

Raadsvoorstel d.d.27 november 2025

Zaaknummer	Z-25-581026
Documentnummer	DOC-25-1098125
Onderwerp	1. Kaderstellende notitie en herziening grondexploitatie De Tegel 2. Kaderstellende notitie Zeehoek en grondexploitatie De Zeehoek.
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders
Samenvatting De woningbehoefte in de gemeente Medemblik is groot. Om tegemoet te komen aan deze behoefte, zijn de locaties De Tegel, gelegen aan de Vok Koomenweg en De Zeehoek aan de Dorpsstraat 179 in Wervershoof, geselecteerd voor de ontwikkeling van woningbouwplannen. Deze plannen worden gepresenteerd als een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in de gemeente. Met dit voorstel stelt de raad de ruimtelijke en financiële kaders vast die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking van beide plannen. Dit vormt een verplicht onderdeel bij planontwikkelingen vanaf 100 woningen. Zowel het plan De Tegel als het plan De Zeehoek omvatten beide maximaal 140 woningen. Gezamenlijk voldoen beide plannen gemiddeld aan de eisen van het Woningbouwkader 2024, met ten minste 35% sociale huurwoningen en ten minste 35% betaalbare en goedkope koopwoningen.	

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d.

Gelet op

- Het vigerende gemeentelijk en regionaal beleid'

Overwegende dat;

- De woningbehoefte in de gemeente Medemblik aanzienlijk is;
- De gemeenteraad in 2021 reeds een grondexploitatie heeft geopend voor de ontwikkeling van de Tegel, gelegen aan de Vok Koomenweg in Wervershoof en dat daarmee de locatie reeds was geselecteerd als geschikte locatie voor de ontwikkeling van een woningbouwplan;

- De gemeenteraad reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld om De locatie De Zeehoek aan de Dorpsstraat 179 in Wervershoof voor te bereiden en daarmee een mogelijke geschikte locatie voor de ontwikkeling van een woningbouw zou zijn;
- beide plannen een belangrijke bijdrage levert aan het realiseren van betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor diverse doelgroepen;
- beide ontwikkelingen ruimtelijk en financieel haalbaar zijn en passen binnen de beleidsdoelen van de gemeente waarbij de woningbouwprogrammering in onderlinge samenhang tussen de beide plangebieden moet worden beschouwd;
- het vaststellen van de kaders noodzakelijk is voor de verdere uitwerking van beide plannen en een verplicht onderdeel vormt bij planontwikkelingen vanaf 100 woningen;
- Op de bijlagen Grondexploitatie De Tegel, Jaarschijven Grondexploitatie De Tegel, Grondexploitatie De Zeehoek en Jaarschijven Grondexploitatie De Zeehoek geheimhouding opgelegd is op basis van artikel 87 gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, tot afsluiting van de grondexploitatie. Deze bijlagen zijn gedeeld met de raad conform artikel 88 lid 2 van de gemeentewet.

besluit

1. De kaderstellende notities voor de woningbouwplannen De Tegel te Wervershoof en De Zeehoek te Wervershoof vast te stellen;
2. De herziene grondexploitatie De Tegel en de grondexploitatie De Zeehoek vast te stellen en de jaarschijven voor De Zeehoek te verwerken in de meerjarenbegroting;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 27 november 2025

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel d.d.27 november 2025

Ter besluitvorming

Aanleiding

De woningbehoefte in de gemeente Medemblik is groot. We willen in de periode 2023 t/m 2029 in de gemeente 1650 woningen in aanbouw nemen. Volgens de gewenste verdeling over de kernen zouden zo'n 272 woningen in de kern Wervershoof moeten komen. Een deel van deze woningen is al in aanbouw (vooral in project Slotlaan), waardoor nog 239 woningen gewenst zijn. Rekening houdend met vertraging en uitval van projecten, willen we 130% hiervan in plannen zien. Plannen voor ruim 300 woningen zijn gewenst voor Wervershoof. Daarvoor zijn drie projecten nu in beeld: De Tegel, De Zeehoek en Molenhoek. Met deze projecten verwachten we bijna 350 woningen te kunnen realiseren, die echter niet allemaal voor 2030 in aanbouw genomen worden. Waardoor we ook al voor een klein deel voor de toekomstige behoefte bouwen. Voor twee van deze projecten is een kaderstellende notitie nodig omdat er meer dan 100 woningen gerealiseerd kunnen worden: De Tegel en De Zeehoek.

Project De Tegel, gelegen aan de Vok Koomenweg, en project De Zeehoek aan de Dorpsstraat 179 in Wervershoof, zijn beide op gemeentegrond. De gemeenteraad heeft daarvoor eerder voor de Tegel een grondexploitatie geopend en voor de Zeehoek een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Deze plannen worden gepresenteerd als een belangrijke bijdrage aan de woningbouw in de regio. De gemeenteraad wordt gevraagd om de kaders vast te stellen die de basis zijn voor de verdere uitwerking van beide plannen.

Op 18 maart 2021 is er een grondexploitatie geopend voor woningbouw bij De Tegel. Deze grondexploitatie was normatief berekend en was nog niet gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast waren de voorbereidende onderzoeken nog niet uitgevoerd. Inmiddels is er, op basis van een variantenstudie, een voorkeursvariant voor het ontwerp uitgewerkt. Deze is de basis voor de herziene grondexploitatie. Voor de locatie De Zeehoek is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, maar is nog niet eerder een grondexploitatie geopend.

Zowel het beoogde programma van De Tegel en het plan De Zeehoek omvatten beide maximaal 140 woningen. Gezamenlijk voldoet de woningcategorieverdeling in de plannen gemiddeld aan de eisen van het Woningbouwkader 2024, met ten minste 35% sociale huurwoningen en tenminste 35% betaalbare en goedkope koopwoningen. Beide ontwikkelingen zullen parallel aan elkaar plaatsvinden en het iets te lage percentage sociale huur van De Tegel wordt gecompenseerd door iets meer sociale huur in De Zeehoek. Hierdoor voldoen beide plannen gezamenlijk aan de beoogde minimale percentages. In deze ontwikkelingen is dus ruim aandacht voor het realiseren van koopwoningen in het goedkope koopsegment.

Een kaderstellende notitie is volgens het vastgestelde woningbouwkader verplicht bij planontwikkelingen van 100 woningen of meer. In deze notities worden de ruimtelijke en programmatische kaders voor een plangebied vastgelegd. Deze dienen als uitgangspunt voor de verdere planuitwerking. Daarnaast worden de randvoorwaarden vanuit de locatie beschreven



en wordt er een financiële onderbouwing gegeven in de grondexploitatie. Met de notities wordt geborgd dat de ontwikkeling aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De kaderstellende notities vormen daarom een belangrijke stap in het planproces: eerst stelt de gemeenteraad de kaders vast, waarna de verdere uitwerking en planvorming kan plaatsvinden.

Voorgesteld besluit

1. De kaderstellende notities voor de woningbouwplannen De Tegel te Wervershoof en De Zeehoek te Wervershoof vast te stellen;
2. De herziene grondexploitatie De Tegel en de grondexploitatie De Zeehoek vast te stellen en de jaarschijven voor De Zeehoek te verwerken in de meerjarenbegroting;

Beoogd resultaat

We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten

1.1 In zowel het plangebied De Tegel als plangebied De Zeehoek worden maximaal 140 woningen gerealiseerd.

De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exacte aantal te bouwen woningen. Het precieze aantal te bouwen woningen in beide projecten wordt daarom in een later stadium uitgewerkt.

1.2 Beide plangebieden sluiten aan op de bestaande bebouwing van de kern Wervershoof. Het plangebied De Tegel ligt in landelijk gebied, maar is een logische plek om de kern Wervershoof uit te breiden omdat het aansluit op de huidige dorpsrand, de wijk “Het Eiland” en de toekomstige locatie van het nieuwe zwembad ten noorden van het projectgebied. Het plangebied De Zeehoek betreft een groot groengebied dat eerder recreatieve doelstellingen heeft gekend, zoals het oude zwembad, een buitenschaatsbaan en een camping met tennisvelden. Momenteel is het vooral een enorm ruig groengebied. Het is volledig binnen de bebouwde kom gelegen en is omringd met bedrijventerrein en woningbouw. Ontwikkeling van het gebied naar woningbouw, te gast in het landschap, sluit aan op de omringende bebouwing van Wervershoof en biedt een mooi wandelgebied voor alle bewoners van Wervershoof.

1.3 De gezamenlijke woningbouwprogramma's van De Tegel en De Zeehoek voldoen aan de ambities uit de Woningbouwkader 2024.

Dit betekent dat het gezamenlijke programma van De Tegel en De Zeehoek uit de verschillende segmenten als volgt verdeeld worden: minimaal 35% sociale huurwoningen en minimaal 35% betaalbare koopwoningen (onderverdeeld in minimaal 10% goedkope koop en 25% betaalbare koop).

1.4 Beide plannen worden volgens het 'altijd af-principe' gefaseerd uitgevoerd.

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Daarbij geldt het 'altijd af'-principe voor alle ruimtelijke en programmatische kaders. Dit betekent dat projecten zo worden gefaseerd dat reeds gebouwde delen van de ontwikkeling geheel afgerond worden, ook al is het grotere



project nog niet af. Voor de categorieën sociale huur- en goedkope koopwoningen is afgesproken dat deze in de eerste fasen van de ontwikkeling gerealiseerd moeten worden.

1.5 De stedenbouwkundige uitgangspunten van beide plannen sluiten aan bij het karakter van Wervershoof.

Naast een gemiddeld aantal woningen van minder dan 25 per hectare, zal de bebouwing van De Tegel dorps afmetingen hebben. Zo hebben zowel de grondgebonden woningen als de gestapelde woningen maximaal 2 lagen met kap. De lengte van een blok rijwoningen mag bovendien niet langer zijn dan 52 meter en bij meer dan 6 woningen wordt een verspringing in de rooilijn aangebracht.

Bij De Zeehoek is sprake van een grote groene ruimte, omringd met een brede krans van volwassen bomen. In deze grote groene ruimte is vanuit het concept 'wonen te gast in het landschap' gekozen voor appartementenblokken die in elkaars verlengde liggen. Gezamenlijk vormen zij een ruggengraat, omringd door publiek toegankelijk groen. Deze ruggengraat loopt op van 3 bouwlagen naar 5 bouwlagen. De bebouwing is hiermee in balans met de omvang van de groene ruimte van het toekomstige park.

1.6 Met het oog op de toekomst worden beide wijken duurzaam en groen opgezet.

Beide plannen worden getoetst aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hierbij wordt ambitieniveau zilver nagestreefd zoals dat ook door de gemeenteraad is besloten. Dit ambitieniveau gaat verder dan wettelijke vereisten. Hier wordt alleen onderbouwd van afgeweken.

Vanwege de ligging in ruig bosachtig groen met veel natuurwaardenpotentie, wordt de ontwikkeling van De Zeehoek biodivers, natuurinclusief en symbiotisch van opzet. De groenopgave van dit gebied is even groot als de woningbouwopgave en zal een belangrijke groene functie voor het dorp worden. Voor De Tegel wordt onderzocht of de wijk aangesloten kan worden op een warmtenet.

1.7 Met de realisatie van De Tegel en De Zeehoek wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de goedkope- en betaalbare koopwoningvoorraad in Wervershoof.

Met de realisatie van De Tegel worden ca. 70 koopwoningen in de goedkope- en betaalbare categorie gerealiseerd (ca. 50% van het totale programma). Er is veel vraag naar deze woningtypen in Wervershoof. Met de realisatie van De Zeehoek zal ongeveer 45% van de woningbouwopgave voor sociale huur worden gerealiseerd, waarbij de focus ligt op ouderenhuisvesting. Daarnaast zal circa 15% in de goedkope sector en circa 15% in de betaalbare sector gerealiseerd worden. Bij de uitwerking van het plan kunnen daar onderling nog kleine verschuivingen in plaatsvinden. Zie onderstaande tabel voor de indicatieve verdeling.



	De Tegel	In %	Zeehoek	In %	Gemiddeld in %
Sociale huur	38	28%	63	46%	37%
Goedkope koop	32	23%	20	15%	19%
Betaalbare koop	38	28%	24	17%	22,5%
Vrije sector	29	21%	32	22%	21,5%
Totaal	137	100%	139	100%	100%

2.1 De uitgangspunten van de grondexploitatie van De Tegel zijn veranderd. Voor De Zeehoek betreft het de eerste vaststelling van de grondexploitatie

Voor de grondexploitatie van De Tegel zijn de uitgangspunten zodanig gewijzigd dat bijstelling van de oorspronkelijke ramingen vereist is. Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat autonome wijzigingen door de raad moeten worden vastgesteld. Er is een voorkeursprogramma uitgewerkt en de kosten zijn op basis van het voorontwerp opnieuw geraamd. Ten opzichte van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 is het saldo van de grondexploitatie verslechterd van € 1,71 mln positief naar € 0,46 op eindwaarde. De belangrijkste reden voor deze verslechtering zijn de hoge voorbelastingkosten.

Bij De Zeehoek wordt naast de woningbouwopgave ook geïnvesteerd in onderhoud en versterking van een groot omringend publiek groengebied en aantakkingen hiervan op de omgeving. Daarnaast dient bij de ontwikkeling een aanvullende watercompensatie te worden ingepast vanuit de omgeving. De investeringen van deze extra groen- en wateropgaven worden betaald uit de grondexploitatie van De Zeehoek. Het saldo van de grondexploitatie is, inclusief deze investeringen, € 0,16 mln positief op eindwaarde.

2.2 De grondexploitaties hebben ondanks de drassige bodemkwaliteit een positief saldo.

Voor beide locaties is sprake van drassige bodemkwaliteit. Door de aard van de omgeving en de bebouwing wordt hier in beide plangebieden verschillend mee omgegaan.

Bij De Tegel wordt als gevolg van de drassige bodemkwaliteit en het hoogteverschil in het terrein het gehele plangebied met ca. 1 meter overhoogte opgehoogd. Dit resulteert in relatief hoge kosten en een verslechtering t.o.v. de MPG 2025. Ondanks de relatief hoge kosten heeft de grondexploitatie een voldoende positief saldo om de eventuele risico's af te dekken.

Bij De Zeehoek is sprake van maximaal behoud van de aanwezige drassige bodemkwaliteiten, in samenhang met de aanwezige volwassen bomen en natuurwaarden en de aanwezige kweldruk. Er wordt ingezet op maximaal groen en water en minimale verharding. Er zal geen sprake zijn van grootschalige inzet op drainage, ophoging of voorbelasting. In overleg met bodem- en waterdeskundigen wordt bij de uitwerking van het plan ook voor de infrastructuur gekozen voor een aanpak die past bij het principe 'te gast in het landschap'. Dit betekent dat de aanleg van verharding en nutsvoorzieningen bewust afwijkt van de gebruikelijke werkwijze.



Kantttekeningen

1.1 De definitieve verkavelingsopzet van beide plannen moet nog bepaald worden.

Voor de verkaveling van het plan De Tegel worden op dit moment verschillende scenario's afgewogen. Dit heeft invloed op de invulling van het uiteindelijke woningbouwprogramma. Het totale aantal en type woningen staat daarmee nog niet vast. Echter, de basisprincipes van het plan voldoen aan het gemeentelijke woonbeleid en de afspraken in de Woondeal Noord-Holland Noord.

Voor De Zeehoek is een proefverkaveling gemaakt. Deze vormt de basis van de hoofduitgangspunten van de ontwikkeling van de locatie in de kaderstellende notitie. De kaderstellende notitie is programmatisch en financieel doorgerekend in de bijbehorende grondexploitatie. Het stedenbouwkundig schetsplan moet nog worden opgesteld in uitgebreide participatie met de directe belanghebbenden. Dit betreft onder andere omwonenden, aanliggende bedrijven en de externe partners, zoals Hoogheemraadschap de woningcorporatie en zorgpartijen. Bij de uitwerking zijn beperkte aanpassingen in de programmering mogelijk.

1.2 De provincie moet nog goedkeuring geven op project De Tegel

Woningbouwprojecten moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en moeten voor uitbreidingen buiten de bebouwde kom in de Adviescommissie Ruimtelijke ontwikkeling (ARO) te worden beoordeeld. Bij nieuwe stedelijke uitbreidingsgebieden zoals De Tegel, wordt beoordeeld of er behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het plan van De Tegel is eerder aangekondigd bij de provincie en de houding was toen positief. Echter, de formele afhechting in de ARO volgt op korte termijn. Voor De Zeehoek is sprake van ontwikkeling binnen de bebouwde kom en is deze beoordeling door de Provincie niet aan de orde.

1.3 Er is een hardheidsclausule opgenomen in de kaderstellende notities.

Een hardheidsclausule is de gebruikelijke werkwijze in projecten en staat standaard in onze kaderstellende notities. Dit biedt het college de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties af te wijken van de vastgestelde kaders in de kaderstellende notities. Dit kan wanneer strikte toepassing van de criteria leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Een plan dat niet volledig aan de verplichte criteria voldoet, maar wel belangrijke gemeentelijke doelen dient, kan daardoor alsnog doorgang vinden. De hardheidsclausule waarborgt bestuurlijke flexibiliteit en voorkomt dat rigide toepassing van regels innovatieve of maatschappelijk wenselijke initiatieven belemmert. In geval van toepassing zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

2.1 Bij de opstelling c.q. herziening van de grondexploitatieberekeningen is een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten.

Op basis van de huidige inzichten en situatie zijn de ramingen vastgesteld. Grondexploitaties brengen echter altijd risico's met zich mee. De exploitatiebegrotingen worden jaarlijks bij het opstellen van de MPG geactualiseerd en voorzien van een risicoanalyse. Eventuele financiële gevolgen, zowel positief als negatief, worden opgenomen in de MPG.



2.2 *Het plan voor De Zeehoek heeft een bovenwijks karakter, waardoor mogelijk een deel van de investeringen uit de algemene middelen wordt gedekt.*

Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen welk deel van de investeringen uit de algemene middelen moet worden gedekt. Dit heeft mogelijk positieve gevolgen voor de grondexploitatie en financiële consequenties voor de begroting.

2.3 *De gemeente heeft in 1995 bij de aankoop van de gronden van de Tegel de afspraak gemaakt om 24 kavels aan te bieden aan een partij onder nader door de gemeente te stellen voorwaarden.*

In het vervolg van het project zullen wij ons tot deze afspraak moeten verhouden.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de begroting, behalve de consequentie beschreven in kanttekening 2.2. Grondexploitaties worden namelijk budgetneutraal opgenomen in de begroting.

Financieel leidt de uitwerking van De Tegel tot een aantal verschillen ten opzichte van de prognose in de MPG 2025. De opbrengsten zijn gestegen, voornamelijk door een iets hoger aantal woningen en gedetailleerdere uitwerking van de opbrengstenraming. Daartegenover staat een hogere kostenstijging, vooral door hogere kosten voor voorbelasting en grondwerk. Ook de kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering en de plankosten zijn toegenomen, onder andere vanwege een langere looptijd, gestegen kosten voor bouw- en woonrijp maken en een aangepaste ureninschatting. De herziening van de grondexploitatie resulteert in een saldooverslechtering van € 1,71 mln naar 0,46 mln positief.

De ontwikkeling van De Zeehoek betreft niet alleen de woningbouwopgave, maar ook de transformatie van het gebied naar een publiek toegankelijk groengebied. De kosten van deze groenontwikkeling zijn inbegrepen in de grondexploitatie van De Zeehoek. Dit leidt tot een sluitende grondexploitatie met een klein positief saldo. De grondexploitatie van De Zeehoek resulteert in een saldo van €0,16 mln positief op eindwaarde. De reeds geopende voorbereidingskredieten voor De Zeehoek worden na vaststelling van de grondexploitatie ingebracht in deze grondexploitatie. De uiteindelijke winst van de grondexploitaties komt ten goede aan de reserve grondexploitaties. In het resultaat is rekening gehouden met een afdracht vanuit de grondexploitaties voor bovenwijkse voorzieningen. De jaarschijven voor De Zeehoek worden verwerkt in de meerjarenbegroting

Juridische Zaken

N.v.t.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van de kaders door de gemeenteraad, zal de gemeente binnen de gestelde randvoorwaarden de verdere planuitwerkingen oppakken. De gemeente vervult daarbij een regierol en is verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van beide projecten waaronder de benodigde planologische procedures, het tenderen van de woningen, het verkopen van de



gronden en de realisatie van de openbare ruimte. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd via de MPG.

Het eerstvolgende moment waarop de gemeenteraad wordt betrokken bij de inhoud van woningbouwprojecten met meer dan 100 woningen, is bij het wijzigen van het omgevingsplan. Deze zal gebaseerd zijn op de uitwerking van de kaderstellende notitie naar een stedenbouwkundig plan die een bijlage van het omgevingsplan zal vormen.

Participatie

Beide projecten betreffen eigen ontwikkelingen op gemeentelijke gronden en in dat kader zijn ook de participatieplannen opgesteld. Het participatieplan De Tegel is ter informatie in bijlage 4 toegevoegd en het participatieplan De Zeehoek is ter informatie in bijlage 8 toegevoegd. De eerste bijeenkomst op 25 juni jl. was gezamenlijk voor beide projecten en hierin zijn de concept uitgangspunten van beide kaderstellende notities voor reacties voorgelegd. De inbreng van de participatie heeft geleid tot enkele aanpassingen in de kaderstellende notitie van De Zeehoek. Voor de kaderstellende notitie van De Tegel was dit niet noodzakelijk. Het vervolgp participatieproces betreft maatwerk en zal voor beide projecten separaat plaatsvinden.

Communicatie

De stukken horend bij de herziene grondexploitatie in De Tegel en de grondexploitatie van De Zeehoek zijn geheim. Via de nieuwsbrief Wonen wordt informatie gedeeld over de voortgang van beide projecten.

Bijlagen

1. Kaderstellende notitie De Tegel
2. Grondexploitatieboekje De Tegel (GEHEIM, ter inzage bij de griffie)
3. Jaarschijven Grondexploitatie De Tegel (GEHEIM, ter inzage bij de griffie)
4. Participatieplan De Tegel
5. Kaderstellende notitie De Zeehoek
6. Grondexploitatieboekje De Zeehoek (GEHEIM, ter inzage bij de griffie)
7. Jaarschijven Grondexploitatie De Zeehoek (GEHEIM, ter inzage bij de griffie)
8. Participatieplan De Zeehoek

Commissie d.d. 13 november 2025

