



Studie uitbreidingslocaties

Bestemmingsplan Kom Schore

maart 2010



LEGENDA



BESTEMMINGEN

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-GM	Bedrijf - Gemeal
CO-SPT	Cultuur en ontspanning - Speeltuin
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
M	Maatschappelijk
R	Recreatie
T	Tuin
V	Verkeer
W	Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

	Waarde - Archeologie
	Waterstaat - Waterkering - Beschermingszone
	Waterstaat - Waterkering - Buitenbeschermingszone

AANDUIDINGEN

(b-a2)	bedrijf tot en met categorie 2
(b-3.1)	bedrijf van categorie 3.1
(b-w)	bedrijfswoning
(c-w)	cultuurhistorische waarden
(f-1)	fruitteelt
(g-b)	garagebedrijf
(v-1)	volkstaal

BOUWVLAK



BOUWAANDUIDINGEN

[aaj]	aangegebouwd
[aai]	twee-sarven
[vri]	vrijstaand
[bij]	bijgebouwen

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

	maximale goothoogte (m)
	maximum bebouwingspercentage
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum aantal gebouwen

VERKLARINGEN

	bestaande bebouwing en topografische gegevens
	kadastrale gegevens

Aanleiding

Wissing is in opdracht van de gemeente Kapelle bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan Kom Schore. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat het bestemmingsplan gedurende de looptijd van 10 jaar aangepast moet worden. Om die reden is op dit moment gekeken naar potentiële woningbouwlocaties uitgaande van de behoefte van 1 – 2 woningen per jaar.

In de komende 10 jaar betekent dat dus maximaal 20 woningen. Op dit moment kan echter nog niet gezegd worden of dit daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. In dit stadium is het niet de intentie om het exacte aantal woningen vast te leggen, maar vast te stellen of op een locatie woningbouw wenselijk is en eventueel welke typologie. De uitkomst hiervan wordt juridisch vertaald in het bestemmingsplan. Hierin wordt dan de *mogelijkheid* geboden om woningbouw te realiseren, direct of via een wijzigingsbevoegdheid. Er is dus geen sprake van een verplichting!

Het financiële aspect zal moeten worden vastgelegd in een overeenkomst met de betreffende eigenaren van de locaties of in een exploitatieplan. Dit is geen onderdeel van deze notitie, maar wel van belang gezien het feit dat meerdere locaties niet in eigendom zijn van de gemeente.

LEGENDA



BESTEMMINGEN

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- B-GM Bedrijf - Gemeal
- CO-SPT Cultuur en ontspanning - Speeltuin
- DH Detailhandel
- GD Gemengd
- G Groen
- M Maatschappelijk
- R Recreatie
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

- Waarde - Archeologie
- Waterstaat - Waterkering - Beschermingszone
- Waterstaat - Waterkering - Buitenbeschermingszone

AANDUIDINGEN

- ### FUNCTIEAANDUIDINGEN
- (da2) bedrijf tot en met categorie 2
 - (da-3.1) bedrijf van categorie 3.1
 - (dw) bedrijfswoning
 - (cw) cultuurhistorische waarden
 - (ft) fruitteelt
 - (gb) garagebedrijf
 - (vt) volkstin

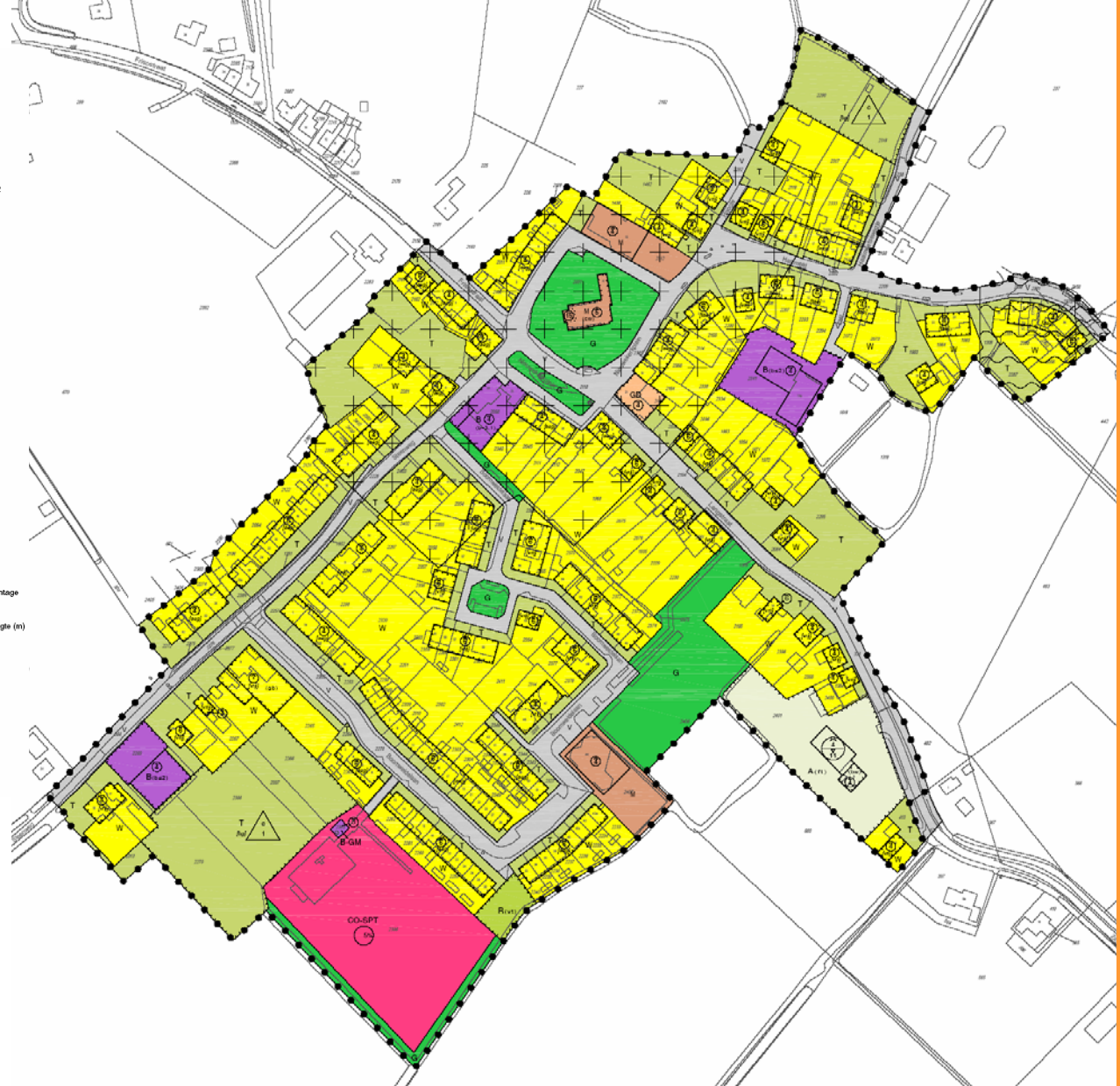
- ### BOUWVLAK
- bouwvlak

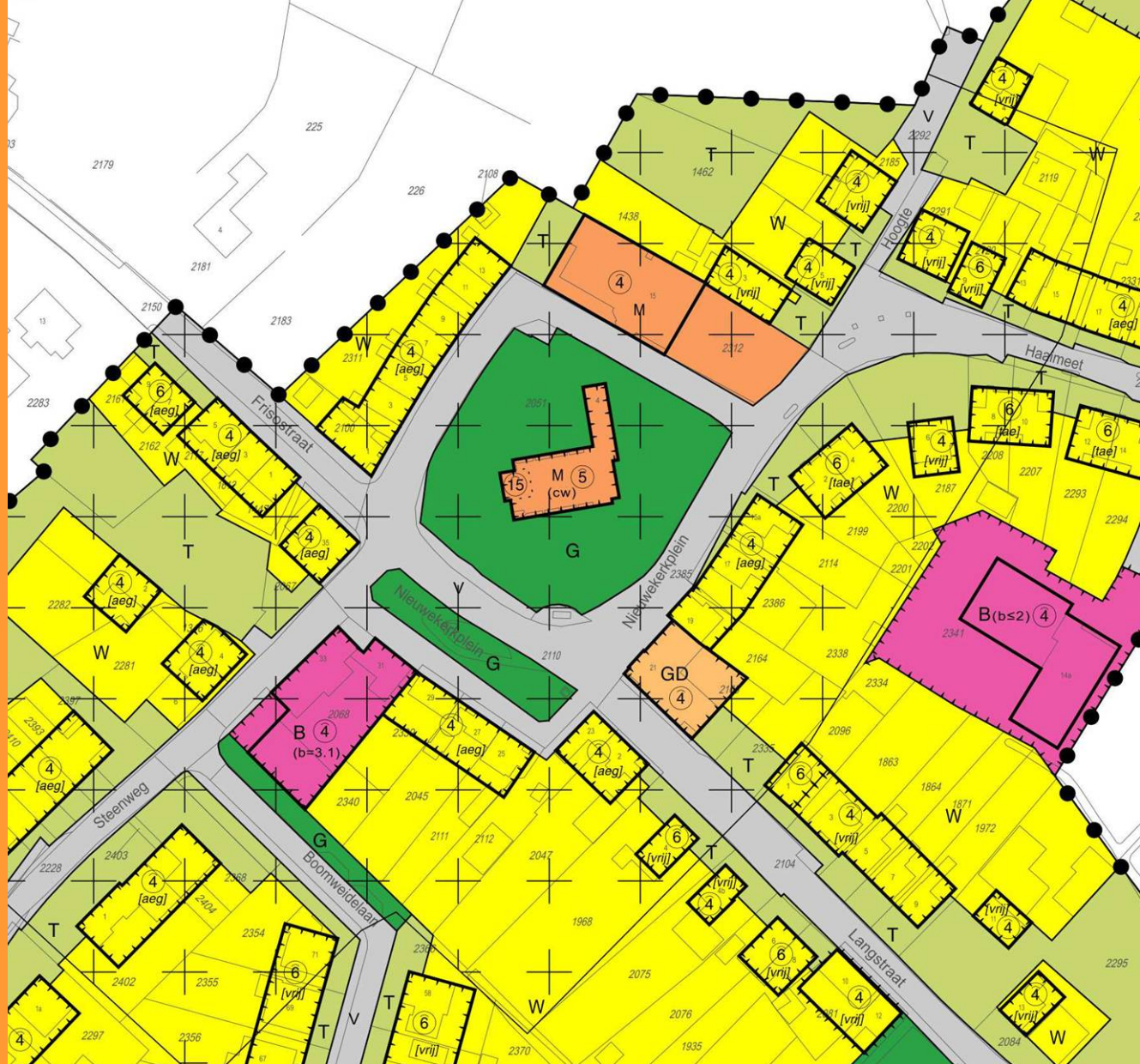
- ### BOUWAANDUIDINGEN
- [aa] aaneengebouwd
 - [aa] twee-aaneen
 - [v] vrijstaand
 - [bg] bijgeboeven

- ### MAATVOERINGSAANDUIDINGEN
- maximale goothoogte (m)
 - maximum bebouwingspercentage
 - maximale goot- en bouwhoogte (m)
 - maximum aantal gebouwen

VERKLARINGEN

- bestaande bebouwing en topografische gegevens
- kadastrale gegevens





Uitsnede concept plankaart Kom Schore

Potentiële locaties

Er is een studie gedaan naar mogelijke locaties binnen Schore waarbij de volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn aangehouden:

- Versterking van de dorpskern en dorpsstructuur;
- Nieuwe woningbouw moet karakterversterkend zijn;
- De locaties zijn gezocht op die plekken waar het ruimtelijk gezien wenselijk wordt geacht;
- Doorzichten naar het buitengebied worden behouden;
- In dit stadium wordt nog niet gekeken naar eigendomsverhoudingen;
- Uitgangspunt is in principe vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen;
- Er moet gefaseerd met 1 á 2 woningen per jaar kunnen worden gebouwd.

Uit dit onderzoek zijn diverse locaties naar voren gekomen die in de informele raadsvergadering van ... en vervolgens in de informatieavond van 19 januari jl. zijn gepresenteerd. In de plannen is enerzijds gekozen voor het 'opvullen' van de gaten rondom het Nieuwe Kerkplein en in de bestaande linten. Daarnaast is de optie voorgelegd voor uitbreiding ten zuiden van de Boomweidelaan en tussen de Langstraat en Haaimet.

De voorgelegde vraag was of men een voorkeur heeft voor zeer kleinschalige inbreiding of een wat grotere ontwikkeling direct aan de zuidkant van Schore.

Zowel de gemeenteraad als de bevolking stonden positief tegenover de initiatieven. Een combinatie van de beide opties bleek mogelijk, waarbij de ontwikkeling bij de Boomweidelaan bij iedereen de eerste voorkeur had.

Met dit gegeven is een verdere uitwerkingsslag gemaakt.





Mogelijke woningbouwlocaties

Voorstel op te nemen locaties

Op de afbeelding hiernaast zijn de locaties opgenomen waarvan wordt voorgesteld om ze op te nemen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locaties met een wijzigingsbevoegdheid, een gemengde bestemming en een directe bestemming.

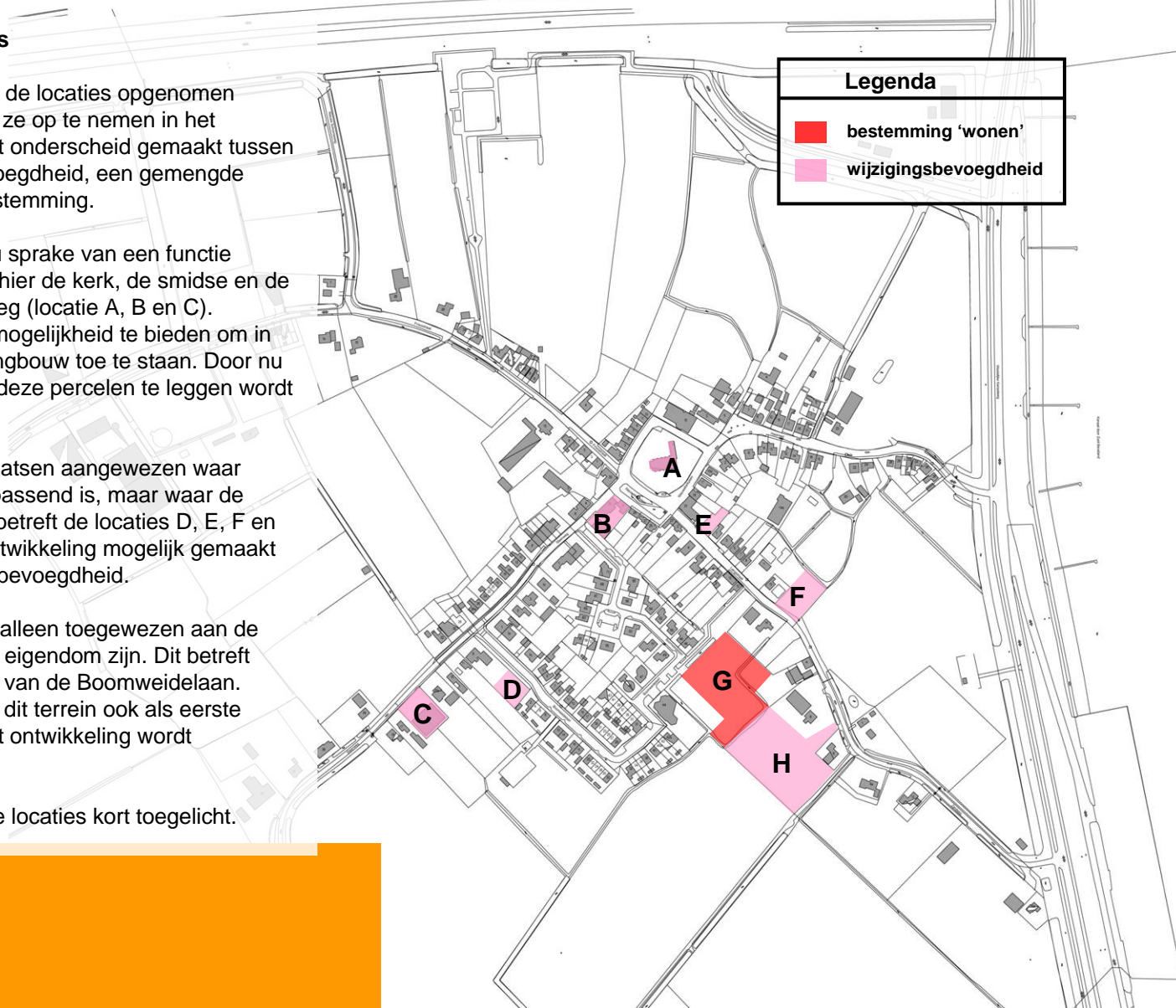
Op verschillende plaatsen is nu sprake van een functie anders dan wonen. Het betreft hier de kerk, de smidse en de caravanstalling aan de Steenweg (locatie A, B en C). Voorgesteld wordt om hier de mogelijkheid te bieden om in de toekomst ook of enkel woningbouw toe te staan. Door nu een wijzigingsbevoegdheid op deze percelen te leggen wordt ingespeeld op deze wens.

Er zijn ook een aantal 'lege' plaatsen aangewezen waar woningbouw ruimtelijk gezien passend is, maar waar de grond niet in eigendom is. Het betreft de locaties D, E, F en H. Hier wordt een eventuele ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Een directe bestemming wordt alleen toegewezen aan de gronden die bij de gemeente in eigendom zijn. Dit betreft enkel de locatie ten zuidoosten van de Boomweidelaan. Locatie G. Dit betekent niet dat dit terrein ook als eerste ontwikkeld moet worden, als tot ontwikkeling wordt overgegaan.

Hierna worden de verschillende locaties kort toegelicht.

Legenda	
	bestemming 'wonen'
	wijzigingsbevoegdheid





B.



C.

Locatie A, B en C

Voorgesteld wordt om een wijzigingsbevoegdheid aan te leggen op de volgende reeds bebouwde locaties :

- A. De Kerk op het Nieuwe Kerkplein 4 (kavel 2051);
- B. Smederij Sanderse, Nieuwe Kerkplein 31/33 (kavel 2066);
- C. Caravanstalling, Steenweg (kavel 2269).

De kerk heeft nu de bestemming 'maatschappelijk'. De locatie van de smederij Sanderse en de caravanstalling hebben beide de bestemming 'bedrijven'.

Bij eventuele bouwactiviteiten op de locaties A en B dient rekening gehouden te worden met de aanduiding archeologie die over deze percelen valt en de onderzoekszone van 600 meter vanuit de snelweg A58.

Bij de caravanstalling is naar alle waarschijnlijkheid sprake van bodemvervuiling. Conform de wetgeving dient echter bij elke locatie waar ontwikkelingen worden toegestaan bodemonderzoek uitgevoerd te worden.



A.

Locatie D, E en F

Deze locaties zijn 'gaten' in de bestaande bebouwingsstructuur van Schore. Het invullen van deze locaties met woningbouw zorgt voor een versterking van de huidige structuur.

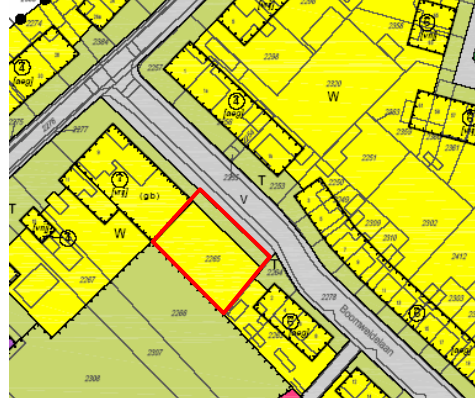
Locatie D betreft het achterkavel van Steenweg 9 (kavel 2265) gelegen aan de Boomweidelaan. In principe ligt hier al de bestemming wonen op, maar er is geen sprake van een bouwvlak. Passend bij de overkant van de weg kunnen hier twee 'twee-onder-één-kapwoningen' worden gerealiseerd. Deze vormt daarmee de overgang tussen de rijen in dit gebied en de vrijstaande woningen aan de Steenweg.

Locatie E is een open kavel (nr 2335) in de Langstraat met deels de bestemming 'Wonen' en deels 'Tuin'. Hier kan zeer goed één vrijstaande woning worden gerealiseerd in de reeks van de aangrenzende percelen, Langstraat 1, 3, 5, 7, 9. Er wordt dan ook voorgesteld de bestemming 'Wonen' uit te breiden en een bouwvlak in te tekenen, zodat een goede woning haalbaar is.

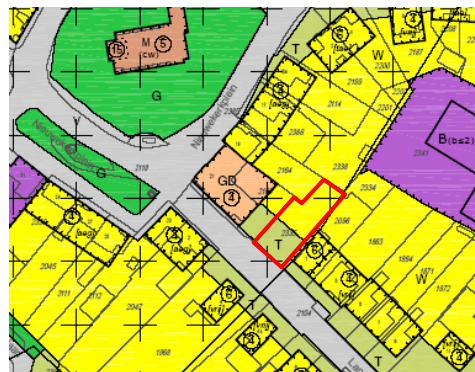
Ook hier geldt een archeologische trefkans en de onderzoekszone voor geluid van de rijksweg.

Locatie F ligt op de rand van de bebouwing en het dorpsbos. Op dit moment heeft dit kavel (nr 2295) de bestemming 'Tuin' en ligt er enigszins vervallen bij. Een toevoeging van één vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning maakt deze bebouwingsstrook op logische wijze af. Deze locatie valt binnen de onderzoekszone voor geluid van de Kanaalweg en de rijksweg.

Voor alle locaties geldt dat een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden als ontwikkelingen worden toegestaan.



D.

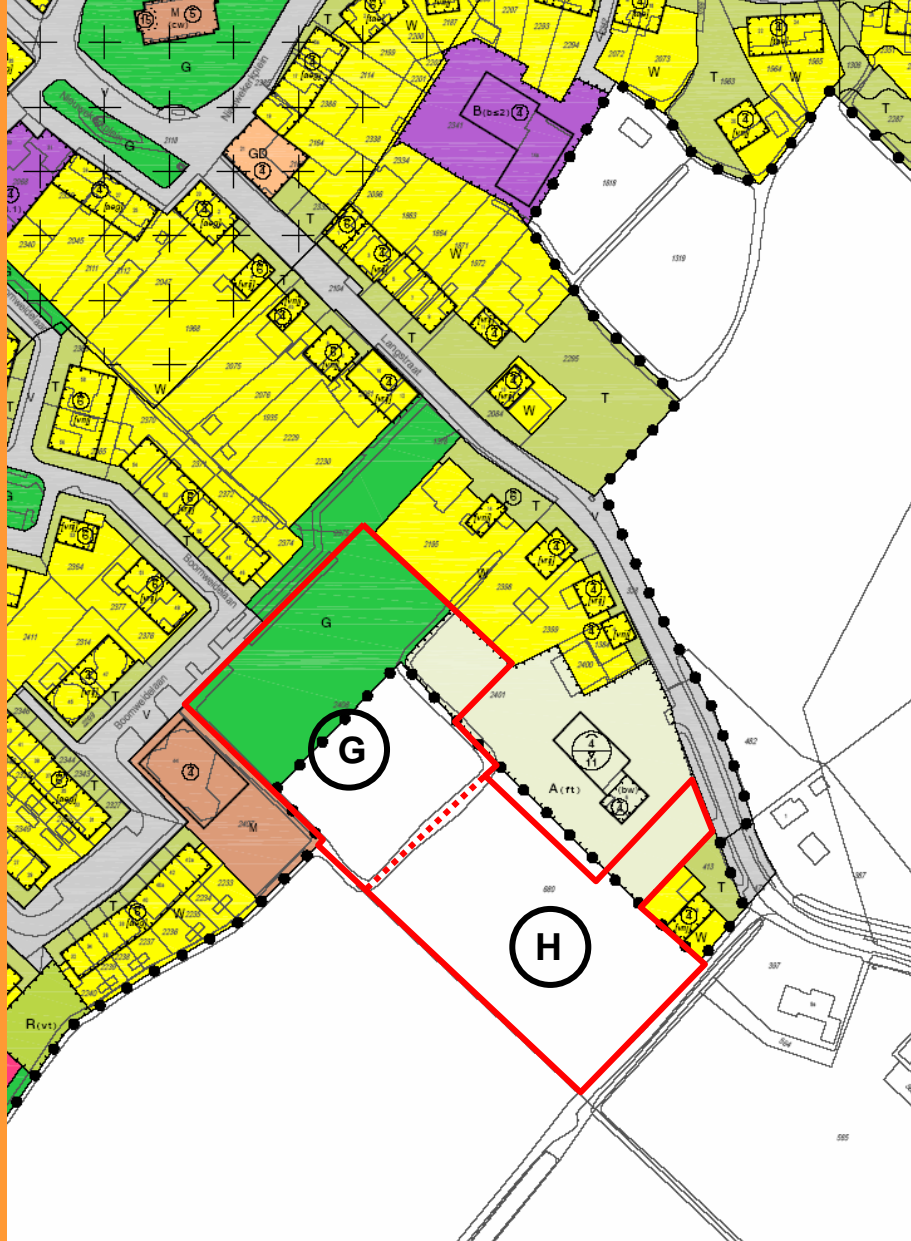


E.



F.

Locatieaanduiding



Locatieaanduiding

Locatie G en H

Locatie G en H worden gezamenlijk bekeken. De splitsing komt voort uit een wens tot fasering, eigendomsverhoudingen en de bebouwingscontour van de provincie.

Gezien de grootte van de locatie kan deze met de behoefte van 1 á 2 woningen per jaar slechts gerealiseerd worden als er sprake is van goede fasering. Er zal in logische afgebakende stappen tot ontwikkeling van dit gebied gekomen moeten worden.

Het gebied G is in eigendom van de gemeente. Het ligt daarbij direct tegen de bebouwing aan en valt binnen de bebouwingscontour die is aangegeven door de provincie. Dit gebied zal logischerwijs als eerste aan bod komen voor ontwikkeling. Dit gebied is te beschouwen als een inbreidingslocatie.

Ontwikkeling van gebied H biedt de mogelijkheid om de Boomweidelaan op een natuurlijke wijze te verbinden met de Zandweg. Hierdoor wordt deze buurt sterker ingebed in de dorpsstructuur en ontstaat een logische afronding van het dorp aan deze zijde.

Ook hier is aandacht nodig voor de onderzoekszones van geluid en bodemonderzoek.



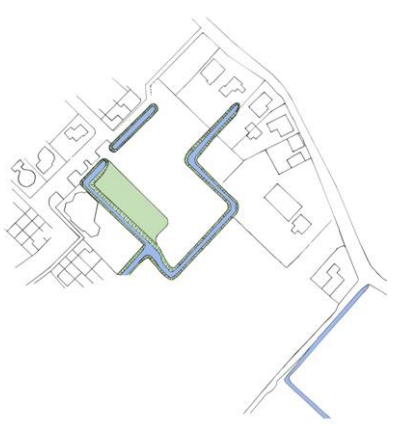
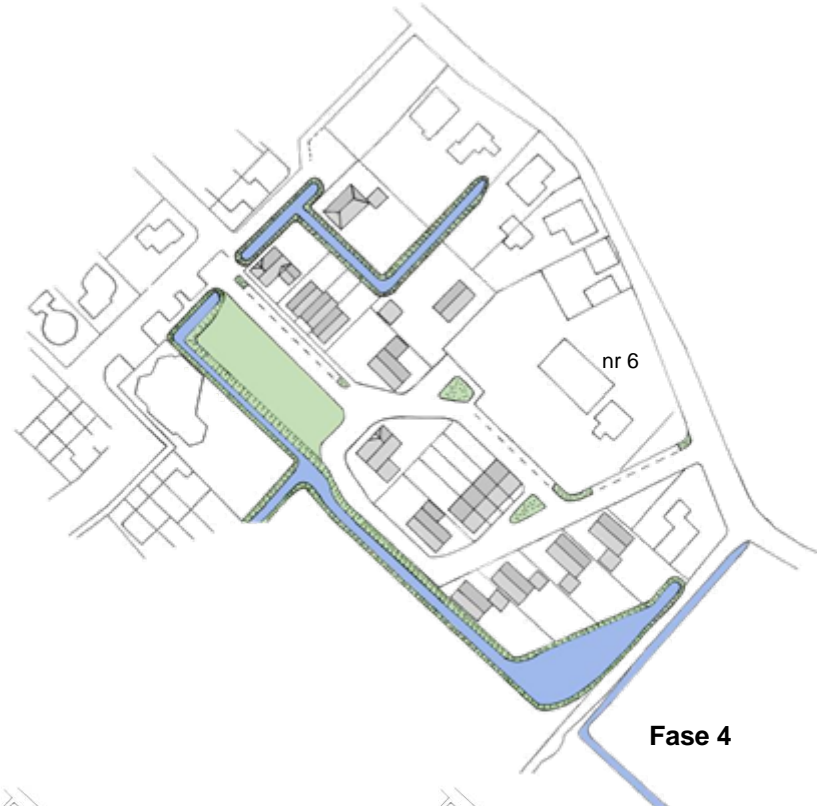
Bebouwingscontour, bron: Provincie Zeeland

Om de ruimtelijke haalbaarheid te onderzoeken is voor de locaties G en H een inrichtingsstudie gemaakt. Dit is slechts een indicatieve studie en is nog verre van een concreet plan. Indien de gemeente besluit om tot ontwikkeling over te gaan zal een stedenbouwkundig en inrichtingsplan gemaakt moeten worden, vergezeld van een beeldkwaliteitsplan.

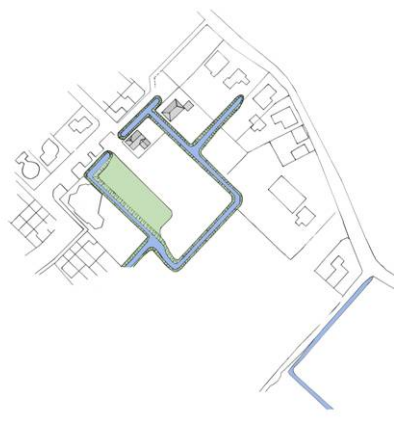
Het is ook een mogelijkheid om dit gebied in zijn geheel of gedeeltelijk de bestemming Wonen-Uit te werken' te geven waarmee er een uitwerkingsverplichting geldt voor het gebied.

Doelstelling van de studie is geweest om een inrichting te maken die per 1 of 2 woningen gefaseerd kan worden en die het dorps-, informele karakter versterkt. Daarnaast is gekozen voor een groengebied naast de school, een fysieke en visuele relatie met het buitengebied en het op natuurlijke wijze aansluiten op de Zandweg. De fasering is slechts een indicatie en kan nog verder worden opgesplitst in meerdere deelfasen.

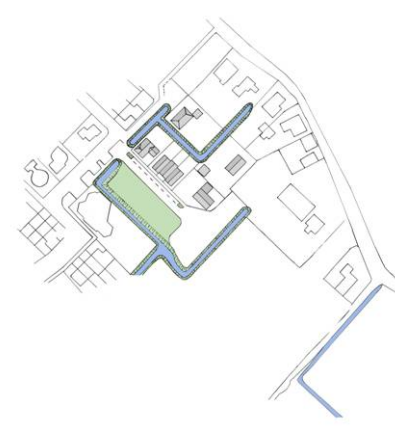
Belangrijk uitgangspunt is de inpassing van Zandweg 6.



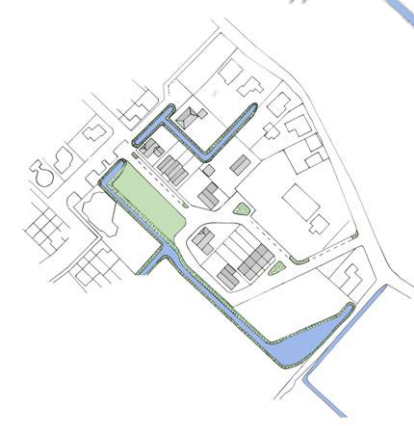
Bestaand



Fase 1



Fase 2



Fase 3



Studie geprojecteerd op luchtfoto

Samenvatting

De gemeente wil gedurende de looptijd van het bestemmingsplan Kom Schore (10 jaar) in principe geen herzieningen doorvoeren. Om die reden worden nu mogelijkheden voor toekomstige woningbouw bekeken. Basis is het zoeken naar inbreidingslocaties die de ruimtelijke en sociale structuur van Schore versterken.

De locaties A – H worden voorgesteld om op te nemen in het bestemmingsplan. Hier *kan* dan woningbouw gerealiseerd worden. Omdat het huidige gebruik en de eigendomsverhoudingen verschillen per locatie is onderscheid gemaakt tussen wijzigingsbevoegdheden en een directe bestemming 'Wonen' (eventueel 'uit te werken').

Woningbouw kan gerealiseerd worden onder voorwaarde dat de relevante onderzoeken worden uitgevoerd en uitwijzen dat woningbouw mogelijk is. Ten tijde van ontwikkeling zullen dan lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, flora en fauna en archeologie de belangrijkste onderzoeken zijn.



Opdrachtgever:

Gemeente Kapelle

(contactpersoon Kees Uitterhoeve)

www.kapelle.nl

Ontwerp en vormgeving:

Wissing

(contactpersoon Jeroen Goes)

www.wissing.nl

