

Ruimtelijke onderbouwing Grauwe Polder 51

Gemeente Etten-Leur
Afd. Ontwikkeling
INGEKOMEN

16-11-2018



Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Int. kenmerk:

2018OG0467-01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
Hoofdstuk 3 Bestemmingsplan Buitengebied 2013	6
Hoofdstuk 4 Beleid	7
4.1 Provinciaal beleid	7
4.2 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 5 Ruimtelijke aanvaardbaarheid	8
Hoofdstuk 6 Projectafwijkingsprocedure	9
6.1 Vooroverleg	9
6.2 Burgerparticipatie	9
6.3 Ontwerp	9

Hoofdstuk 1 Inleiding

De initiatiefnemers hebben de woning aan de Grauwe Polder 51 gekocht met als doel om daar te gaan wonen. Het betreft echter een bijzondere vorm van wonen, namelijk een gezinshuis. De overheid geeft op haar website een passende omschrijving van wat een gezinshuis precies in houdt:

“Een gezinshuis vangt kinderen op die niet langer thuis kunnen wonen. Een gezinshuis lijkt op een normaal gezin. Er zijn doorgaans 2 ouders die voor de kinderen zorgen. De kinderen in een gezinshuis hebben vaak zware, ingewikkelde problemen. Daarom krijgt 1 van de, of beide ouders betaald voor de zorg aan de kinderen. De betaalde ouder heeft altijd een passende opleiding.”

Op dit moment hebben de initiatiefnemers al een gezinshuis op een andere locatie, maar zij hebben daar niet voldoende ruimte om alle inwonende kinderen op een goede manier te begeleiden en op te laten groeien. Vandaar dat zij naar andere woningen zijn gaan kijken en Grauwe Polder 51 hebben gekocht.

Om de locatie Grauwe Polder 51 volledig naar de wens te kunnen gebruiken, is een projectafwijkingsbesluit nodig. Het gezinshuis heeft de capaciteit om maximaal 8 kinderen te huisvesten. De wens is om voor ieder kind een eigen slaapkamer te hebben, maar in de praktijk blijkt dat woningen met minstens 8 slaapkamers moeilijk te vinden zijn zonder dat de aankoop een zeer grote investering vergt van kopers. In het geval van Grauwe Polder 51 is er voldoende ruimte aanwezig om de benodigde slaapkamers te realiseren voor het gezinshuis, hetzij daarvoor wel het bestaande bijgebouw gebruikt voor moet worden. Het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van wonen is niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” (2013).

Het initiatief is op 10 juli 2018 voorgelegd aan het college. Gezien het maatschappelijke karakter van het initiatief en het feit dat het initiatief past binnen de visie Jeugdzorg, heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Het planologisch mogelijk maken van het gezinshuis kan door middel van een projectafwijkingsbesluit. Dit is een bevoegdheid van het college om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeenteraad dient hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Afwijken van een bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit is alleen mogelijk als daar een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient daartoe.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Etten-Leur. De Grauwe Polder is een lange hoofdontsluitingsweg die de oostelijke grens vormt van het bedrijventerrein Vosdonk-Zuid en in zuidelijke richting door loopt tot de Sprundelsebaan in het buitengebied. De percelen rond het perceel Grauwe Polder 51 worden divers gebruikt. Ten zuidoosten van het perceel ligt een bosperceel, ten noordoosten ligt een open veld, ten noordwesten/westen zijn twee agrarische bedrijven gevestigd en ten zuidwesten ligt wederom een open veld. Het perceel Grauwe Polder 51 zelf kent een overloopkarakter vanuit het bosperceel dat ten zuidoosten ligt. Aan de achterzijde liggen een paar brede houtwallen die tot redelijk ver vooraan het perceel doorlopen. Het perceel is grotendeels onverhard, op de bestaande bebouwing en verharding in de vorm van een oprit en een terras na.



Luchtfoto Grauwe Polder 51 en omgeving

2.2 Toekomstige situatie

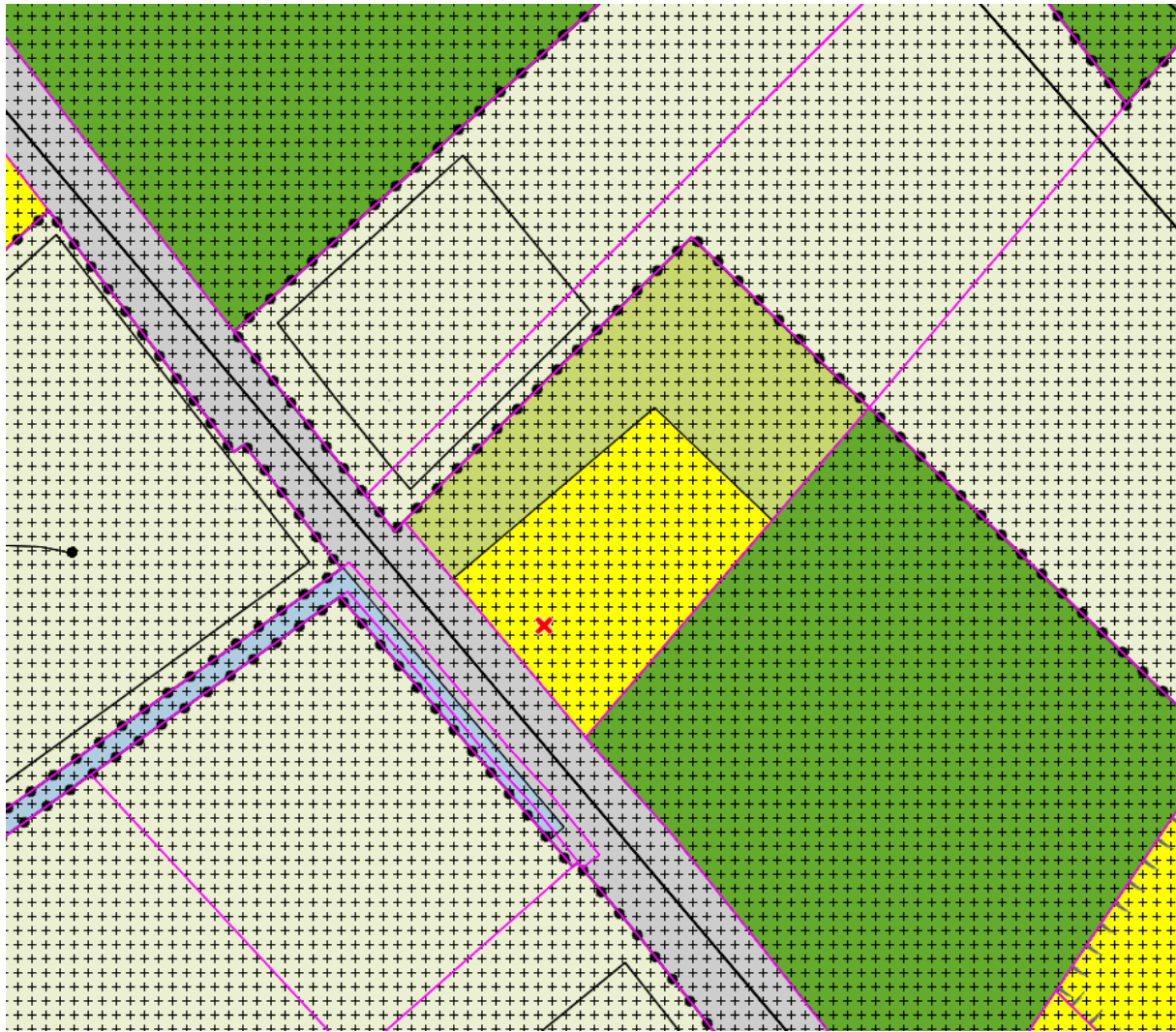
De initiatiefnemers hebben op dit moment al een gezinshuis op een andere locatie. Zij verhuizen het gezinshuis naar de locatie Grauwe Polder 51 en zij zetten daar hun gezinshuis voort. Het gezinshuis heeft de capaciteit om maximaal 8 kinderen te huisvesten. Gezien de wens om voor ieder kind een eigen slaapkamer te realiseren, zijn 9 slaapkamers nodig binnen de woning/op het perceel. De woning is daar niet groot genoeg voor en kan niet meer worden vergroot. Het bestaande bijgebouw is in het verleden gebruikt als tijdelijke woning tijdens de verbouw van het hoofdgebouw. Daardoor zijn in het bijgebouw een aantal aparte kamers aanwezig die mogelijkheid bieden om als slaapkamer te worden ingericht. De initiatiefnemers willen het bestaande bijgebouw intern verbouwen, zodat vier slaapkamers gerealiseerd kunnen worden in het bijgebouw en deze samen met de bestaande vijf slaapkamers in het hoofdgebouw voldoen aan de wens om negen slaapkamers te hebben voor het gezinshuis.

Het bestaande bijgebouw is ingericht met een keuken en een toilet. Om ongewenste, zelfstandige bewoning van een bijgebouw tegen te gaan, wordt de keuken uit het bijgebouw verwijderd. In totaal zal het gezinshuis negen slaapkamers bevatten, waardoor het redelijk is om twee badkamers toe te staan: een badkamer in de woning en een badkamer bij de slaapkamers in het bijgebouw. Andere voorzieningen als een duidelijke gedefinieerde woonkamer en een keuken zijn niet toegestaan binnen het bijgebouw. Het dagelijkse leven blijft zoveel mogelijk plaatsvinden in de woning. Het is daarom ook niet te verwachten dat het bijgebouw verder dan slaapkamers en een badkamer als een zelfstandige woning wordt ingericht en zodanig wordt gebruikt.

Het gezinshuis betreft een woonfunctie met een onderliggende maatschappelijke functie, namelijk pleegzorg. Het college heeft op 10 juli 2018 een positief principebesluit genomen voor het voorliggende initiatief van het gezinshuis.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Op 30 september 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied” grotendeels vastgesteld. Grauwe Polder 51 heeft de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden mogen enkel gebruikt worden als woonfunctie met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen, duikers, dammen en overkluizingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het is toegestaan om onder voorwaarden een aan-huis-gebonden beroep uit te oefenen. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ regelt dat rekening gehouden dient te worden met de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2013 – Grauwe Polder 51

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan op basis van artikel 23.4.1 onder d. Dit artikel zegt dat onder strijdig gebruik wordt verstaan: “*Het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte*”. In het bestemmingsplan “Buitengebied” is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om voor dit initiatief af te wijken van de regels voor strijdig gebruik. Het initiatief is te bestempelen als een planologisch kruimelgeval, waardoor op basis van art. 2.12 van de Wabo buitenplannen afgeweken kan worden, mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hoofdstuk 4 **Beleid**

4.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft op 15 juli 2017 de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr) vastgesteld. Grauwe Polder 51 ligt in de structuur ‘Gemengd landelijk gebied’. In artikel 7.7 van de Vr heeft de provincie regels vastgesteld met betrekking tot het wonen in het gemengd landelijk gebied en in artikel 7.13 met betrekking tot maatschappelijke functies in het gemengd landelijk gebied. Het planvoornemen is zowel een woonfunctie als een maatschappelijke functie. De maatschappelijke functie is duidelijk, het betreft het verlenen van pleegzorg in de vorm van een gezinshuis. Dit gezinshuis is qua functioneren te vergelijken met een normale gezinssituatie, waardoor de woning ook al zodanig gebruikt wordt.

Artikel 7.7 sub onder 1 van de Vr stelt dat “zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten”. Het planvoornemen betreft het gebruiken van een deel van het bestaande bijgebouw voor afhankelijke bewoning voor het gezinshuis. Er is geen sprake van zelfstandige bewoning, aangezien het bijgebouw niet voorzien wordt van een keuken en het dagelijkse leven inclusief de professionele begeleiding zich afspeelt in de woning (hoofdgebouw) en niet in het bijgebouw.

In artikel 7.13 van de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot de nieuwvestiging van niet-agrarische functies. Het gezinshuis is een maatschappelijke functie, die qua functioneren te vergelijken is met een normaal huishouden. Binnen het gezinshuis wordt wel professionele zorg verleend aan de pleegkinderen door een pleegouder of door beide pleegouders. Het planvoornemen betreft het gebruiken van het bestaande bijgebouw voor het gezinshuis. De omvang van het bouwperceel is minder dan 1,5 ha en het leidt niet tot de vestiging van een bedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.

De Vr geeft ook algemene regels bij ruimtelijke ontwikkeling ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 3.1 van de Vr is de “Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit” opgenomen. Het planvoornemen voldoet aan de twee vereisten dat:

1. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het plangebied als de naaste omgeving;
2. sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het planvoornemen betreft de interne verbouwing van een bestaand bijgebouw. Er vindt geen uitbreiding van het bestaande bijgebouw plaats. Het perceel Grauwe Polder 51 is volledig landschappelijk ingepast. De perceelsgrenzen bestaan uit houtsingels. Deze blijven gehandhaafd. Het perceel naast Grauwe Polder 51 heeft de bestemming ‘Bos’, wat een natuurlijke, groene grens vormt.

Het planvoornemen is passend binnen de geldende regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2 Gemeentelijk beleid

Op 6 februari 2018 is het beleidskader “Zorg voor Jeugd 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleidskader is opgesteld in samenwerking met 9 samenwerkende gemeente in West-Brabant. Sinds de invoering van de Jeugdwet in 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor de Jeugdzorg.

Een van de uitgangspunten van dit kader is dat jeugdigen zoveel binnen een gezinssituatie opgroeien. Waar mogelijk wordt de opvang van jeugdigen in intramurale instellingen zoveel mogelijk beperkt. Als dit niet mogelijk is, dan stimuleer de gemeente voorzieningen zoals pleegzorg of de opvang in gezinshuizen. Een voorziening als een gezinshuis past in de gemeentelijke visie in het kader van de jeugdzorg.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Het perceel Grauwe Polder 51 wordt als bijzondere vorm van wonen, namelijk een gezinshuis, gebruikt. Ondanks de maatschappelijke functie functioneert het gezinshuis als een normaal huishouden. Dit is gelijk te stellen aan de huidige bestemming 'Wonen'. De projectafwijkingsprocedure wordt doorlopen om het gebruik van een gedeelte van het bijgebouw voor slaapkamers voor het gezinshuis planologisch mogelijk te maken. Dit bestaande bijgebouw wordt enkel intern verbouwd. In het projectafwijkingsbesluit worden voorwaarden opgenomen voor het toegestane gebruik van het bijgebouw.

Ruimtelijk en milieutechnisch is het planvoornemen aanvaardbaar, omdat het gebruik van het perceel dezelfde ruimtelijke uitstralingseffecten kent als de huidige woonbestemming. De bestaande gebouwen worden niet uitgebreid en er vindt geen nieuwbouw plaats.

Hoofdstuk 6 Projectafwijkingsprocedure

De initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om een gezinshuis te hebben aan de Grauwe Polder 51. Bij de toets aan het bestemmingsplan "Buitengebied" (2013) bleek dat niet voldaan werd aan de opgenomen regels. Een voorziening als een gezinshuis is passend binnen de gemeentelijke visie in het kader van de Jeugdzorg. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren vanuit de gemeente, omdat het gezinshuis functioneert als een normaal huishouden. Om zelfstandige bewoning van bijgebouwen te voorkomen, worden voorwaarden gesteld aan het projectafwijkingsbesluit dat nodig is om het gebruik van het bijgebouw voor het gezinshuis mogelijk te maken. Daarnaast dient de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Op basis hiervan heeft het college 10 juli 2018 een positief principebesluit genomen.

De gemeenteraad dient bij een projectafwijkingsprocedure te besluiten over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, behalve als de gemeenteraad een lijst van categorieën van gevallen heeft vastgesteld, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De gemeenteraad heeft dat bij besluit van 19 december 2011 gedaan. Het voorliggende plan is daar echter niet in opgenomen, waardoor het ontwerpbesluit tijdens de procedure zal worden voorgelegd aan de raad.

6.1 Vooroverleg

Het planvoornemen is niet voorgelegd aan het waterschap, omdat er geen sprake is van een uitbreiding van het bebouwde en/of het verharde oppervlakte.

De gemeente heeft aan de provincie Noord-Brabant gevraagd om een voorlopig ambtelijk advies te geven over het planvoornemen. Dit is op 3 juli 2018 gegeven. De provincie heeft geen bezwaar, mits het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De ontwerpvergunning zal ter inzage gelegd worden en de provincie wordt daarvan op de hoogte gesteld.

6.2 Burgerparticipatie

Omwonenden zijn door de initiatiefnemers geïnformeerd over het voornemen om medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Deze omgevingsdialoog is onderdeel van de projectafwijkingsprocedure. De omwonenden worden vooraf geïnformeerd wanneer het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd voor 6 weken. Tijdens deze ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

6.3 Ontwerp

[Later in de procedure in te voegen]