

Notitie ‘ambtshalve aanpassingen’

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
‘Burghtkwartier Oostburg’

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 24 juni 2021

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Ambtshalve aanpassingen.....	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Burghtkwartier Oostburg' voorziet het plangebied gelegen aan de Burgemeester H.A. Callenfelsstraat en I. van Houtestraat naast woonzorgcentrum de Burght te Oostburg van een nieuwe planologische regeling.

Momenteel is het plangebied (in hoofdzaak) bestemd ten behoeve van 'Wonen'. Het plan ziet toe op de realisatie van 27 intramurale zorgunits gerealiseerd in nieuwbouw.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 10 december 2020 gedurende zes weken (tot en met 13 januari 2021) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in Staatscourant, Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpburghtkwartier-ON01.

Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de aanpassing van het programma is een ambtshalve aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk.

2. Ambtshalve aanpassing

Aanpassing programma

In het ontwerpbestemmingsplan 'Burghtkwartier' was het uitgangspunt dat 12 zorgwoningen en 10 intramurale zorgunits gerealiseerd zouden worden ter plaatse van het plangebied. Door een wijziging van de zorgaanbieder die zich gaat vestigen in het voorgenomen zorgcomplex dient het voorgenomen programma aangepast te worden. De nieuwe zorgaanbieder wil in de plaats van de 12 zorgwoningen en 10 intramurale zorgunits 27 intramurale zorgunits realiseren ter plaatse van het plangebied binnen dezelfde bouwmassa.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn de realisatie van de intramurale zorgunits toegestaan. In de regels wordt echter wel vastgelegd dat er maximaal 27 intramurale zorgunits toegestaan ter plaatse van het plangebied. De mogelijkheid voor de realisatie van de zorgwoningen komt hierdoor te vervallen nu de noodzaak hiervoor niet langer bestaat.

Om voldoende flexibiliteit in te bouwen ten aanzien van het aantal toegestane intramurale zorgunits wordt een binnenplanse afwijkbevoegd in de zin van artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid kan het college van B&W van de bestemmingsplanregels afwijken om meer intramurale zorgunits toe te staan. De eventuele realisatie van extra zorgunits dienen plaats te vinden binnen de toegestane bouwmassa zoals opgenomen in het bestemmingsplan en dit mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Hierop lettende wordt het volgende artikel opgenomen als artikel 4.3.1:

"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan, met inachtneming van het volgende:

- a) De zorgunits worden gerealiseerd binnen de toegestane bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
- b) verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het nieuwe programma van 27 intramurale zorgunits opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- ❖ Artikel 4.1 lid a van de regels van het bestemmingsplan wordt geschrapt.
- ❖ Artikel 4.2.1 van de regels van het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar: *"In het bestemmingsplan mogen ten hoogste 27 eenheden ten behoeve van bijzondere woonvoorziening voor (een) bepaalde groep(en) die ter plaatse structureel zorg ontvangt van een professionele zorg verlenende organisatie worden gebouwd."*
- ❖ In de regels ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt de hierboven opgenomen afwijkingsbevoegdheid van het college toegevoegd.
- ❖ In de toelichting wordt het nieuwe programma omschreven.