekterrein.

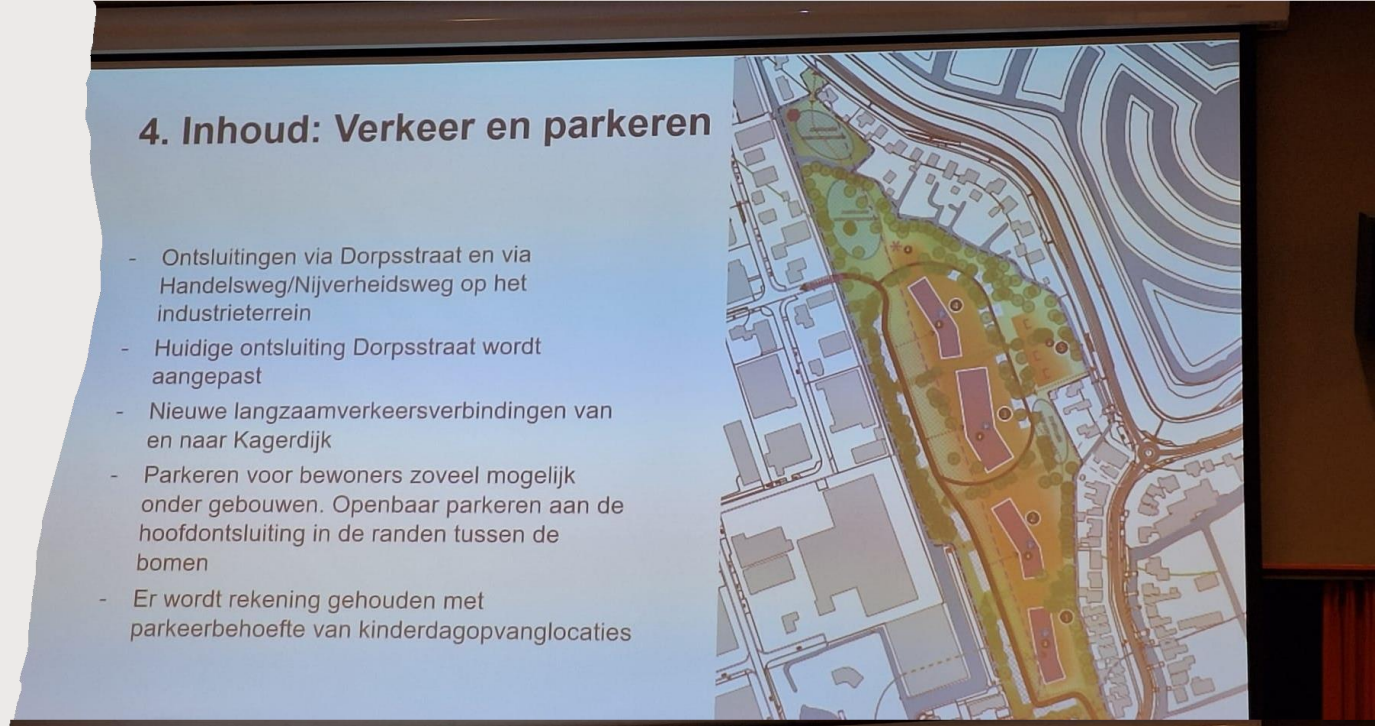
Presentatie

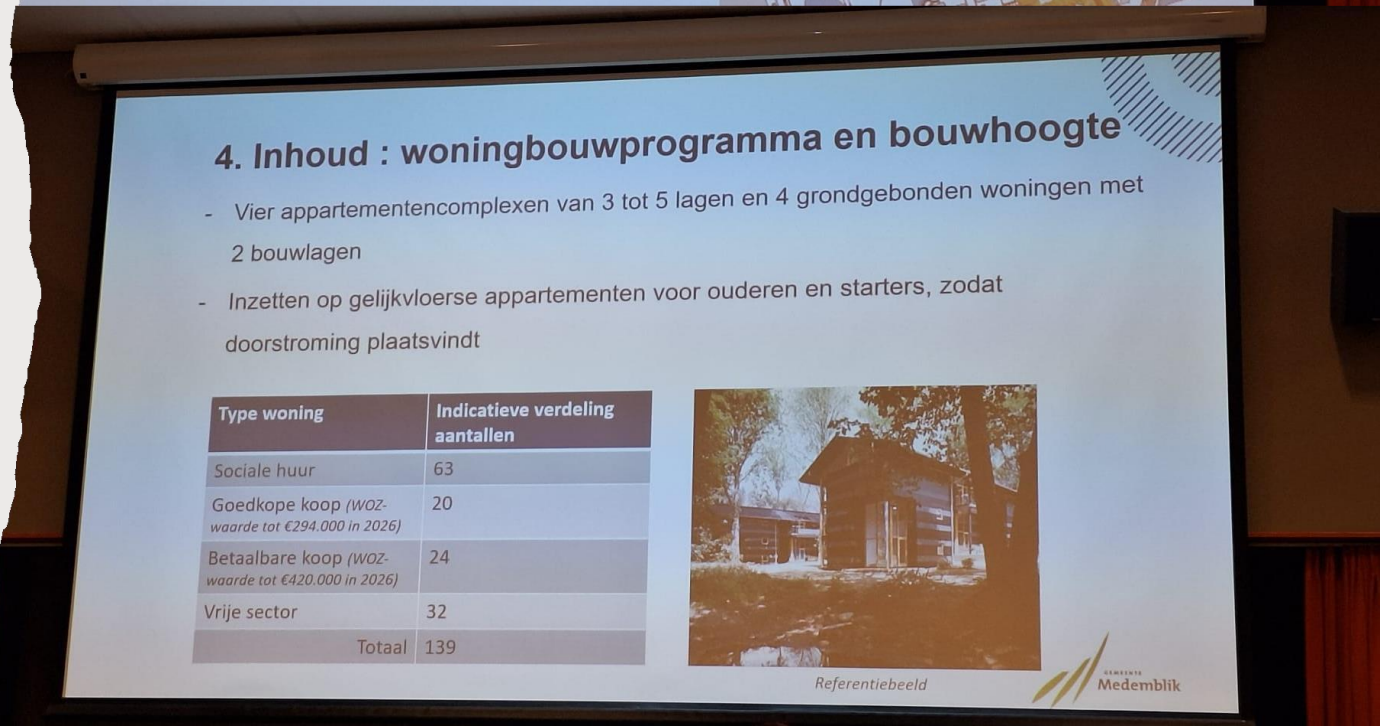
Wijzigingen:

- Het derde blok wordt breder.
- De afstand tot de huidige woningen wordt 30 tot 75 meter. Is dit realiseerbaar?
- De afstand tot bedrijven wordt 50 meter.
- De bomeneffectannalyse was heel onduidelijk.
- De getoonde presentatie wijkt af van de ingediende kaderstellende notitie inclusief bijlagen.



- Voor een veilige ontsluiting is geen oplossing gevonden.
- Blok 4 is met 1 bouwlaag verlaagd en blok 2 is met 1 bouwlaag verhoogd.
- Betaalbare woningen kosten 294.000,00 euro
- Er worden woningen voor ouderen (60+) gerealiseerd. Is dit reëel gezien de afstand naar sportgelegenheden, doelgroepenbad en winkelcentrum.





Gemeld wordt dat de presentatie van deze avond wordt ingediend bij de gemeenteraad als Kaderstellende notitie. Dit is onjuist, want de kaderstellende notitie was voor deze avond al ingediend.

In de getoonde presentatie is niets opgenomen van onze zorgen en ingediende uitgangspunten naar aanleiding van de bijeenkomst 25 juni jl..

De kaderstellende notitie wijkt af van de presentatie die de omwonenden hebben gehad.

Zorgen vanuit de omwonenden

- Mag er hoogbouw langs de omringdijk geplaatst worden.
- Appartementencomplexen van 4-5-6 bouwlagen.
- Geen betaalbare woningen.
- Verkeersveiligheid.
- Verkeersdruk.
- Geluidshinder.
- Waterbeheer.
- Trillingen door (zwaar) verkeer.
- Verzakking van bestaande woningen.
- Diverse omwonende woningen zijn op kleef dan wel op staal gebouwd.
- Woningen voor ouderen op Zeehoek terrein en niet dicht bij de voorzieningen voor ouderen.
- Welke milieuzone is aangehouden voor de afstandsberekening nieuwbouw, bestaande industrie en bestaande woningbouw.

Vragen die bij ons opkwamen

Onvoldoende of geen onderzoek geweest naar geluidsdruk, verkeersintensiteit, omgevingsgeluid binnen en buiten de omwonenden.

Onvoldoende of geen onderzoek geweest naar Flora en Fauna. Vermoedelijk is het een quickScan geweest.

Onvoldoende of geen onderzoek geweest naar Verkeersveiligheid

Onvoldoende of geen onderzoek geweest naar waterbeheersing.

Onvoldoende of geen bodemonderzoek met betrekking tot de woningen om het Zeehoek terrein die op staal of kleef gebouwd zijn. Wat zijn de risico's bij nieuwbouw.

Is er contact geweest met Hoogheemraadschap?

Is er contact geweest met Verkeersdeskundige?

Waarom eerst akkoord op woningbouw en daarna pas onderzoeken of woningbouw wel veilig gerealiseerd kan worden

Waarom eerst 90 woningen en nu 140 woning op het Zeehoek terrein?

Voor wie worden er woningen gebouwd. Is hier al onderzoek gedaan of er vanuit Wervershoof wel vraag naar is?

Is er overleg met de nutsbedrijven geweest, is er voldoende elektrisch vermogen beschikbaar? Het energienet is op dit moment ongeschikt aldus de netbeheerder.



.

Mag er hoogbouw langs de omringdijk geplaatst worden?

- In de kaderstellende notitie staat niets geschreven over de historische westfriese omringdijk als monumentale dijk en het plaatsen van hoogbouw.



Appartementencomplexen van 4-5-6 bouwlagen

- Er is 1 bouwlaag afgehaald van bouwblok 4.
- Toch vinden wij deze complexen te hoog in relatie tot de omgeving. Drie bouwlagen lijkt ons reëeler.
- De complexen komen te dicht op de huidige woningen.







Betaalbare woningen

- Woningen voor starters met een prijs van 294.000,00 euro is te hoog.
- Hierdoor komen er geen starters op het Zeehoek terrein.
- Voor wie bouwen we dan?











Straten op het industrieterrein



2 verbindingen voor langzaamverkeer van en naar de Kagerbos

- De Kagerbos is een doodlopende weg met woningen daaraan die bereikbaar zijn met een auto.
- Bij Kagerbos 13 wordt het een wandelpad.
- Om hierop 2 verbindingen voor langzaamverkeer aan te sluiten is heel gevaarlijk in verband met verkeersbewegingen.







2 verbindingen voor langzaamverkeer van en naar de Kagerbos

- Bij de rotonde is het voor fietsers gevaarlijk de weg op te gaan vanuit de Kagerbos.
- Er is een parkeerplaats bij de rotonde wat een risico is voor langzaamverkeer.









Waterbeheer

- In de dijk zijn er kwelschermen aangebracht. Hierdoor stroomt het regenwater eenzijdig van de dijk naar de sloot tussen de woningen en het Zeehoekterrein.
- Deze sloot voert het water af via een duiker onder de dorpsstraat bij de ingang van het Zeehoekterrein.
- Bij hevige regenval wordt het water nu niet snel genoeg afgevoerd.
- Het Zeehoekterrein is nu een soort waterberging. Wordt dit bebouwd dan zal de waterberging verkleind worden.



Diverse omwonende woningen zijn op kleef dan wel op staal gebouwd

- Op de Zeeweg en Kagerbos staan woningen van ca. 100 jaar oud welke gebouwd zijn op kleef of staal.
- Fundatie op kleef (grond).
- Deze woningen zijn dus niet gefundeerd op palen die op een draagkrachtige zandplaat staan.

- Risico's;
- Verzakking en/of scheurvorming van de woningen bij een veranderende en/of verstoring grondwaterstand of grondwaterstroom.



Woningen voor ouderen op Zeehoekterrein en niet dicht bij de voorzieningen voor ouderen.

- Volgens de kaderstellende notitie is de loopafstand van de uitgang van het zeehoekterrein vanaf de dorpsstraat 15 minuten lopen of 4 minuten fietsen naar het winkelcentrum.
- Is dit een reële loopafstand voor de doelgroep 60+ ?
- Ouderen kunnen toch beter op “de Tegel” wonen dan zijn zij dichterbij de sportgelegenheden, doelgroepenbad en winkelcentrum.





Informeren omwonenden

- Wij willen graag de rapportages van alle onderzoeken inzien.
- Wij willen het Groenplan inzien.
- Willen jullie nog eens kritisch naar de kaderstellende notitie en bijlagen kijken.



Is het Zeehoekterrein wel een geschikte bouwlocatie?