



Vaststellingsbesluit Elbaweg 16a in Hem

Burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland hebben het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid' gewijzigd. De wijziging is op grond van artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.7.2 van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' tot stand gekomen.

Het betreft een wijziging van de vorm van het bouwvlak binnen de agrarische bestemming ten behoeve van de realisatie van een gebouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers op het perceel Elbaweg 16a in Hem. Het gebouw is aan de voorzijde van het perceel gepland gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak. De wijziging van de vorm van het bouwvlak valt binnen de kaders die het bestemmingsplan ons biedt om medewerking te kunnen verlenen.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid' waarbij verwezen wordt naar de regels uit het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'. Er gelden twee bestemmingen.

Bestemming 'Agrarisch'

Het plan is in strijd met de bestemming 'Agrarisch' omdat gebouwen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Het gevraagde gebouw ligt voor de voorste bouwgrens en daarmee gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Daarnaast is het huisvesten van arbeidsmigranten in strijd met artikel lid 3.4 sub k van de regels. Het is mogelijk medewerking te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor beide strijdigheden.

In artikel 3.5.6 van de regels is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 sub k in die zin dat tijdelijke werknemers op het agrarisch bedrijfsperceel worden gehuisvest in een permanent woongebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- c. op hetzelfde perceel een door de eigenaar van het agrarisch bedrijf of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig is, of een andere maatregel is genomen waardoor permanent toezicht is verzekerd;
- d. de verblijfseenheden niet in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- e. de verblijfseenheden een eigen op/ingang buiten de bedrijfsruimte hebben;
- f. de toegang van een gebouw tot op 40 meter over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- g. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreati Ruimte. Dit geldt niet als in een afzonderlijke wooneenheid (appartement) maximaal 2 slaapkamers zijn ondergebracht en elke wooneenheid over een gezamenlijke keuken beschikt;

- h. er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest tot een maximum van 15 slaapkamers (dus 30 personen) per bedrijf. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- i. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- j. de verblijfseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- k. de huisvesting van tijdelijke werknemers plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen tijdelijke werknemers van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- l. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de verblijfseenheden en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;
- m. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- n. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- o. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- p. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 3.5.6 en 3.5.7 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

In artikel 3.7.2 is bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. een efficiënte bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bestaande situering en/of inrichting van het bouwvlak;
- b. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- c. de wijziging van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Deze procedure ziet op deze mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen conform artikel 3.7.2 van de regels.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Er geldt tevens de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder dat hieraan voorafgaand nader onderzoek is verricht. De gevraagde oppervlakte blijft ruim onder deze maximale oppervlaktemaat. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



Afweging

Aan de bepalingen van het bestemmingsplan ten aanzien van de wijziging van het bouwvlak bij gelijkblijvende oppervlakte, artikel 3.7.2 'wijziging situering bouwvlak', wordt voldaan. Omdat de wijziging ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse arbeiders is, is artikel 3.5.6 'huisvesting tijdelijke werknemers' van de regels eveneens in overweging genomen. De bijbehorende onderbouwing motiveert de toepasbaarheid van beide genoemde artikelen. Deze procedure ziet op artikel 3.7.2. Wij overwegen hierover het volgende:

Ad 3.7.2.a

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Het realiseren van een gebouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers en de permanente bedrijfsleider wordt gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel, tegen de bestaande bedrijfsbebouwing aan. Deze gebouwen zijn ruimtelijk gescheiden van elkaar. Het realiseren van huisvesting op een andere dan de gekozen locatie (binnen het bouwvlak) is meer ongunstig voor de bedrijfsvoering omdat de mogelijkheid bestaande bedrijfsruimten en eventuele nieuwe bedrijfsruimten aansluitend te kunnen bouwen gehandhaafd blijft.

Ad 3.7.2.b

Het betreft een onderschikte verandering in de vorm van de het bouwvlak in relatie tot de oppervlakte van het betreffende perceel en de bouwvlakken in de omgeving. De nieuwe vormgeving en inrichting van het bouwvlak heeft daarmee een minimale invloed op de historisch gegroeide landschapsstructuur. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde met gelijke oppervlakte verminderd. Dit heeft een minimale uitstraling naar de omgeving tot gevolg aangezien op deze locatie geen bebouwing staat.

Ad c

Het plan is van een erfinrichtingsplan voorzien. In dat plan is op voldoende wijze rekening gehouden met de landschappelijke waarden en de bestaande inrichtingsprincipes zoals al gerealiseerd in de omgeving.

Ad d

Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Op basis van de bepalingen van het bestemmingsplan is nader onderzoek ten behoeve van de wijzigingsprocedure niet noodzakelijk.

Ad e

Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zoals blijkt uit de onderbouwing behorende bij het wijzigingsplan en het rapport van de Regionale Uitvoeringsdienst van 20 november 2015.

Wij concluderen dat er geen zwaarwegende planologische beletselen bekend zijn die toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak onwenselijk maakt.

Procedure en ontvangen zienswijze

Het ontwerpwijzigingsplan lag vanaf donderdag 24 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage. De kennisgeving van de ter inzagelegging is woensdag 23 maart 2016 gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en De Middenstander. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Pas wanneer het wijzigingsplan in werking is getreden, kan worden beslist op een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het gebouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Aan de voorwaarden uit artikel 3.5.6 'huisvesting tijdelijke werknemers' dient ook dan te worden voldaan.

Financiële haalbaarheid

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de met het opstellen van het wijzigingsplan gepaard gaande kosten door middel van een anterieure overeenkomst op verzoeker worden verhaald. Alle kosten voortkomend uit de realisatie van hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.

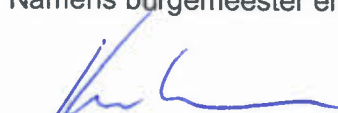
Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. De digitale versie van het 'Wijzigingsplan Elbaweg 16a, Hem', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPelbaweg16a-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het 'Wijzigingsplan Elbaweg 16a, Hem' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 25 mei 2016

Namens burgemeester en wethouders,



R. Koelman

Afdeling Ruimte



Gemeente
Drechterland

Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag volgend op de kennisgeving van dit besluit in beroep gaan. U kunt in beroep gaan door een brief te sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

- Vermeld in de brief in ieder geval uw naam, adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat en uw redenen van het beroep. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Voor in beroep gaan, betaalt u een griffierecht.
- Ook wanneer u een zienswijze naar voren heeft kunnen brengen of bezwaar heeft kunnen maken, staat beroep open, tenzij u redelijkerwijs kan worden verweten dat u dit niet heeft gedaan.
- Een beroepschrift schorst de uitvoering van het besluit niet. U moet hiervoor ook een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.