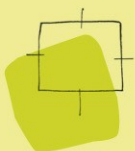


**Bestemmingsplan Kanaalkade 35
te Schoorl dam**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

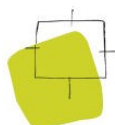
**Bestemmingsplan Kanaalkade 35
te Schoorl dam**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

25 maart 2014
Projectnummer 113.00.01.21.12



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

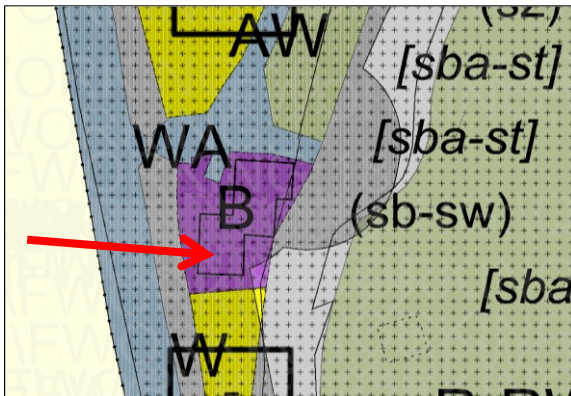
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Juridische toelichting	7
2.2	Verantwoording	8

Inleiding

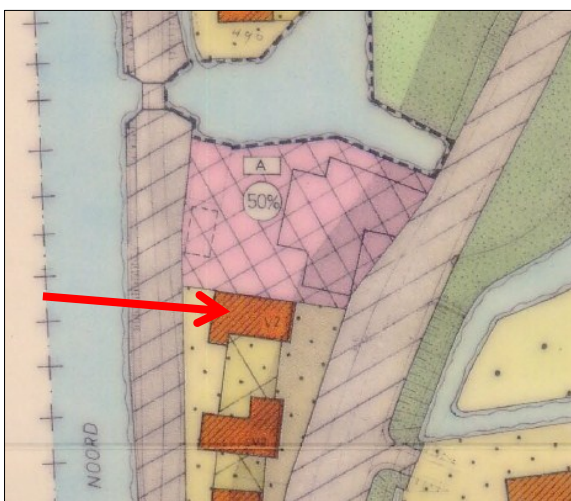


1.1 Aanleiding

Op 18 december 2012 is het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel van de voormalige gemeente Harenkarspel vastgesteld. Daarin is het perceel Kanaalkade 35 abusievelijk bestemd als bedrijfswoning bij het naastgelegen bedrijf (scheepswerf). In het daarvoor geldende bestemmingsplan Schoorldam (vastgesteld op 18 december 1986) was het perceel Kanaalkade 35 als wonen bestemd. Deze situatie wil de gemeente Schagen met voorliggend bestemmingsplan herstellen. Middels dit bestemmingsplan wordt de woning op het perceel Kanaalkade 35 weer bestemd als “wonen”.



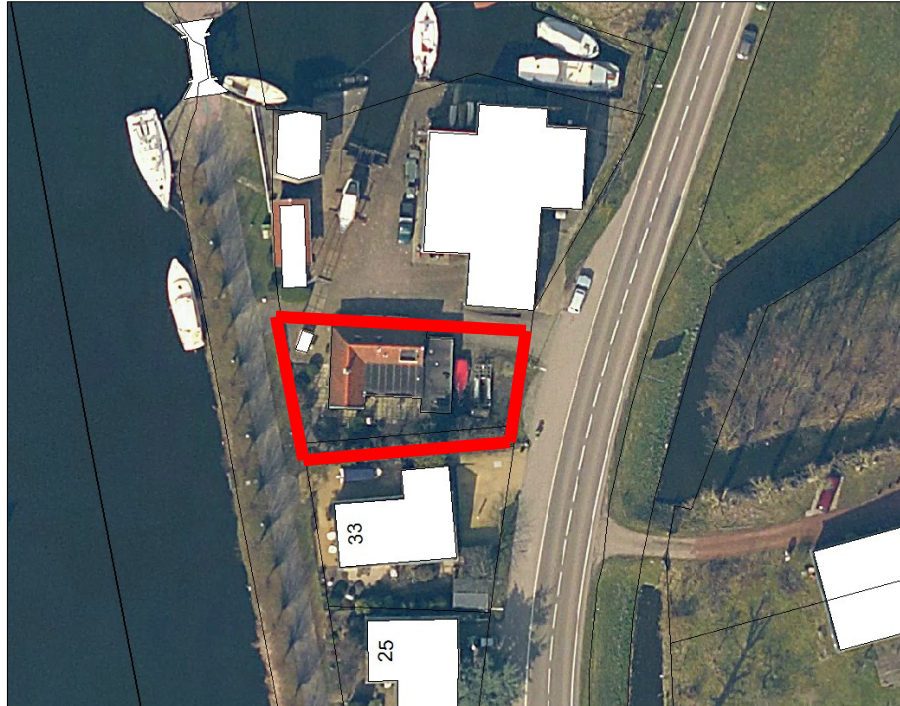
Fragment verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel (2012)



Fragment verbeelding bestemmingsplan Schoorldam (1986)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Kanaalkade 35 te Schoorldam. In onderstaande figuur is dit plangebied weergegeven.



Plangebied Kanaalkade 35 te Schoorldam

Planbeschrijving

2

Het plangebied betreft de woning op het perceel Kanaalkade 35 te Schoorl-dam. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie conform het plano-logische regiem van 1986 (Wonen). Daarbij zijn de planologische mogelijk-heden voor deze bestemming “Wonen” afgestemd op het bestemmingsplan Landelijke Gebied Harenkarspel (2012). Immers, voor alle woningen binnen het landelijk gebied van de voormalige gemeente Harenkarspel gelden dezelfde functionele- en gebruiksmogelijkheden. Voor het perceel Kanaalkade 35 moe-ten ook die mogelijkheden geüpdatet worden.

Kortom: voor het perceel Kanaalkade 35 is op de verbeelding de bestemming gewijzigd conform het bestemmingsplan Schoorl-dam (1986) en zijn de regels afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied Ha-renkarspel (2012).

2.1

Juridische toelichting

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel staat het begrippenkader dat in de regels wordt gebruikt. Een aantal begrippen wordt hieronder nader toegelicht. Een aantal begrippen is conform het begrippenkader dat in de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen (SVBP2012) is opgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

De manier waarop gemeten dient te worden staat in dit artikel omschreven. In dit artikel is bijlage 12 van de SVBP2012, opgenomen.

In sub b, wordt de wijze van meten van de goothoogte omschreven, hiermee wordt bedoeld de snijlijn van het dakvlak met de verticale wand, gezien vanaf de buitenzijde.

Artikel 3 Wonen

De woning in het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Bij de woning zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan, hieraan zijn in de regels wel voorwaarden verbonden. Voor het bouwen van woningen en de daarbij beho-rende aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in lid 3.2 bouwregels opgeno-men. Onder de totale oppervlakte van het hoofdgebouw wordt tevens verstaan de architectonisch gelijkwaardige aangebouwde bijgebouwen en aanbouwen. Het maximaal oppervlak is 225 m². De regeling van bijgebouwen ziet op onder-geschikte bijgebouwen.

Verder zijn gebruiksregels opgenomen waarin wordt aangegeven wat binnen de bestemming is toegestaan.

Artikel 4 en 5 Waarde - Archeologie (1 en 2) (dubbelbestemming)

Deze bestemming heeft als doel het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering en de waterbeheersing die in het plangebied aanwezig is.

2.2

Verantwoording

PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

Het terugbrengen van de woonbestemming voor het perceel Kanaalkade 35 conform de vorige bestemming (die gold tot 18 december 2012) betreft geen nieuwe ontwikkeling. De feitelijk bestaande situatie wordt hersteld. Het bestemmingsplan is derhalve conserverend van aard. Nader onderzoek in het kader van water, ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

ECONOMISCHE VERANTWOORDING

Het voorliggende plan is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

MAATSCHAPPELJKE VERANTWOORDING

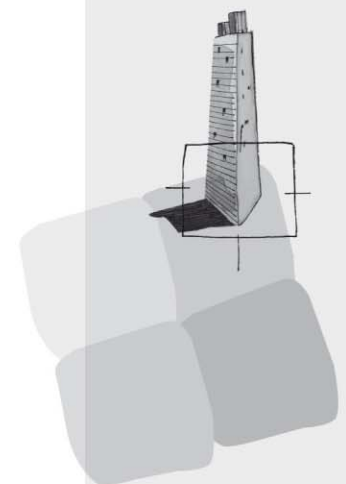
Het bestemmingsplan is niet als voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht, vanwege het feit dat het een herstel van een gemaakte fout betreft en de bestemming wordt teruggebracht (op verzoek van de eigenaar van de woning, die tevens eigenaar is van de naastgelegen scheepswerf) naar wonen. Het bestemmingsplan heeft voorts de procedure van een ontwerpbestemmingsplan doorlopen. Daartoe is het plan ter visie gelegd. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer B. van der Veen

Projectnummer
113.00.01.21.12



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort