

verslag	Informatieavond Ontwikkeling Watermolen Schagen
aanwezig	20 bewoners rondom het project Watermolen 24, wethouder en projectleider gemeente Schagen, de ontwikkelaar, de adviseur vastgoed en de stedenbouwkundige.
datum	21 augustus 2014
	1. Door de ontwikkelaar Atrium Vastgoed is deze avond belegd om de omwonenden te informeren over de ontwikkeling van de locatie Watermolen 24. De stedenbouwkundige geeft hierover een toelichting. Namens de gemeente Schagen zijn de wethouder ruimtelijke ontwikkeling en de projectleider aanwezig. 2. Afgelopen periode Het plan voor realisering van 33 startersappartementen, op de locatie van voormalige tapijtenhal 'Nuijens', heeft verleden jaar ter inzage gelegen. Op het plan zijn door de omwonenden zienswijzen ingediend. Door ziekte van de ontwikkelaar is aanvankelijk de behandeling van zienswijzen blijven liggen. Belangrijkste bezwaren tegen het plan hadden betrekking op de maat en schaal van de geprojecteerde bouwmassa's, de overgang naar de bebouwing langs de Molenweg, het parkeren, het groen en de afscheiding tussen privé en openbaar groen. Tegelijkertijd speelde de crisis parten. Beide aspecten (zienswijzen en marktsituatie) waren voor de ontwikkelaar aanleiding tot een evaluatie van het gehele plan. De vraag in de markt en ontwikkelingen zijn opnieuw bekeken. Tegelijkertijd is nadrukkelijk de inpasbaarheid en programmatische aanvulling op de omliggende woonomgeving onder de loep genomen. Dit resulteerde in een totaal andere opzet. In plaats van 33 appartementen ligt nu een schets voor met een achttal geschakelde vrijstaande woningen. Hierover is eerst met de gemeente van gedachten gewisseld waarbij de eerste reacties positief zijn. Op deze informatieavond wordt de opzet met de aanwezigen nader toegelicht. De ontwikkelaar excuseert zich voor het feit dat hij nu pas informatie kan geven over de stand van zaken van het project en de omwonenden niet tussentijds van de vertraging op de hoogte zijn gesteld. 3. Huidig planvoorstel Het voorstel is om de locatie geschikt te maken voor de bouw van acht geschakelde vrijstaande woningen. Twee woningen zijn georiënteerd op de Watermolen, een woning staat langs het Molenpad en wordt met de overige woningen ontsloten via een erfstraat. Met het plan wordt een afronding van de wijk beoogd. De woningen bestaan uit een tot twee bouwlagen, al dan niet afgedekt met een kap. De kavelgrootte varieert van ca. 250-450m². Met deze opzet kunnen kopers van een kavel naar eigen inzicht een eigen woning bouwen. Uiteraard zal afstemming worden verzekerd middels het voor de locatie op te stellen uitwerkingsplan en zal het welstandscollege voor nadere

beoordeling zorgdragen. De opzet is zodanig dat kopers een levensduurbestendige en duurzame woning kunnen bouwen waarbij bijvoorbeeld slapen op de begane grond of de verdieping mogelijk is, de woning rolstoeltoegankelijk is, domotica afgestemd is op eigen behoeften, aanpassingen in de toekomst gemaakt kunnen worden etc.

Het parkeren geschiedt op eigen erf, terwijl op de erfstraat nog in extra bezoekersparkeerplaatsen is voorzien.

Het voetpad langs de Tjallewallervaart blijft gehandhaafd. Dit geldt ook voor het groen met de bestemming 'groenvoorziening' tussen Watermolen 22 en het planvoorstel. Bij nadere uitwerking zal nog zorgvuldig naar het groen worden gekeken. Een aantal bomen kunnen worden gehandhaafd, anderen zullen moeten wijken, en een enkele kan worden verplaatst. Een en ander zal in overleg met de gemeente gebeuren op basis van eerdere rapportages over het bomen en groenbestand op de locatie.

4. Procedure

Het plan (kavels en woningen) wordt binnen de grenzen van de uitwerkingsbevoegdheid met de bestemming 'woongebied' van het bestemmingsplan "Waldervaart 1971" gerealiseerd. Hiertoe wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Dit wordt vervolgens door de gemeente ter inzage gelegd. Eenieder kan dan zijn zienswijze indienen. Na beantwoording van de zienswijzen en eventuele aanpassing van het plan kan na goedkeuring van B&W het uitwerkingsplan worden vastgesteld en kan met de feitelijke planuitwerking worden gestart.

5. Vragen en Discussie

- De omwonenden zijn blij dat er geluisterd is naar de zienswijzen en dat het eerdere plan van tafel is. Wel wordt de vraag gesteld of het thans gepresenteerde planvoorstel niet ook weer zal worden gewijzigd. Hierop wordt door de vastgoedadviseur geantwoord dat het huidige voorstel is gebaseerd op de huidige marktvraag. Er is een toenemende vraag, niet alleen in Schagen, naar levensloopbestendige en duurzame woningen dicht bij het centrum. Voor het plan is door potentiële kopers van een kavel reeds belangstelling getoond. De verwachting is dat deze trend zich doorzet. Het plan wordt nu uitgewerkt en ter inzage gelegd, waardoor iedereen nog zijn zegje kan doen, alvorens het plan definitief wordt vastgesteld.
- Wat zijn de regels voor de uitwerking en hoe hoog mag er gebouwd worden? In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Waldervaart 1973 zijn voor de locatie uitwerkingsregels opgesteld. Deze blijven van kracht. Zo mag de goothoogte niet meer dan 10 m. bedragen en moeten minimaal 1,5 pp/wo gerealiseerd worden. In het uitwerkingsplan wordt naast deze regels nog een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op de bouw van de voorgestelde woningen met één tot twee bouwlagen. Een aantal uitgangspunten beschreven (goot- nokhoogte, materialisering etc) die ten doel hebben tot een goede afstemming te komen tussen de woningen onderling en de directe omgeving.
- Hoe worden de woningen precies ontsloten?

	Vanaf de gekozen ontsluiting middels een inritconstructie op de Watermolen zijn alle woningen bereikbaar. Men is van mening dat deze goed gekozen is omdat die niet direct bij de haakse bocht in de Watermolen is geprojecteerd. - Zijn er niet teveel beperkingen voor het ontwerp en kan men zijn eigen woning bouwen? Het is mogelijk dat kopers een eigen architect meebrengen. Men kan zijn eigen woning ontwerpen. De rooilijn ligt bijvoorbeeld wel vast en er is een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit waaraan voldaan moet worden. - Hoe ziet de overgang van de tuinen naar het voetpad langs het water eruit? In de getoonde schets is te zien dat er tussen de tuinen en het voetpad voorzien is in een afschermende haag. Aan de zuidzijde grenst deze aan het pad terwijl aan de westzijde tussen het pad en deze haag langs de tuinen nog een strook groen is. Deze belijning komt voort uit de vastgelegde bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'groenvoorziening'. Feit dat de bestemming 'woondoeleinden' nu groen is doet daar niet aan af. Met de gemeente zal nog worden afgestemd hoe de overgang tussen de (privé) tuinen en het (openbaar) voetpad er precies uit zal komen te zien. Te denken valt aan een hekwerk, schutting of klimopscherm, afgeschermd door een haag op eigen erf langs het pad. Een dergelijke eenduidige groene overgang is ook elders in de wijk te zien. - Blijft de groenstrook langs het Molenpad ter hoogte van de locatie gehandhaafd? Ook aan de overgang tussen het voetpad langs de Molenweg en de daaraan grenzende kavel zal in de uitwerking de nodige aandacht worden besteed. Te denken valt aan een strook gras afgeschermd door een haag langs de tuin. - Blijft er veel groen over? De bestaande groenstrook tussen het plan en Watermolen 22 blijft gehandhaafd. Voor het overige bestaat straks het groen in het plangebied uit het groen in de achter- en voortuinen. Het huidige boom- en struikgewas op de ontwikkellocatie dat bestaat uit o.a. es, esdoorn, wilg, populier, eik en beuk is onderzocht en van zeer wisselende kwaliteit bevonden. Een aantal bomen zal worden gerooid zoals de populieren die een gevaar vormen voor takverlies en omwaaien. Bij het ontwerp zal worden uitgezocht welke bomen kunnen blijven staan, of eventueel kunnen worden verplaatst dan wel moeten worden gerooid. - Moeten voor realisering van het plan behalve het eigendom van de ontwikkelaar ook gronden van de gemeente worden betrokken? Binnen de grenzen van de uitwerking 'woondoeleinden' is de meeste grond in handen van de ontwikkelaar. Om ter plaatse tot een goede afronding van de wijk te komen kan tot een uitruil van diverse stukken grond besloten worden. Zo kan de ontsluitingsstraat straks openbaar gebied worden in plaats van privé gebied, kunnen tuinen net wat royaler worden e.d. Voor deze aspecten zal door de ontwikkelaar een voorstel worden gemaakt aan de gemeente die, zoals de wethouder verwoordde 'na interne afweging daarover, mede in het kader van een goede planvorming, een besluit zal nemen'.
--	--

	- De wethouder geeft aan dat hij het positief vindt dat de opmerkingen over bouwhoogte en groen langs paden ipv schuttingen meegenomen gaat worden. - Door de omwonenden is de presentatie inzichtelijk en duidelijk gevonden en is het planvoorstel positief ontvangen. In de uitwerking zal nog nader gekeken worden naar de bouwhoogte en de invulling van het groen langs de paden binnen de bestemming 'woondoeleinden'.