



Uitwerkingsplan Watermolen 24 Schagen



Uitwerkingsplan

Watermolen 24

Schagen

Vastgesteld op 12 januari 2016

inhoud

/ Toelichting
/ Planregels
/ Verbeelding

Projectnummer : 11008-001
Bestand : t_NL.IMRO.0441.UPWatermolen24-VA01
Datum : 7 oktober 2015
Opsteller : ir. Wim Snelders

Urbanout/ines bv
Amstelveen
tel/ 020 6456627
e/ info@urbanoutlines.nl
w/ www.urbanoutlines.nl

urbanout/ines

INHOUDSOPGAVE

1 / INLEIDING	1
1.1. Doel	1
1.2. Ligging en omvang van het projectgebied	1
1.3. De bij het plan behorende stukken	2
2 / VERANTWOORDING	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Randvoorwaarden	3
2.3 Beleidskader	5
3 / PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Programma	8
3.2 Situatie	8
3.3 Stedenbouwkundige opzet	10
3.4 Verkavelingsopzet	14
3.5 Beeldkwaliteit en kavelpaspoort	14
4 / WATER EN MILIEU	17
4.1 Waterhuishoudkundige aspecten	17
4.2 Milieuaspecten	18
5 / NATUUR EN CULTUUR	20
5.1 Natuurtoets	20
5.2 Boomtechnisch onderzoek	20
5.3 Bomen Effect Analyse	21
5.4 Cultuurhistorie	21
5.5 Archeologie	21
6 / UITVOERBAARHEID	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7 / JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
7.1 Algemeen	24
7.2 Opbouw regels	24
7.3 De bestemmingen	24

1 / INLEIDING

1.1. Doel

Voor de ontwikkeling van de wijk Waldervaart heeft de gemeente Schagen destijds het (globale) bestemmingsplan 'Waldervaart 1971' opgesteld.

Het Uitwerkingsplan voor de locatie Watermolen 24 heeft als doel op deze locatie een achttal (geschakelde) vrijstaande woningen te ontwikkelen met de daarbij behorende ontsluiting en parkeerplaatsen.

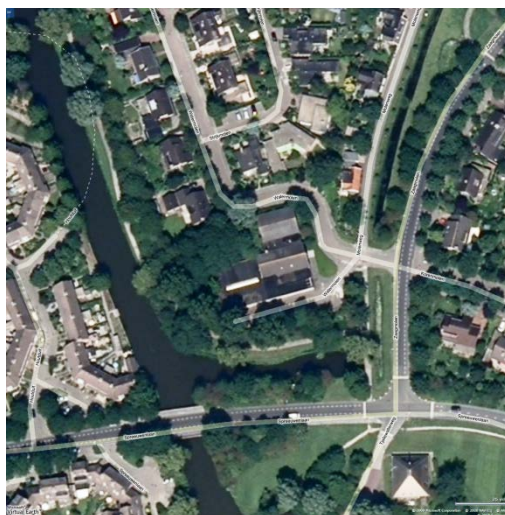
De projectlocatie is nog geregeld binnen de bestemming 'Woongebied' in het bestemmingsplan 'Waldervaart 1971'.

Binnen de bestemming "Woongebied" zijn de gronden aangewezen voor woon-doeleinden, met de daarvoor benodigde bouwwerken, zoals woningen, scholen, kerken, verenigingsgebouwen, winkels, kleine ambachtelijke bedrijven, ateliers, kantoren en laboratoria, met de daarbij behorende open ruimten, waaronder wegen, straten, pleinen, parkeergelegenheden, water, plantsoenen en speelplaatsjes.

Realisering van het bouwplan is mogelijk binnen de bestemming "Woongebied" met inachtneming van de bij deze bestemming behorende uitwerkingsregels.

1.2. Ligging en omvang van het projectgebied

De projectlocatie Watermolen 24 is gelegen direct ten noorden van de Spreeuwenlaan op de overgang van het stedelijk en het buitengebied van de kern Schagen. De locatie wordt begrensd door de Watermolen aan de noordzijde en de in het verlengde daarvan gelegen groenstrook, de Molenweg/Zaagmolen aan de oostzijde en de Tjallewallervaart aan de west- en zuidzijde.



afbeelding 1: projectgebied met oorspronkelijke bebouwing

Op de locatie bevond zich tot voor kort een bedrijvencomplex bestaande uit een hoofdgebouw en enkele loodsen met een oost-west gerichtheid. De opstallen zijn gesloopt en de grond is gesaneerd.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 0,34 ha.

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het 'Uitwerkingsplan Watermolen 24' van de gemeente Schagen bestaat uit de volgende stukken:

- de regels
- de verbeelding

Het uitwerkingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

2 / VERANTWOORDING

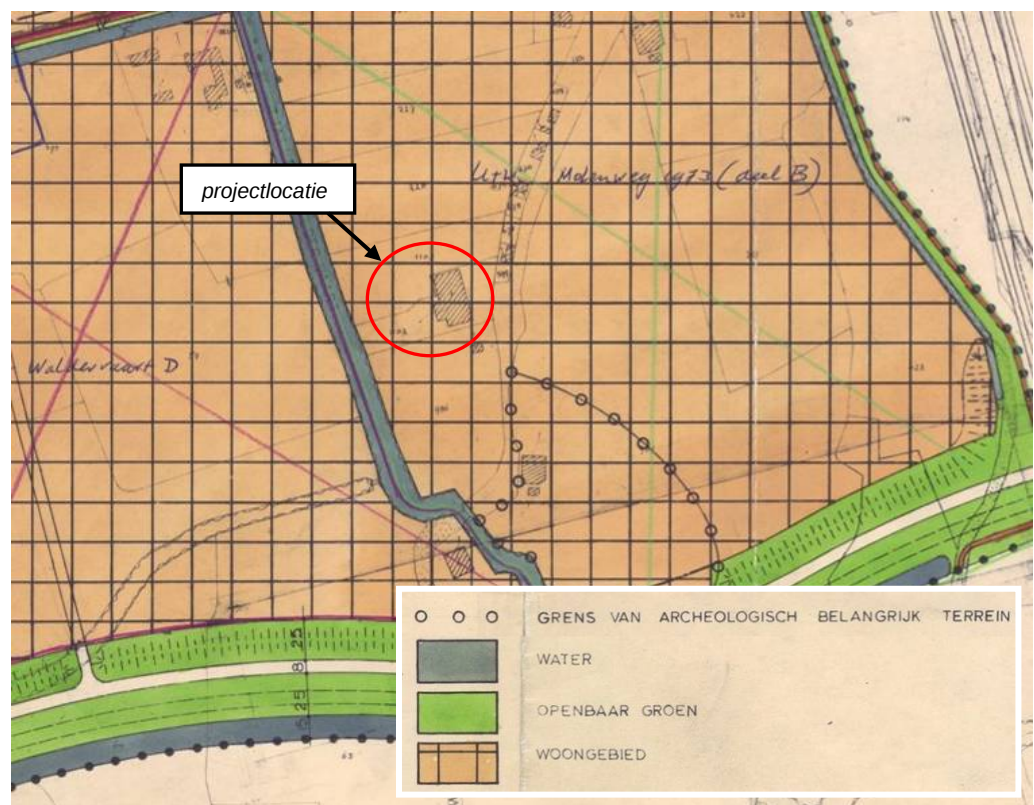
2.1 Huidige situatie

De locatie bestaat momenteel uit braakliggend terrein. Voorheen bevond zich hier een bedrijvencomplex bestaande uit een hoofdgebouw en enkele loodsen. De locatie grenst aan de zuid- en westzijde aan het voetpad langs de Tjallewallervaart. Aan de noordzijde bevindt zich tussen de locatie en Watermolen 22 een verwilderde houtwal met struik- en boombeplanting. Op het terrein zelf staat verwilderd boom- en struikgewas dat doorloopt tot aan het bestaande voetpad. Voor deze locatie zijn in 2007 en 2011 plannen ontwikkeld voor respectievelijk 12 twee onder een kapwoningen en 33 (starters)appartementen. Beide plannen zijn om markttechnische redenen ingetrokken. De gewijzigde en thans toenemende vraag in de markt naar levensloopbestendige woningen is aanleiding geweest een bouwplan te ontwikkelen voor de realisering van een achttal (geschakelde) vrijstaande woningen in een tot twee bouwlagen.

2.2 Randvoorwaarden

De wijk Waldervaart is gerealiseerd op basis van het globaal bestemmingsplan 'Waldervaart 1971' en een aantal uitwerkingen daarvan.

De projectlocatie is nog geregeld in het bestemmingsplan "Waldervaart 1971". De locatie heeft de globale, uit te werken bestemming "Woongebied". De direct aangrenzende gronden maken deel uit van bestemmingsplan 'Woongebieden Kern Schagen'.



afbeelding 1: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Waldervaart 1971"



afbeelding 2: uitsnede verbeelding "Woongebieden kern Schagen"

De vaststellings- en goedkeuringsdata van deze vigerende plannen zijn:

Bestemmingsplan "Waldervaart 1971":

- vastgesteld 23 november 1971
- goedgekeurd 9 mei 1972

Uitwerking "Woongebieden kern Schagen"

- vastgesteld 20 november 2013

Toetsing bouwplan aan vigerende bestemming

De woningen kunnen, met inachtneming van de uitwerkingsregels, als uitwerking van de bestemming "Woongebied" worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan 'Waldervaart 1971' zijn regels opgenomen waaraan de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, met inbegrip van de huidige locatie, zal moeten voldoen. De volgende uitwerkingsregels zijn voor het bouwplan van belang:

- het gemiddelde aantal woningen per hectare mag niet minder dan 20 en niet meer dan 35 woningen bedragen;
- tenminste 90% van de woningen moeten eengezinswoningen zijn;
- de hoogte van de meergezinshuizen mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- de goothoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- het aantal parkeer/stallingsplaatsen van auto's mag niet minder dan 1,5 maal het aantal woningen bedragen.

2.3 Beleidskader

2.3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, heeft als motto meegekregen: Nederland concurrerend bereikbaar, leefbaar en veilig. In de visie is ingespeeld op de veranderende behoefte aan wonen en werken: meer diversiteit en bouwen in het stedelijk gebied heeft de voorkeur boven bouwen op uitleglocaties. In de gebiedsontwikkeling dient het roer om te gaan. De verschillende lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale bereikbaarheid.

Het te realiseren bouwplan voldoet aan de nieuwe richtlijn waarbij de vraag naar woningen centraal staat en de oplossing daarvan binnen bestaand stedelijk gebied wordt gecreëerd.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

Op Rijksniveau is het milieubeleid in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4) verwoord. Het NMP-4 heeft als lange termijnvisie een duurzaam milieubeleid.

2.3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland 2040

Het Streekplan Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten op 23 mei 2011 verwoordt het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ordening in de Provincie Noord-Holland. In september 2006 heeft Provinciale Staten besloten één structuurvisie te maken voor de provincie Noord-Holland. Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (oktober 2004) is door de Provincie Noord-Holland opgesteld vooruitlopend op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) met het bijbehorende motto van die wet “lokaal wat kan, centraal wat moet”. De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de structuurvisie.

Het beleid zet in op de realisering van stedelijke woonmilieus. De bestaande steden van Noord-Holland dienen verder getransformeerd te worden tot hoogstedelijke milieus. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied heeft de voorkeur boven bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het woningbouwbeleid dient gericht te zijn op vraag.

Aan de stadsranden vraagt de (recreatieve) verbinding van het stedelijk gebied naar het buitengebied de nodige aandacht. De bereikbaarheid van groene gebieden om in te recreëren houdt de steden namelijk aantrekkelijk en leefbaar.

De projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Woningbouw past binnen de doelstelling van bestaand stedelijk gebied. Met de realisering van de woningen wordt ingespeeld op de lokale vraag naar woningen in of dicht bij het centrum. Het aantal van 8 woningen is niet van dien aard dat hiermee bovengemeentelijke of provinciale belangen zijn gemoeid.

Provinciaal Milieubeleidsplan

De Provincie Noord-Holland heeft uitwerking gegeven aan het nationaal beleid middels het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 (PMP). Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is hét uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan.

Doelstelling van het beleid is dat in de komende vier jaar overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant.
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's: afval, bodem, externe Veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht en klimaat en energie.

Waar meerdere milieuproblemen tegelijk spelen of milieuproblemen samenhangen met andere ontwikkelingen in een gebied, kiest de provincie voor een gebiedsgerichte aanpak. Verder wordt in het PMP aangegeven hoe de provincie vergunningverlening en handhaving inzet bij de uitvoering van de milieutaken.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Schagen (2011)

De Structuurvisie 2025 geeft voor de komende 10 à 15 jaar de koers aan van de ruimtelijke ontwikkeling van Schagen. De visie geeft het ruimtelijk beeld weer dat Schagen in 2015 wil zijn: een stad met lef en ambitie, een vitale gemeente, aantrekkelijk voor iedereen. Als belangrijkste ambities worden gezien het vasthouden van het voorzieningenniveau, het inwonertal in het verzorgingsgebied te handhaven, inwoners aan de stad te binden en geen koopkracht verloren laten gaan aan omliggende verzorgingskernen. Hiertoe is het wenselijk dat het inwonertal van Schagen groeit (teneinde een groter profijt te hebben van de eigen koopkracht), de bevolking in het verzorgingsgebied op peil blijft en de bewoners aan het Schagen's voorzieningenaanbod te binden. Een tweede belangrijke opgave is van kwalitatieve aard. De leefbaarheid in en duurzaamheid van de gemeente kan en moet op een hoger niveau. Schagen wordt reeds gezien als een aantrekkelijke stad, maar de doelstelling is om de aantrekkelijkheid voor alle inwoners te vergroten. Hiermee samenhangend is de doelstelling om een complete, onderscheidende en authentieke stad te blijven; een hoogwaardige woon-, werk- en verblijfsstad met een kleinschalige uitstraling en een sterk imago. In de derde plaats liggen er belangrijke opgave in de stadsranden. De relatie tussen de woonwijken en het prachtige omringende landschap kan worden versterkt, waardoor de stadsbewoners het buitengebied beter kunnen beleven en dit mede kan dienen als recreatief uitlooph gebied. In de vierde plaats ligt een belangrijke opgave in het buitengebied. In het prachtige landschap is sprake van een gevarieerd gebruik in de zin van agrarisch gebruik, wonen, een camping en

allerlei nevenfuncties. De visie wordt in een 10-tal thema's met bijbehorende ambities uitgewerkt en is verbeeld op een visiekaart (zie navolgende afbeelding).

De visie voor de wijk Waldervaart is om het groene karakter van de wijk zoveel mogelijk te waarborgen. Met name de grote groenzones, die de wijk doorsnijden en het water zijn bepalend voor de groenstructuur. Behouden: – Verbindingen tussen historische groenzone en wijk; – Geleidelijke landschappelijke overgang stad naar het buitengebied; – Kwaliteit grote groenzones. Verbeteren: – Meer zichtbaar en herkenbaar maken van het water in de wijk vanaf de hoofdwegen in de wijk; – Het creëren van een open verbinding tussen het wijkpark en het landschap.

Aan de stadsranden liggen ook kansen voor het creëren van hoogwaardige woonmilieus voor alle doelgroepen die Schagen aan zich wil binden. In de Structuurvisie wordt de locatie Watermolen aangegeven als inbreidingslocatie. De Tjallewallervaart en de Molenweg zullen als recreatieve verbindingen met het buitengebied een belangrijke functie blijven vervullen.

3 / PLANBESCHRIJVING

3.1 Programma

In het plan wordt voorzien in de mogelijkheid voor de bouw van 8 (geschakelde) vrijstaande woningen die een ontsluiting krijgen vanaf de Watermolen.

3.2 Situatie

Het perceel grenst aan de noordzijde aan de projectmatig opgezette wijk Waldervvaart en aan de zuid- en westzijde aan de Tjallewallervvaart. Aan de oostzijde ligt de locatie aan de Molenweg, een van oorsprong historisch lint, die hier een belangrijke verbinding is van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Momenteel is de verkeersfunctie van de Molenweg overgenomen door de parallel daaraan lopende Zaagmolen. Langs de Tjallewallervvaart loopt een voetpad dat aansluit op het Molenpad. De ontsluiting van het perceel zelf vindt plaats vanaf de Watermolen iets ten westen van de kruising met de Molenweg.

De bestaande bebouwing langs de Watermolen bestaat uit vrijstaande woningen, waaronder enkele bungalows, alsmede twee onder een kappers. De woningen gebouwd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw zijn opgebouwd uit metselwerk in een tot twee bouwlagen al dan niet afgedekt met een kap. De woningen staan op ruime kavels strak in de rooilijn. Voor het overige kent de bebouwing variatie in type en grootte.

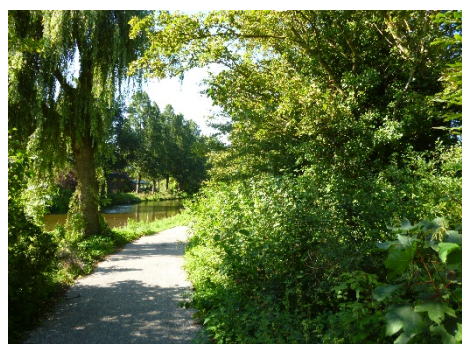
De bebouwing langs Molenpad/Molenweg is op dit van oorsprong historisch lint georiënteerd. De bebouwing is opgebouwd uit één laag met een kap en kent hier meer diversiteit dan de bebouwing van later datum. De architectuur is traditioneel.

De woningen langs de Korenmolen vormen hier de begrenzing van het stedelijk gebied en zijn met de achterzijde naar het landschap gericht. De woningen aan de westzijde van de Watermolen grenzen met de achtertuin aan het voetpad langs de Tjallewallervvaart.

Aan de westzijde van de locatie, direct aan de overzijde van de Tjallewallervvaart, maken de geschakelde eengezinswoningen in deze wijk een gesloten wand naar het water.



Afb. 4: toegang locatie vanaf Watermolen



Afb. 5: Water, voetpad en locatie westzijde

Aan zuid-west- en noordzijde bevindt zich op de randen van het perceel een grotendeels verwilderde houtwal met struik- en boombeplanting, bestaande uit o.a. es, esdoorn, els, berk, beuk, populier en zoete kers. In noordelijke richting sluit deze wal aan op de bomenrij langs de Tjallerwallervaart en aan de zuidzijde loopt deze over in het (parkachtige) buitengebied rondom de daar aanwezige stolp.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Spreeuwenlaan die hier ligt op de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. De stolp op de hoek met de Spreeuwenlaan en de Tjallewallerweg vormt een belangrijk oriëntatiepunt. Het gebouw ligt in een cultuurlijke, parkachtige, setting. Doordat er momenteel geen bebouwing staat op het te ontwikkelen perceel en omdat de aanwezige houtwal het perceel omsluit is de locatie thans een 'blinde vlek' in de directe omgeving.



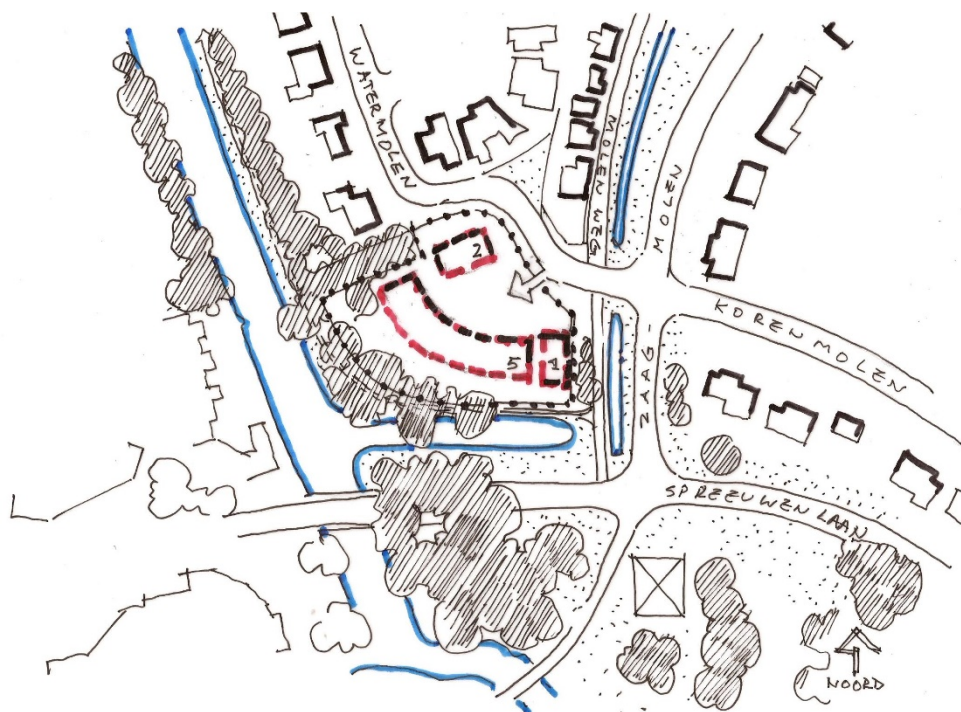
afbeelding 6: positie locatie t.o.v. directe omgeving

3.3 Stedenbouwkundige opzet

3.3.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de verkaveling van de locatie is om met bebouwing een afronding van de wijk te maken (zie afbeelding 7). Dit kan door de bestaande woningen tussen Watermolen en Korenmolen een vervolg op de locatie te geven met een vijftal vrijstaande of geschakelde woningen in een tot twee bouwlagen die met de achterzijde op het groengebied zijn georiënteerd. Met een tweetal woningen aan de noordzijde van de locatie krijgt de Watermolen ter plaatse een afronding. Een enkele woning langs de Molenweg zorgt ervoor dat het historisch lint hier beëindigd wordt richting buitengebied.

Door op de locatie te kiezen voor de bouw van vrijstaande woningen wordt een goede aansluiting verkregen op de directe omgeving en wordt recht gedaan aan een open en groene invulling ter plaatse.



afbeelding 7: uitgangspunten verkaveling

In de gekozen opzet hebben alle woningen een op het zuiden gerichte tuin. De kavels variëren in grootte van ca. 250-450m². Dit is kleiner dan de toegepaste kavelgroottes langs de Watermolen en de Spreeuwenlaan die een omvang hebben van ca. 500-750m². De gekozen kavelmaten zijn ca. 250-450 m² en sluiten goed aan op de tendens naar duurzaam bouwen, kleinere kavels, efficiënt ruimtegebruik en minder onderhoud. De individuele kavels lenen zich uitstekend voor het realiseren van een levensduurbestendige woning op een zelf goed te onderhouden erf nabij de centrumvoorzieningen van Schagen. Dit sluit aan op groeiende behoefte van gezinnen en senioren voor dit soort woningen in de markt. De

woningen worden ontsloten vanaf de Watermolen o.a. door een aan te leggen erfstraat.

Uitwerkingsregels 'Bestemmingsplan Waldervaart 1973

De verschillende kavels zullen individueel kunnen worden ontwikkeld. Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels zoals gesteld in het 'Bestemmingsplan Waldervaart 1973'. Hieronder zijn de planuitgangspunten getoetst aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

- De hoogte van de bebouwing zal maximaal ca. 8 meter bedragen uitgaande van een woning in twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogte blijft daarmee binnen het maximum van 10 meter dat is gesteld in de uitwerkingsregels.
- Met de realisering van het plan zullen 8 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Hiermee stijgt het percentage eengezinswoningen in de wijk Waldervaart niet noemenswaard en blijft daarmee ruim binnen de gestelde norm van 90% zoals genoemd in de uitwerkingsregels. (Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten 2009-2012).
- Als resultaat van het bouwplan zal de woningdichtheid in Waldervaart Noord en Zuid toenemen van 17 naar ca. 17,25% woningen per hectare (Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten 2013) en blijft daarbij ruim onder de gestelde maximum norm van 35 woningen per hectare.
- Het parkeren geschiedt hoofdzakelijk op het eigen erf (garage en oprit). Op de te realiseren ontsluitingsstraat is daarnaast nog voorzien in een viertal (bezoekers)-parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning zoals genoemd in de uitwerkingsregels.

Voor een nadere uitwerking en onderlinge afstemming van de woningen zijn een aantal beeldkwaliteitsuitgangspunten en een kavelpaspoort opgesteld (zie paragraaf 3.4).

Grondruil

De voor de ontwikkeling door de ontwikkelaar verworven bedrijfskavel is iets kleiner dan het in het bestemmingsplan aangegeven uit te werken woongebied, maar ligt wel geheel binnen de begrenzing ervan. Om tot een evenwichtige invulling van de locatie te komen is meer grond nodig dan nu in bezit van de ontwikkelaar. Daarom is uitgegaan van het gehele in het 'Bestemmingsplan Waldervaart 1973' aangegeven uit te werken woongebied. Om een evenwichtig plan te kunnen realiseren zullen enkele strookjes grond, die in eigendom zijn van de gemeente, overgedragen worden aan de ontwikkelaar. De door de ontwikkelaar op zijn grond te realiseren ontsluitingsstraat zal na gereedkomen worden overgedragen aan de gemeente. Een en ander is geregeld in de ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

3.3.2 Groen

Om inzicht te krijgen in staat en de toekomstwaarde van de op het terrein aanwezige bomen en om het eventuele schaderisico ervan te bepalen voor toekomstige woningbouw zijn door Copijn een tweetal onderzoeken verricht naar het groen op de locatie. Dit zijn het Boomtechnisch onderzoek (Bijlage 4) en de Bomen Effect Analyse/Beplantingsadvies Houtwal. Beide onderzoeken zijn in 2007 verricht in het kader van een te ontwikkelen bouwplan voor twaalf geschakelde woningen. Door de markt-omstandigheden is dat bouwplan toen verlaten.

De conclusie van het boomtechnisch onderzoek was dat de bomen over hun groeitop heen waren. Er was sprake van conditievermindering en ook scheefstand bij een aantal bomen. De conditiestatus liet te wensen over waardoor er een vergroot risico op takbreuk of zelfs windworp aanwezig was. Behoud was derhalve

niet aan te raden. Het advies was dan ook vellen en compenseren door nieuwe aanplant.

In vervolg op dit onderzoek is toen een Bomen Effect Analyse/ Beplantingsadvies Houtwal door Copijn in september 2007 opgesteld. (Bijlage 5). De conclusies hieruit waren dat de meeste bomen niet geschikt zijn voor verplanting. Zelfs een mogelijk te verplaatsen beuk zou te maken krijgen met schadeproblematiek. Het advies van dit onderzoek was om bij herontwikkeling zoveel mogelijk uit te gaan van versterkende maatregelen van de houtwal.

Bij een opname in 2014 bleek dat het bomenbestand verder is verslechterd. De nog aanwezige populieren staan in hoofdzaak in een houtwal die het terrein omsluit. In de west- en noord zone loopt de houtwal breed uit en is opgebouwd uit es, esdoorn, els, berk en prunus. In het huidige voorstel met 8 woningen is ervoor gekozen deze groenstrook/houtwal zoveel mogelijk te handhaven en waar mogelijk te versterken.

In het projectgebied zullen, waar mogelijk, bomen worden behouden. Een aantal bomen zullen moeten worden gerooid, bijvoorbeeld vanwege gevaar van omwaaien of takbreuk, ongunstige conditie of stabiliteit e.d.. Dit geldt met name voor de populieren. Daarnaast zullen nog enkele bomen moeten worden verplaatst of gerooid omdat deze teveel schaduw geven of de bouw in de weg staan. Omdat de houtwal toe is aan een groot onderhoud wordt door de onderzoekers aantasting niet als een groot probleem gezien. Waar mogelijk wordt de noodgedwongen kap gecompenseerd.

Aan de zuid- en westzijde grenst de locatie aan de groenstrook/houtwal en aan de groenzone langs het water. De zone langs het water heeft hier een opener structuur bestaande uit gras, riet en een aantal bomen. In deze groenstrook ligt ook het voetpad. Groenstrook/houtwal en voetpad, alsmede de groenzone aan de noordzijde tussen de locatie en Watermolen 22 maken geen deel uit van het plan en blijven dus gehandhaafd.

Voor de overgang tussen het privé groen en het voetpad wordt uitgegaan van het hiervoor genoemde beplantingsadvies. Zoveel mogelijk zal langs het pad de dichte begroeiing worden gehandhaafd met een onderlaag van klimop en daarboven een laag met wilde liguster, Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en meidoorn (*Crataegus monoglynae*), kornoelje (*Cornus alba*) en struikroos (*Rosa moyesii*). Deze laag zal ca. 2,5 tot 3 m hoog worden. In de strook met een breedte van ca. 3,5 tot 5 meter zal beplanting uit de bestaande houtwal kunnen worden opgenomen of versterkt met bijvoorbeeld lijsterbes en hier en daar een berk (*Betula pendula*). Eventueel nog te plaatsen hekwerken of schermen op de erven zullen achter deze groenblijvende onderlagen niet zichtbaar zijn terwijl lichtinval op de kavels is verzekerd (zie afbeelding 8 en 9). Hiertoe worden groenblijvende hederaschermen voorgesteld.

Met het herstellen en opwaarderen van de houtwal wordt de kwaliteit van de (nieuwe) boomvegetatie verder ontwikkeld.

Met de voorgestelde oplossing wordt de groenzone langs de Tjallewallervaart aan de zijde van het projectgebied doorgezet, en wordt de privacy van de privé erven geborgd.



Afbeelding 8: aanzicht houtwal vanaf zuidzijde



Afbeelding 9: opbouw afschermend groen privé-kavel I

Langs de Molenweg blijft aan de zijde van de locatie de groenstrook gehandhaafd. De overgang naar het privé-erf wordt gevormd door een laagblijvende haag.

3.3.3 Verkeer

ontsluiting

De ontsluiting van de twee noordelijke kavels vindt plaats vanaf de Watermolen via een inrit naar het erf. De overige kavels worden ontsloten door een aan te leggen erfstraat. Aan het eind hiervan kan gekeerd worden. Voetgangers en andere weggebruikers maken hier gebruik van dezelfde ruimte. De aansluiting van de erfstraat op de Watermolen wordt als inritconstructie, net beneden de bocht in de Watermolen, gerealiseerd. Door te kiezen voor een ontsluiting van de woningen vanaf de Watermolen blijft de structuur van het historische lint Molenweg gehandhaafd.

parkeren

Het parkeren vindt plaats op de eigen kavel in garages en opritten. Op de aan te leggen erfstraat wordt nog voorzien in een viertal parkeerplekken voor bezoekers. Hiermee wordt voorzien in minimaal 1,5 pp/woning.

langzaam verkeer

In het plan is voorzien in een voetpad tussen de Watermolen en de aan te leggen erfstraat. Hiermee wordt ook een directe verbinding gelegd tussen de Watermolen en de groenstrook richting voetpad langs de Tjallewallervaart. Voor fietsers zijn er vanaf de locatie directe verbindingen met het buitengebied en het centrum.

openbaar vervoer

Door de wijk loopt een busroute. Direct ten zuiden van de locatie is op de kruising Spreeuwenlaan en Zaagmolen een bushalte.

3.4 Verkavelingsopzet

Op basis van de hiervoor gestelde uitgangspunten is een verkavelingsschets opgesteld (zie afbeelding 10). Hierin zijn acht kavels getekend. De noordelijke kavels 1 en 2 zijn georiënteerd op de Watermolen. De overige kavels worden ontsloten vanaf de aan te leggen erfstraat. Op de kavels 1 tot en met 7 is vrijwel centraal op ieder perceel een hoofdmassa geplaatst. De massa's zijn eenzijdig geschakeld met een laagbouw. Het parkeren vindt plaats op eigen erf. In de erfstraat zijn nog 4 parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen.



Afbeelding 10: verkavelingsschets

3.5 Beeldkwaliteit en kavelpaspoort

3.5.1 Beeldkwaliteit

De verschillende woningen dienen qua maatvoering, beeldvorming en materialisering op elkaar te worden afgestemd. Tegelijkertijd is de nodige afstemming vereist met betrekking tot de inrichting van de kavel. Hieronder wordt op de diverse van belang zijnde aspecten nader ingegaan. Voor de bouw van de individuele woningen zijn voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit de welstandscriteria voor bijzondere lintbebouwing van toepassing. Hieronder wordt voor de woning langs de Molenweg en de overige woningen in het plangebied aangegeven wat daarbij van belang is.

1. Molenweg

Ligging

- De hoofdmassa dient zoveel mogelijk richting Molenweg gebouwd te worden.
- De entree dient aan de west,- noord- of oostzijde geprojecteerd te zijn.
- De nokrichting dient evenwijdig aan het Molenpad te lopen.

bouwmassa

- De bebouwing langs de Molenweg dient als een samengestelde bouwmassa ontworpen te worden met de hoofdmassa langs de Molenweg.
- Het hoofdgebouw van de woning aan de Molenweg heeft een duidelijke oriëntatie met de woonzijde op de Molenweg.
- Hoofd- en aanbouwen dienen voorzien te zijn van een kap.
- De aan- uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa, liggen terug van het hoofdgebouw, maar maken daar wel een onlosmakelijk deel van uit.
- De bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht.
- De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 7,5 meter.
- De goot- en nokhoogten van de aan- en uitbouwen bedragen respectievelijk 3,5 en 7,5 meter.
- Ter benadrukking van de positie is een verbijzondering van het hoofdgebouw gewenst in de vorm van bijvoorbeeld een serre.

Detailering

- De compositie van de gevel is afgeleid van de bestaande architectuur waarbij de verhouding open: dicht ongeveer gelijk is aan 1:1.
- De gevelindeling is verticaal.
- Gootlijsten, daklijsten en belijningen kennen een fijne detaillering.

Materialisering en kleur

- Stenige gevels met accenten in andere materialen zoals hout.
- Daken met gebakken zwarte of rode pannen.

2. Watermolen (overige kavels)

Ligging

- De voorgevel dient op straat georiënteerd te zijn.
- De gebouwen staan in de rooilijn.
- De nokrichting is haaks op de weg, dan wel afwijkend indien daar stedenbouwkundig aanleiding toe is.

Bouwmassa

- De verschillende bouwmassa's dienen afzonderlijk of twee aan twee ontworpen worden.
- Aan- uit en bijgebouwen zijn mee ontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Bij vrijstaande woningen maken de aanbouwen deel uit van het hoofdgebouw.
- De bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht.
- De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 8 meter.

- De goot- en nokhoogten van de aan- en uitbouwen bedragen respectievelijk 3,5 en 8 meter.

Detaillering

- De vormgeving van de gevels is individueel en sober bij vrijstaande woningen.
- Aanbouwen bij geschakelde woningen zijn op elkaar afgestemd.

Materialiseren en kleur

- Gevels in baksteen en/of hout.
- Daken met gebakken zwarte pannen.
- Kleurgebruik is overwegend traditioneel.

3.5.2 Kavelpaspoorten

Als leidraad voor de uitwerking van de woningen is voor elke kavel een kavelpaspoort opgesteld (zie Bijlage 7). Dit paspoort geeft o.a. de maatvoering van de kavel en bebouwing, de eisen met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen en bijgebouwen alsmede de gewenste erfafscheiding aan. Tegelijkertijd is af te lezen waar bomen worden geplaatst of gehandhaafd. Ook staan er uitgangspunten voor de inrichting en maatvoering vermeld.

4 / WATER EN MILIEU

4.1 Waterhuishoudkundige aspecten

Als uitvloeisel van het Europees en landelijk waterbeleid is voor ruimtelijke plannen een watertoets verplicht.

Dit proces omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

Op deze gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing.

Het terrein waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft, heeft een omvang van 0,3062 ha. Het project omvat de realisering van een 8 tal kavels ten behoeve van de bouw van 8 (geschakelde) vrijstaande woningen, alsmede een erfstraat met een viertal bezoekersparkeerplaatsen en een voetpad. De woningen zijn vrijstaand of geschakeld. Het parkeren geschiedt op eigen erf. De achtertuinen grenzen aan een om het terrein heen liggende groenstrook die langs de Tjallewallervaat loopt. De ontsluitingsstraat, de vier parkeerplaatsen en het voetpad worden gerealiseerd in klinkerverharding. In onderstaande tabel zijn de oppervlakten aan bebouwing, verharding (inclusief opritten) en groen van de oorspronkelijke situatie (voor de sloop) en het plan met elkaar vergeleken.

soort	situatie voor sloop		plan 8 woningen	
	M2	%	M2	%
terreinoppervlak	3062	100	3062	100
bebouwd	1146	37	624	21
verharding asfalt	699	23		
verharding klinkers			760	25
groen/tuinen	1217	40	1677	54

tabel 1: overzicht oorspronkelijke situatie en uitwerkingsplan

Uit bovenstaand overzicht is te zien dat het percentage aan bebouwd oppervlakte op de kavel afneemt met 16%. Dit komt vooral ten gunste van het groen dat met 14% toeneemt. Het percentage verharding blijft ongeveer gelijk, maar in de nieuwe situatie is gekozen voor klinkerverharding die een groter waterdoorlatend vermogen heeft. Het waterbergend vermogen op de locatie zal per saldo toenemen.

De woningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van Waldervaat, dat hiervoor voldoende capaciteit heeft. Overeenkomstig het beleid van het Hoogheemraadschap zal hemelwater worden afgekoppeld van het rioolstelsel en zo veel mogelijk worden afgevoerd naar de Tjallewallervaat. Door

de ligging binnen de bebouwde kom is aan deze vaart de functie 'stedelijk water' toegekend. Afkoppeling van hemelwater past binnen de voor dit water geldende kwaliteitsnorm.

Evenals het Hoogheemraadschap hanteert ook de gemeente Schagen eisen t.a.v. duurzaam bouwen. Voor het bouwplan betekent dit dat onder meer voor daken en hemelwaterafvoer geen uitlopende materialen worden toegepast.

reactie Hoogheemraadschap

In haar schrijven d.d. 5 januari 2015 (Bijlage 6) geeft het HHNK aan dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding waardoor een korte procedure kan worden gevolgd. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

4.2 Milieuaspecten

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Woningbouwlocaties met netto niet meer dan 500 woningen vallen onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Met de realisering van 8 woningen kan daarom toetsing achterwege blijven. Uit oogpunt van luchtkwaliteit is er dan ook geen belemmering voor realisering van het bouwplan.

geur

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde boerderij bevindt zich op meer dan 100 m van de locatie, maar deze heeft geen geurcontour die zich tot op de locatie uitstrekt.

geluid

Voor het bouwplan is in februari 2015 een geluidonderzoek uitgevoerd (Bijlage 1). In dit onderzoek is het geluid afkomstig van de Spreeuwenlaan, Zaagmolen en de Watrmolen betrokken.

De gemeente Schagen heeft voor het jaar 2020 prognoses opgegeven voor de intensiteiten op de Spreeuwenlaan. Voor het jaar 2024 is er uitgegaan van een groei van 1,5 % per jaar t.o.v. het jaar 2020.

	Intensiteit 2014	Snelheid
Spreeuwenlaan ten westen van Zaagmolen	4900 mvt/etmaal	50km/u
Spreeuwenlaan ten oosten van Zaagmolen	3900 mvt/etmaal	50km/u
Zaagmolen	2500 mvt/etmaal	30km/u

Er is gerekend met Standaard Rekenmethode I, conform het Reken en Meetvoorschrift Geluid 2012. Het wegdek is dichtasfaltbeton. Ter plekke van de Zaagmolen zijn remdrempels aangebracht.

De rekenresultaten Lden staan aangegeven in de situatietekening in de bijlage ter plaatse van de 8 woningen op waarneemhoogtes van resp. 1,5m / 4,5m / 7,2m. Op de aangegeven waarden is reeds de 5 dB aftrek art 110g van de Wet geluidhinder in mindering gebracht. De maximaal berekende gevelbelasting bedraagt 53 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt daardoor met maximaal 5 dB overschreden.

Het geluidniveau in de woningen zal niet meer bedragen dan 33dB waarmee voldaan wordt aan het Bouwbesluit. In het plan heeft een aantal woningen dezelfde oriëntatie als de woningen aan de zuidzijde van de Korenmolen. Hiermee wordt voorzien in een eenduidige afronding van de bestaande wijk ter plaatse. De geplande woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden liggen in vergelijking met de bestaande woningen aan de Korenmolen op een circa twee maal zo grote afstand (ca. 50m) van de Spreeuwenlaan. Op grond daarvan ligt vrijstelling voor een overschrijding van maximaal 5dB dan ook in de rede.

bodem

In verband met het vroegere gebruik als chemische wasserij is een bodemonderzoek verricht. Hieruit kwam bodemverontreiniging met VOX en vinylchloride naar voren. In 2008 is het terrein gesaneerd door middel van het injecteren met een substraat. Dit zijn bacteriën die de verontreiniging tot een diepte van 25 meter verwijderen. Op 7 september 2009 is door IDDS/T&A een monitoringronde uitgevoerd t.b.v. de verificatie van het saneringsresultaat. (Bijlage 2). Daaruit is gebleken dat alle grondwatermonsters voldoen aan de saneringsdoelstelling. Het proces is inmiddels afgerond en geëvalueerd. Het evaluatierapport geeft aan dat voldaan is aan de saneringsdoelstelling en dat de sanering beëindigd kon worden.

In april 2015 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2a) ter plaatse waar in 2008 nog bebouwing stond. Ook voor de conclusie van dit aanvullend onderzoek geldt dat er momenteel geen beperkingen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het voorgestelde gebruik voor woningbouw. In overleg met de opdrachtgever zal de ondergrondse 5.000 liter tank worden verwijderd met het bouwrijp maken van het terrein.

externe veiligheid

In de directe omgeving bevinden zich geen risicovolle bedrijven. Evenmin zijn routes of leidingenzones voor (explosiegevaarlijke) stoffen in de directe omgeving aanwezig. Aan de Welmolen, op 300 meter afstand van het projectgebied, is een tankstation aanwezig waar LPG wordt verkocht. Op de projectlocatie is derhalve geen enkele risicocontour van toepassing.

duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen veronderstelt een zodanige bouwwijze dat de belasting voor het milieu zo gering mogelijk is. Op het stedenbouwkundig schaalniveau is zuinig omgaan met de ruimte daarom een belangrijk uitgangspunt. Met dit plan vindt inbreiding en dus intensivering van het ruimtegebruik binnen de stedelijke contour plaats. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijk principe voor duurzame stedenbouw. Ook op bouwplanniveau worden plannen op aspecten van duurzaamheid getoetst. Behalve de afkoppeling van hemelwater en de (afval)waterbehandeling hanteert de gemeente standaard criteria ten aanzien van de materiaaltoepassing, energiegebruik e.d. Ook het bevorderen van het gebruik van de fiets en openbaar vervoer en daarmee de beperking van het autoverkeer is een element van duurzaam bouwen. In de directe omgeving is een bushalte.

Uitgangspunt voor realisering van het bouwplan is een gesloten grondbalans. Een deel van het terrein ligt momenteel ca. 50 cm lager dan de Zaagmolen. Een aantal bomen zal worden verwijderd. De uitkomende grond uit ontgravingen ten behoeve van funderingen zal in het terrein zodanig worden verwerkt dat een goede aansluiting ontstaat op de omliggende maaiveldhoogtes.

5 NATUUR EN CULTUUR

5.1 Natuurtoets

In april 2008 is ecologisch onderzoek op de locatie verricht. In maart 2015 is de locatie opnieuw bezocht. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Advies Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet Watermolen 24 te Schagen' (IDDS, 21 april 2008)+ aanvulling 2015. Het volledige onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. Het onderzoek bestond uit een veldonderzoek en een analyse van de natuurlijke gesteldheid van het terrein. De resultaten van het onderzoek zijn nog actueel.

gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt niet in een beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking gezien de afstand tot dergelijke gebieden en de aard van de ingreep. Er is geen ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

soortbescherming

Er zijn geen belangrijke floristische waarden in het plangebied. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, vissen en zoogdieren niet.

vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. De werkzaamheden in het terrein betekenen een tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten of -populaties. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen worden begonnen, als aangetoond is dat op de projectlocatie geen vogels broeden.

Nader onderzoek

Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk indien beide grote populieren worden verwijderd.

5.2 Boomtechnisch onderzoek

In april 2007 is door Copijn Utrecht BV het 'Boomtechnisch onderzoek Watermolen Schagen' opgeleverd (bijlage 4). Op basis van een analyse van het bomenbestand en van de bodem zijn conclusies geformuleerd met betrekking tot de toekomstwaarde van de bomen en het eventuele schaderisico ervan voor toekomstige woningbouw. Voor de vier aanwezige populieren is geconcludeerd dat zij over hun groeitop heen zijn, en dat de twee meest westelijke bomen conditievermindering laten zien. Door achterstallig onderhoud en scheefstand is behoud van de populieren slechts tegen hoge onderhoudskosten mogelijk. Geadviseerd is deze bomen te vellen en te compenseren met nieuwe aanplant. Alvorens hiertoe over te gaan wordt verwezen naar de conclusies uit de Natuurtoets met betrekking tot nader onderzoek naar vleermuizen.

Ook het overig bomenbestand is destijds onder de loep genomen. Kap is geadviseerd voor die bomen die te dicht bij de toekomstige bebouwing of in de

toekomstige bestrating komen te staan en die, bijvoorbeeld vanwege conditie, stabiliteit of grootte, niet in aanmerking komen voor verplanting.

Geadviseerd is de aanwezige houtwal, die toe is aan groot onderhoud, na oplevering van de woningen op te schonen en dit gebied met nieuwe aanplant op te waarderen. Omdat de situatie sedert het eerste onderzoek eerder verslechterd dan verbeterd is zijn de conclusies van het eerder verrichte onderzoek nog onverlet van kracht.

5.3 Bomen Effect Analyse

In vervolg op het boomtechnisch onderzoek zijn in september 2007 de Bomen Effect Analyse (BEA) en het Beplantingsadvies voor de houtwal opgesteld (Bijlage 5). Doel hiervan was een duurzame groenstructuur te bewerkstelligen. Verschillende bomen kunnen worden ingepast. Op het terrein zijn geen mogelijkheden voor verplanting van bomen. Het rapport beveelt compenserende en boomverzorgende maatregelen aan in geval van snoeien van de bestaande eik ten behoeve van inpassing van de bebouwing.

5.4 Cultuurhistorie

Nota Belvedere

Op grond van de Rijksnota Cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, kortweg de Nota Belvedere zijn culturele identiteit en het behouden van de daarmee samenhangende regionale verscheidenheid binnen Nederland uitgangspunt genoemd voor de inrichting in de komende decennia. De Nota Belvedere wijst gebieden aan van nationaal historisch belang. De projectlocatie ligt niet binnen een in de Nota Belvedere aangegeven cultuurhistorisch waardevolle structuur.

Op provinciaal niveau is het nationaal beleid uitgewerkt in de Nota Cultuurhistorische Regioprofielen en de Cultuurhistorische Waardenkaart. In deze laatste kaart zijn gebieden en structuren aangegeven en gewaardeerd als van: 'zeer hoge waarde', 'hoge waarde' en 'van waarde'. Het projectgebied valt niet binnen een van deze categorieën. Wel is de Tjallewallervaart als waardevolle landschappelijke structuur aangegeven, maar deze behoort niet tot het projectgebied.

5.5 Archeologie

Voor een eerdere planuitwerking heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 15 februari 2007 besloten dat archeologisch onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk is (motivatie: het terrein ligt niet in een beschermd of te beschermen stads- of dorpsgezicht of in een terrein van oudheidkundige betekenis). Na genoemde datum is in 2009 de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Schagen vastgesteld. In deze nota is op de kaart Historisch Geografische Waarde te zien dat de locatie geen geografisch historische waarde heeft. Op de archeologische waardekaart valt de locatie binnen een gebied met de aanduiding: archeologisch waardevol gebied 5de categorie. Dit is de laagste categorie. In een dergelijk gebied van de 5de categorie dient rekening te worden gehouden met archeologie indien de planvorming meer dan 10.000m² bedraagt en dieper wordt ontgraven dan 40cm. Het plangebied is ruim kleiner dan genoemde 10.000m².

De aanlegdiepte voor de funderingen op het terrein bedraagt 80 cm. Deze aanlegdiepte wordt bepaald door de hoogte van het vloerpeil dat op ca. 20cm boven de weg wordt gerealiseerd. Aangezien het terrein aanzienlijk lager ligt dan

de directe omgeving is besloten het terrein op peil te brengen. Om dit te realiseren zal ten behoeve van de funderingen slechts 40 cm. ontgraven hoeven te worden. Door de ophoging met de uitkomende grond wordt het terrein verhoogd met 40 cm waardoor een totale vorstvrije aanlegdiepte ontstaat van 80 cm, conform de norm. Door de uitkomende grond op het terrein te gebruiken wordt een gesloten grondbalans gerealiseerd.

Een en ander betekent dat er volgens de opgenomen regels geen archeologisch onderzoek is vereist vanwege de beperkte omvang van de locatie.

6 / UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het planschaderisico ook is opgenomen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 21 augustus 2014 is door de ontwikkelaar voor omwonenden een informatieavond georganiseerd (zie verslag in Bijlage 8). Op deze druk bezochte avond hebben de bewoners aangegeven verheugd te zijn dat het plan voor de bouw van 33 appartementen is verlaten. Ten aanzien van het huidige plan voor 8 (half)vrijstaande woningen zijn de bewoners positief. Door een aantal bewoners is aandacht gevraagd voor o.a. de overgang van het privé-groen naar het openbaar groen langs de vaart, de ontsluiting en de uitwerking van de woningen zelf. In de planvorming hebben deze aspecten de nodige aandacht gekregen, o.a. in het ontwerp van de overgang van privé naar openbaar gebied, het handhaven van de groenstrook langs de Molenweg, het opnemen van een voetpad tussen Watermolen, nieuwe erfstraat en het omsluitend groen. Voor afstemming van de bebouwing van de individuele kavels zijn er kavelpaspoorten opgesteld. Deze laten zien wat de mogelijkheden voor bebouwing en groenoplossing op de verschillende kavels zijn. Een verslag van de wijzigingen voortkomend uit het bewonersoverleg is op 23 december 2014 naar de omwonenden verstuurd (Bijlage 9).

In het kader van de uitwerkingsbevoegdheid wordt het plan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De beantwoording van de zienswijzen is vastgelegd in Bijlage 10
"Nota van zienswijzen inzake uitwerking Watermolen 24
te Schagen d.d. 12 januari 2016"

7 / JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Algemeen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemming. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van ruime bouwlakken en de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit voor perceelsgewijze ontwikkelingen en biedt tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

7.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

7.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden.

Groen

Hieronder vallen de openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Tuin

De bestemming tuin is in het bestemmingplan opgenomen aan de voorzijde van de woningen. Op deze wijze ontstaat een strook aan de voorzijde van de woningen die niet volgebouwd kan worden met bebouwing en daardoor een groene uitstraling krijgt. Door deze bestemmingssystematiek wordt aangesloten op de stedenbouwkundige kwaliteit van de woonbebouwing in de omgeving.

Verkeer - Verblijfsgebied

De in het plangebied aanwezige openbare wegen en parkeervoorzieningen vallen onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming richt zich op het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant is. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Bijlagen

Bijlage 1	Geluidonderzoek Watermolen
Bijlage 2	Evaluatie in-situ sanering Groundwater Technology 2009
Bijlage 2a	Watermolen, Aanvullend bodemonderzoek IDDS 15 mei15
Bijlage 3	Flora en fauna advies Watermolen Schagen 2015
Bijlage 4	Boomtechnisch Onderzoek Copijn
Bijlage 5	Bomen Effect Analyse Copijn 2007
Bijlage 5a	BEA plan en bomenbestand
Bijlage 5b	BEA boomgegevens
Bijlage 5c	BEA Groenontwerp plattegrond
Bijlage 5d	BEA groenontwerp aanzicht en doorsnede
Bijlage 6	brief HHNK 5 jan 15
Bijlage 7	Kavelpaspoorten 30 sept15
Bijlage 8	Verslag informatieavond 21 aug14
Bijlage 9	Verslag aanpassingen Watermolen 24
Bijlage 10	Nota van zienswijzen inzake uitwerking Watermolen 24 te Schagen d.d. 12 januari 2016