

Uitwerking Structuurvisie 2012-2030 met betrekking tot de bouw van woningen in de kernrandzones

De gemeenteraad van Kapelle;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021, nummer D21.249708;

overwegende, dat de gemeenteraad op 26 maart 2013 de Structuurvisie 2012-2030 heeft vastgesteld;

dat in de structuurvisie is vastgelegd dat woningbouw in de kernrandzones in beginsel niet past;
dat gelet op voortschrijdend inzicht draagvlak is ontstaan om aan de directe randen van de bebouwde kom onder voorwaarden bebouwing mogelijk te maken;
dat het wenselijk is om uit te werken in welke gevallen en onder welke voorwaarden bebouwing kan worden toegestaan;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
gelet op de Inspraakverordening;

b e s l u i t:

1. geen inspraak te verlenen bij de voorbereiding van het beleid;
2. vast te stellen de navolgende:

Uitwerking Structuurvisie 2012–2030 gemeente Kapelle met betrekking tot de bouw van woningen in de kernrandzones

Aanleiding

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad een raadsvoorstel behandeld met betrekking tot een bouwinitiatief aan de Brouwerijweg in Wemeldinge. Dit bouwinitiatief is gelegen in de kernrandzone zoals is aangeduid in de Structuurvisie 2012-2030 (hierna structuurvisie). Woningbouw in een kernrandzone is in beginsel niet toegestaan. De gemeenteraad heeft het college verzocht een inventarisatie uit te voeren naar open gaten in de kernrandzones die mogelijk voor bebouwing in aanmerking zouden kunnen komen. Deze inventarisatie is behandeld in een besloten beeldvormende vergadering van de raad op 26 januari 2021.

In deze vergadering is besproken dat de huidige structuurvisie woonbebouwing in de kernrandzone niet uitsluit en dat het wenselijk is nader te duiden wanneer invulling van een open gat aanvaardbaar is. Wanneer geconcludeerd wordt dat bebouwing aanvaardbaar is, kan een initiatief met een bestemmingsplan of ruimtelijke procedure (onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt.

Daarom is een afwegingsmatrix vastgesteld aan de hand waarvan kan worden bepaald of en zo ja onder welke voorwaarden een bouwplan in de kernrandzone aanvaardbaar is.

Geldend beleid

In de structuurvisie is ten aanzien van de kernranden het volgende opgenomen:

Versterken kwaliteiten landschappelijke aandachtszones kernranden

De Kapelse kernen worden gekenmerkt door karakteristieke kernrandzones. In veel gevallen worden deze kernrandzones bepaald door fruitteelt of bos. Deze zones bieden veelal een mooie overgang van kern naar buitengebied en zijn in die zin waardevol voor het woon- en leefklimaat. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is dan ook belangrijk. Verrommeling door nieuwe functies die strijdig zijn met dit karakter moet worden voorkomen. Woningbouw past daar in beginsel niet in. Wat betreft de agrarische ontwikkeling worden de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied voortgezet.

De nadruk ligt dus op behoud en versterking van de kernrandzones als overgangszones tussen de kernen en het buitengebied. Woningbouw in de kernrandzones past vanuit dat oogpunt in beginsel en dus als uitgangspunt niet. Het beleid laat echter wel ruimte voor uitzonderingen op dit uitgangspunt als daarmee (per saldo) behoud en versterking van de karakteristiek van de kernrandzones plaatsvindt en die karakteristiek (per saldo) in ieder geval niet wordt aangetast.

Nieuw beleid

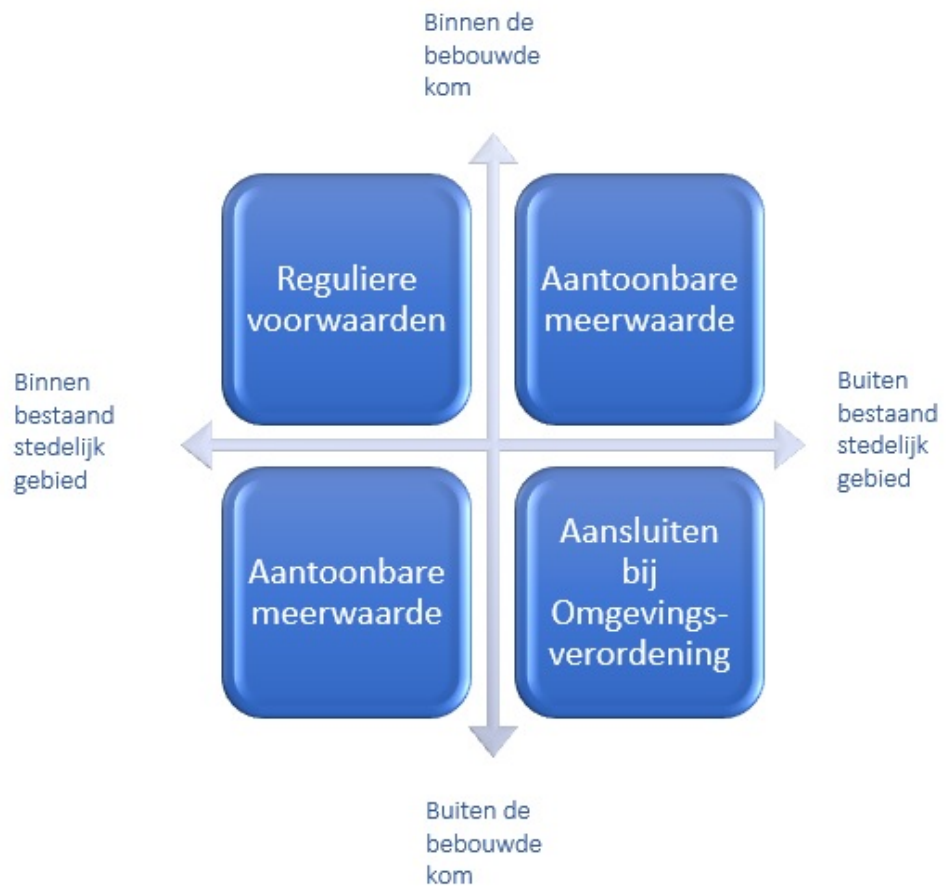
Door de huidige opgaven voor onder meer woningbouw en klimaatadaptatie ligt het voor de hand dat het beleid met betrekking tot de kernrandzones tegen het licht wordt gehouden. Bij voorkeur integraal bij het opstellen van een Omgevingsvisie voor de gemeente. Alle relevante belangen kunnen dan worden afgewogen. Dat beleid laat evenwel nog op zich wachten tot eind 2022. Terwijl er wel behoefte is aan en bestuurlijk draagvlak is voor het mogelijk maken van enige bebouwing in de gebieden die volgens het geldende beleid als kernrandzone zijn aangeduid of als zodanig kunnen worden aangemerkt. In overleg met de gemeenteraad is daarom besloten om het uitgangspunt dat in beginsel niet gebouwd wordt nader uit te werken voor bouwlocaties van maximaal twee woningen. Die uitwerking kan als interimbeleid worden gezien vooruitlopend op een Omgevingsvisie.

Uitwerking huidige beleid

Om te kunnen bepalen of bouwen in de kernrandzones aanvaardbaar is en de karakteristiek daarvan niet onevenredig wordt aangetast, is een matrix opgesteld. In deze matrix worden twee criteria tegen elkaar afgezet. Ligt de locatie in de bebouwde kom én ligt de locatie in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor ontstaan vier scenario's.

Als bebouwde kom geldt hier de bebouwde kom als bedoeld in de Wegenverkeerswet. Voor bestaand stedelijk gebied geldt de definitie uit artikel 1.1.1, lid 1, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. In de praktijk komt het erop neer dat als grond een agrarische bestemming heeft er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Matrix bouwen in de kernrandzones



- A. Wanneer een locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied dan kan een bouwplan worden ontwikkeld binnen de daarvoor geldende reguliere voorwaarden bij het opstellen van een bestemmingsplan of een ruimtelijke procedure (onder meer moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing). Bovendien worden de plankosten als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro verhaald en vraagt de gemeente aan initiatiefnemers die een locatie ontwikkelen een financiële bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander overeenkomstig de Nota grondbeleid.
- B. Wanneer een perceel binnen de bebouwde kom is gelegen maar niet binnen bestaand stedelijk gebied kan alleen een bouwplan worden ontwikkeld als naast de genoemde voorwaarden onder A ook aantoonbaar sprake is van één van de volgende vormen van verevening:
1. Natuur- en/of landschapsontwikkeling;
 2. Behoud- of herstel van cultuurhistorische waarden;
 3. Verbeteren van het woon- of leefklimaat.
- C. Een locatie kan buiten de bebouwde kom liggen maar wel onder de definitie bestaand stedelijk gebied vallen. Te denken valt aan gaten in lintbebouwing of bebouwingsconcentraties buiten de bebouwde kom. Ook in dit geval kan alleen worden meegewerkt onder de voorwaarden genoemd onder A en moet sprake zijn van verevening als bedoeld onder B onder 1 t/m 3. Hierbij dient nadrukkelijk te worden overwogen dat de extra versterking de kwaliteit van de overgang naar c.q. de beleving van het buitengebied ter plaatse niet aantast.

- D. Als een locatie niet in de bebouwde kom is gelegen en ook niet in bestaand stedelijk gebied ligt, kan alleen worden meegewerkt onder de voorwaarden genoemd onder A door toepassing te geven aan de daartoe in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheden (rood-voor-rood, rood-voor-groen of ruimte-voor-ruimte). Verevening door bijvoorbeeld de sloop van gebouwen vindt daarbij plaats binnen de gemeentegrenzen.

Toepassingsgebied

De matrix is van toepassing op de kernrandzones zoals aangeduid op de kaart behorend bij de Structuurvisie 2012-2030 gemeente Kapelle, alsmede op de lintbebouwing van de kern Schore en de bebouwingconcentratie Eversdijk.

Aldus vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 20 april 2021:

De gemeenteraad van Kapelle,
De griffier, De voorzitter,
H.J. Meijer-Horden, A.M.T. Naterop