

Raadsvoorstel



Datum vergadering : 1 juni 2023
Agendapunt : 14.
Zaaknummer : Z22.107958 / D23.995905
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Elsa Hoeve"

Portefeuillehouder : J. Veldhuizen
Programma : Ruimte en economie
Opgesteld door: Peter van Schie
Afdeling : Omgeving & Economie

RAAD d.d. 01-06-2023
Beslissing:
.....

Gevraagd besluit

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Elsa Hoeve.

Juridische grondslag

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Aan de Stelleweg 2 in Kloetinge was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf is ruim 10 jaar geleden gestopt en de bedrijfsgebouwen staan leeg en raken in verval. Bij de boerderij horen ook geen agrarische gronden meer. De bijbehorende woning wordt nog anti-kraak bewoond. De bestaande bebouwing aan de Stelleweg 2 - de Elsa Hoeve - heeft de status van rijksmonument. De initiatiefnemers willen de Elsa Hoeve herontwikkelen naar een woonzorgcomplex voor ouderen met een zorgvraag. Er worden 38 woonzorgeenheden met ondersteunende algemene ruimten en een nieuwe woning gerealiseerd. Zo krijgt het agrarische bouwvlak en de monumentale boerderij een nieuwe functie en wordt invulling gegeven aan de behoefte aan zorgwoningen in Goes.

Argumenten

Het nieuwe bestemmingsplan voor de Elsa Hoeve zorgt ervoor dat de locatie herontwikkeld kan worden. Daarmee wordt ook de zorgvraag voor ouderen gedeeltelijk beantwoord.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel van Stelleweg 2 en het naastgelegen kadastrale perceel GOE00-X-1552. Het nieuwe bestemmingsplan zal het huidige verouderde bestemmingsplan in het gebied gaan vervangen. Om de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Komende bouwplannen binnen het plangebied worden hieraan getoetst

Het ontwerpbestemmingsplan "Elsa Hoeve" heeft van 6 januari tot en met 15 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft ook het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan Elsa Hoeve, ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan "Elsa Hoeve" zijn de volgende 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn afkomstig van:

1. Waterschap Scheldestromen, ingediend op 07-02-2023
2. Particulier, ingediend op 10-02-2023

Voor een samenvatting van de zienswijzen wordt u verwezen naar bijgevoegde antwoordnota. De zienswijzen die niet leiden tot een aanpassing worden hieronder niet genoemd.

In reactie op de zienswijze van het Waterschap zullen enkele tekstuele aanpassingen gedaan worden aan de toelichting.

In reactie op de particuliere zienswijze zullen verwijzingen naar "kern Goes" in het bestemmingsplan gewijzigd worden naar "kern Kloetinge".

Resumerend gaat het dus om de volgende aanpassingen:

1. Hoofdstuk 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangevuld ten aanzien van de toegankelijkheid van de Stelleweg, hoofdontsluiting via Hoge Meet, de route

voor bouwverkeer en schadeherstel aan wegen. Ook wordt de inrichtingstekening aangepast;

2. Hoofdstuk 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangevuld met de plannen voor de niet-legger wateren. Ook wordt de inrichtingstekening aangepast;
3. Hoofdstuk 7.1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit tekstueel aangevuld met nadere onderbouwing voor economische uitvoerbaarheid;
4. Hoofdstuk 7.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangevuld met de datum van ter visielegging;
5. Hoofdstuk 4.12 van de toelichting op het bestemmingsplan, wordt tekstueel aangevuld met informatie over kabels, leidingen en aansluitingen;
6. In het bestemmingsplan en de toelichting wordt "kern Goes" veranderd in "kern Kloetinge";
7. De verschillende aanpassingen hebben invloed op het Inrichtingsplan. Daar waar het inrichtingsplan is gebruikt in de bijlagen bij de regels, de toelichting en de bijlagen bij de toelichting wordt deze vervangen.

Een informele opmerking binnen de gemeente Goes over natuurinclusief bouwen leidt nog tot de volgende aanpassing:

1. In hoofdstuk 3.11, Duurzaamheid, wordt een paragraaf toegevoegd over de natuur inclusieve maatregelen waar de ontwikkelaar aandacht aan besteedt.

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan Elsa Hoeve, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen met inachtneming van deze aanpassingen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Elsa Hoeve vast te stellen.

Financiën

De kosten van de totstandkoming van het plan bestaan uit doorbelaste interne uren. Deze zijn geraamd binnen het budget voor de actualisatie van de bestemmingsplannen. Verder is er een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor kosten die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling. Een begrotingswijziging is daarom niet noodzakelijk.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen. Duurzaamheid is onder het huidige wettelijke regime geen onderwerp dat uitdrukkelijk kan worden geregeld.

Communicatie & Participatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben, na publicatie in de Bevelandse Bode, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl, beide zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om daarop te reageren. Over het ontwerp-bestemmingsplan ingediende zienswijzen leiden deels tot aanpassingen.

Uitvoering

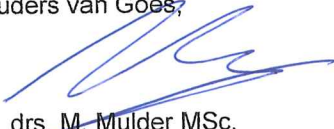
Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gepubliceerd in de Bevelandse Bode, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen vervolgens binnen zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd) en fungeert het als toetsingskader voor bouwplannen en andere initiatieven in het buitengebied.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,



mr. H.E. Schild
Secretaris



drs. M. Mulder MSc.
Burgemeester

Besluitnummer 14.
Vergadering d.d. 1 juni 2023
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Elsa Hoeve"
Registratienummer Z22.107958 / D23.995923

De raad van de gemeente Goes:

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders:

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Elsa Hoeve" (planidentificatienummer NL.IMRO.0664.BPLG15-ON99) van 6 januari tot en met 15 februari 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Elsa Hoeve gelijktijdig ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend, die worden beantwoord in de bij dit besluit behorende antwoordnota en die deels leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan;

besluit:

1. Hoofdstuk 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangevuld ten aanzien van de toegankelijkheid van de Stelleweg, hoofdontsluiting via Hoge Meet, de route voor bouwverkeer en schadeherstel aan wegen. Ook wordt de inrichtingstekening aangepast;
2. Hoofdstuk 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangevuld met de plannen voor de niet-legger wateren. Ook wordt de inrichtingstekening aangepast;
3. Hoofdstuk 7.1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit tekstueel aangevuld met nadere onderbouwing voor economische uitvoerbaarheid;
4. Hoofdstuk 7.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangevuld met de datum van ter visielegging;
5. Hoofdstuk 4.12 van de toelichting op het bestemmingsplan, wordt tekstueel aangevuld met informatie over kabels, leidingen en aansluitingen;
6. In het bestemmingsplan en de toelichting wordt "kern Goes" veranderd in "kern Kloetinge";
7. De verschillende aanpassingen hebben invloed op het Inrichtingsplan. Daar waar het inrichtingsplan is gebruikt in de bijlagen bij de regels, de toelichting en de bijlagen bij de toelichting wordt deze vervangen.
8. In hoofdstuk 3.11, Duurzaamheid, wordt een paragraaf toegevoegd over de natuur inclusieve maatregelen waar de ontwikkelaar aandacht aan besteedt.
9. Het bestemmingsplan "Elsa Hoeve" (planidentificatienummer NL.IMRO.0664.BPLG15-ON99) met inachtneming van het bepaalde onder 1 tot en met 8 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
10. Het beeldkwaliteitsplan "Elsa Hoeve" vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in de openbare vergadering van 1 juni 2023

de griffier


drs. B.C. van Doornum

de voorzitter


drs. M. Mulder MSc.

