



De heer P.J. Neelissen
Duinweg 15
1901 ML Castricum

Domein	Ruimtelijke Ontwikkeling	Datum	21 februari 2018
Contactpersoon	M. Admiraal	Uw brief van	
Doorkiesnummer	14 0251	Uw kenmerk	
Dossiernummer:	WABO17/00834	Ons kenmerk	UI18/01513
Bijlage(n)	Diversen	Verzenddatum	21 februari 2018
Onderwerp	Beschikking aanvraag omgevingsvergunning		

Geachte heer Neelissen,

Op 19 april 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelands woning op het perceel Duinweg 15 te Castricum.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij besloten aan u de gevraagde omgevingsvergunning overeenkomstig de bijbehorende gewaarmerkte stukken (niet op schaal), te verlenen.

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (paragraaf 3.3, Wabo).

Ter inzage legging

Besluiten die tot stand komen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten volgens afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegd worden, zodat dezen eventueel zienswijzen op het plan kunnen inbrengen.

Dit plan heeft vanaf 23 november voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er een zienswijze tegen het plan ingediend. Deze ingediende zienswijze is samengevat en weerlegd in een 'Nota zienswijzen op ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Duinweg 15 in Bakkum' behorende bij deze omgevingsvergunning. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot afzien van vergunningverlening of tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Alleen degenen die zienswijzen hebben ingebracht zoals hierboven beschreven kunnen naar aanleiding van de definitieve beschikking tot het verlenen van de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank. Beroep kan ingesteld worden binnen 6 weken na verzenddatum van de definitieve beschikking. De definitieve beschikking treedt daarom ook pas in werking na deze 6 weken als er geen beroep is ingesteld.

ACTIVITEIT GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN (bestemming)

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c)

Het besluit is voor de activiteit bouwen gebaseerd op Wabo artikel 2.10, lid 1, onder c en lid 2, alsmede artikel 2.12.

Bestemmingsplan

Het perceel, kadastraal bekend Castricum sectie A, nummer 2097 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met de functieaanduiding 'glastuinbouw', ex artikel 4. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bollenbedrijf en/of akkerbouwbedrijf, alsmede een glastuinbouwbedrijf. Bij glastuinbouwbedrijven mogen binnen het bouwblok zowel kassen als bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig als onderdeel van het agrarische perceel. In het bestemmingsplan is onder artikel 4.8.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de bevoegdheid heeft de bestemming te wijzigen naar Wonen, maar dit is pas mogelijk na een volledige bedrijfsbeëindiging. Aangezien het naastgelegen bedrijf nog volledig in bedrijf is, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Omdat er ook geen relatie meer bestaat tussen de ene bedrijfswoning en het naastgelegen agrarisch bedrijf (Duinweg 13) is er een strijdigheid met het bestemmingsplan. De Wet plattelandswoning biedt mogelijk wel een oplossing voor deze situatie.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning wel worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegingen

Milieuaspecten

Voor de onderstaande milieuaspecten is advies ingewonnen bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. De RUD erkend in haar advies dat de zaak 'gevoelig' ligt. Dit heeft te maken met de uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf op het perceel Duinweg 13 te Castricum en ook is de recente jurisprudentie een punt van aandacht.

Bodem

Het gestelde in de Wabo, de Woningwet, artikel 2.4 Ministeriële Regeling omgevingsrecht en de Bouwverordening is de wettelijke basis voor het toetsen van de bodemkwaliteit en het opleggen van een verkennend bodemonderzoek NEN-5740.

Let wel op dat bovenop het standaard pakket stoffen bij de NEN-5740 ook analyses zijn vereist voor organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) in bovengrond, ondergrond en grondwater. Dit omdat het structureel verblijf nu voor verantwoordelijkheid is van de

bewoner/eigenaar. Echter na de bestemmingswijziging moet de bodemkwaliteit door de gemeente getoetst zijn. In die zin is dus sprake van een functiewijziging hoewel feitelijk nu al sprake is van structureel verblijf van personen maar dit qua bodemkwaliteit feitelijk, gezien het bouwjaar in de jaren '70 van de vorige eeuw, niet eerder is getoetst. De bodemtoets Woningwet is namelijk medio 1988 ingevoerd. Daarvoor was de bodemtoets geen onderdeel van de bouwplantoets. Daarom is nu alsnog 'pro forma' sprake van een functiewijziging in formele zin omdat de gemeente Castricum wettelijk verplicht is de bodemtoets in het kader van de bestemmingswijziging uit te voeren. Er is sprake van een functiewijziging en dus is de gemeente Castricum wettelijk verplicht om een bodemtoets in het kader van de bestemmingswijziging uit te voeren. Per mail is door de RUD bevestigd dat de eis tot bodemonderzoek NEN-5740 kan laten vervallen. Wel is van belang te melden dat de verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit bij de eigenaar/gebruiker blijft.

Geluid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 7 aangegeven dat ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning aan de Duinweg 13 te Castricum geen activiteiten plaatsvinden. Gelet op de aanhef van de onderbouwing zal hier sprake zijn van een verschrijving en wordt bedoeld op Duinweg 15. De woning Duinweg 15 zal volgens de onderbouwing bij omzetting naar plattelandswoning plaatsvinden zonder milieugevolgen. In het kader van de omgekeerde werking kan het naastgelegen agrarisch bedrijf door zijn voorgenomen uitbreiding wel zorgen voor een grotere geluidsbelasting op de plattelandswoning. Echter volgens jurisprudentie blijft de woning deel uitmaken van de agrarische inrichting en zal de bewoner de toenemende geluidsbelasting moeten accepteren.

Lucht

In het eerdere advies van 13 oktober 2016, zaaknummer RUD16.196632 heeft de RUD al aangegeven akkoord te zijn met het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing van juni 2016 m.b.t. luchtkwaliteit. Op de aangevulde versie van de ruimtelijke onderbouwing zijn verder geen opmerkingen. Het agrarische bedrijf op het perceel Duinweg 13 is een bloembollen en bolbloemenbedrijf. Hierdoor veroorzaakt dit bedrijf geen geurhinder. Voor het aspect geur zijn er verder geen opmerkingen.

De Wet plattelandswoningen

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Dat betekent dat een agrarische bedrijfswoning kan worden bewoond door een derde zonder binding met de desbetreffende landbouwinrichting ter plaatse. De huidige bewoner van perceel Duinweg 15 heeft het agrarisch bedrijf (Duinweg 13) verkocht aan een andere agrarische onderneming, maar is wel in de bedrijfswoning blijven wonen. De functionele relatie tussen woning en bedrijf ontbreekt. De woning behoort echter planologisch gezien nog tot de inrichting ter plaatse. In feite is hiermee sprake van een strijdige situatie op basis van planologisch regime. Handhaving ligt 'op de loer'; handhaving brengt met zich mee dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten verlaten. Deze strijdige bewoning wordt veelal gedoogd. Ook ontstaan in die gevallen vaak problemen met de financiering. Er wordt in de regel geen financiering verstrekt voor agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond in strijd met het bestemmingsplan. De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning eveneens bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie (meer) heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf Daarnaast

bestaat onduidelijk over de waardebepaling van een dergelijke woning. De Wet plattelandswoningen regelt dat ;

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijk gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarisch bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

De Wet plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1.a toe aan de Wabo:

Lid 1: 'een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot de inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald'.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt op basis van het tweede lid onder landbouwinrichting verstaan: *'inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht'.*

Het gevolg van deze toepassing is dat de plattelandswoning gelijkgesteld wordt met een bedrijfswoning terwijl de woning in feite door een derde kan worden bewoond. Het beschermingsniveau ligt daarmee gelijk aan die van een bedrijfswoning. Naast de hiervoor genoemde toevoeging is de Wabo, alsmede andere relevante wetten, gewijzigd zodat ook in die wetten de plattelandswoning gelijk wordt aan een bedrijfswoning.

De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning eveneens bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie (meer) heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. De woning wordt immers gelijkgesteld aan een bedrijfswoning. Op basis van jurisprudentie dient de plattelandswoning wel op het aspect luchtkwaliteit te worden beoordeeld, eveneens voor wat betreft de eigen inrichting. Ook dient eventuele hinder van omliggende bedrijven te worden beoordeeld. De plattelandswoning geniet ten aanzien van omliggende bedrijven eenzelfde bescherming als een bedrijfswoning. Bij eventuele vergunningverlening aan omliggende agrarische bedrijven dient de plattelandswoning ook gezien te worden als ware het een bedrijfswoning. Ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven wijzigt de situatie bij toekenning als plattelandswoning dan ook niet, daar ter plaatse reeds sprake was van een bedrijfswoning.

De Wet plattelandswoningen is er op gericht om bestaande strijdige situaties op te lossen middels omzetting van een bedrijfswoning welke thans wordt bewoond door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse naar plattelandswoning. De Wet plattelandswoning is in feite ook niet op gericht om nieuwe situaties te creëren, maar enkel voor echt oplossen van de huidige problematiek.

Voordelen plattelandswoningen:

1. een strijdige situatie, die al jarenlang bestaat, kan nu worden gelegaliseerd. Er is in feite sprake van een strijdige situatie omdat een derde in een agrarische bedrijfswoning

woont. In dit geval dient het bestuursorgaan handhavend op te treden en dient de strijdige situatie te worden beëindigd. Door de toekenning als plattelandswoning kan handhaving voorkomen worden;

2. er is in het buitengebied sprake van een transitie in verband met schaalvergroting en vestiging van nieuwe functies. Bestaande bedrijfswoningen zijn daarbij niet altijd gewenst of noodzakelijk., waarbij leegstand van de bedrijfswoningen het gevolg kan zijn. door de toepassing van plattelandswoning wordt leegstand van deze woningen in het buitengebied voorkomen. Het gevolg is dat het buitengebied leefbaar blijft en verpaupering wordt tegen gegaan;

3. de exploitant van het betreffende bedrijf Duinweg 13 kan door de wijziging naar plattelandswoning het bedrijf voortzetten, zonder dat dat bewoning van deze woning door een derde zonder binding met het bedrijf ter plaatse, leidt tot belemmering in de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf;

4. de plattelandswoning past in de gedachte van zorgvuldig ruimtegebruik, door geen nieuwe woningen toe te staan maar gebruik te maken van bestaande bedrijfswoningen.

Toetsingscriteria:

1. de inrichting waartoe de plattelandswoning behoort is nog in bedrijf. Onder bedrijfsvoering bestaat geen noodzaak voor een bedrijfswoning. In dat geval dient gekeken te worden naar een passende herbestemming voor de gehele locatie.

2. er is sprake van een bestaande bedrijfswoning. De Wet plattelandswoningen is niet bedoeld voor de oprichting van nieuwe woningen maar enkel ten behoeve van omzetting van bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning. De toekenning van een plattelandswoning leidt dan ook niet tot het oprichten van een eerste of tweede bedrijfswoning binnen de inrichting.

3. ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat, zal gekeken moeten worden naar de plattelandswoning, als ware het een bedrijfswoning. De bescherming van een bedrijfswoning, en daarmee dan ook een plattelandswoning, volgt veelal rechtstreeks uit de betreffende milieuwet- en regelgeving. Binnen de kaders van de wet- en regelgeving zijn gemeenten vrij om hiervan af te wijken en daarmee in het bepalen van het woon- en leefklimaat.

4. Omliggende bedrijven mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Dit hangt mede samen met de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Bij vergunningverlening van omliggende (agrarische) bedrijven dient de plattelandswoning te worden betrokken, als ware het een bedrijfswoning. Dit dient voor wat betreft luchtkwaliteit te worden aangetoond.

Conclusie

Uit de jurisprudentie tot dusver valt op te maken dat indien voldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de toekenning van een plattelandswoning, het mogelijk is om een plattelandswoning toe te staan. Uit gedegen onderzoek zal moeten blijken dat de toekenning van de plattelandswoning geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende agrarische bedrijven en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de RUD is beoordeeld dat dit in voldoende mate heeft plaatsgevonden.

Verschuldigde leges

Overeenkomstig de legesverordening en de legestabel, titel 2, bent u voor het in behandeling nemen van uw omgevingsaanvraag leges verschuldigd.

Aan de hand van de vastgestelde gegevens en de door u aangegeven activiteit(en) wordt de definitieve legesaanslag bepaald op:

Planologisch strijdig gebruik. Buitenplanse afwijking	€	8.649,30
Beoordeling aanvullende gegevens. Onverminderd het bepaalde in onderdeel 2.3.1.1 bedraagt het tarief	€	<u>96,60</u>
Totaal definitieve legesaanslag	€	8.745,90

Voor het betalen van leges ontvangt u apart een factuur, deze wordt verzonden naar het adres waar u ingeschreven staat volgens de Gemeentelijke Basisregistratie.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling VTH, te bereiken via het algemeen telefoonnummer: 14 0251.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Castricum



M. Admiraal,
Medewerker vergunningen (VTH)

Op de volgende punten wordt de aandacht gevestigd:

1. Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland. Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Voorlopige voorziening

Naast het beroepschrift kunt u om een voorlopige voorziening vragen. Dat kunt u doen als u nadelige gevolgen van het besluit voorziet tijdens de behandelingsperiode van uw beroepschrift. Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierecht betalen.

Een beroep- en verzoekschrift kunt u indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>; hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Schriftelijk kan ook: bij de Rechtspraak, Sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

2. **Betaling van de leges** dient te geschieden na ontvangst van de nog afzonderlijk toe te zenden acceptgiro.
3. **De omgevingsvergunning, andere vergunningen en overige bescheiden of aanschrijvingen dienen altijd op het werk aanwezig te zijn** en op eerste aanvraag van ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht ter inzage worden gegeven.
4. Ofschoon de omgevingsvergunning is afgegeven, kunnen er nog andere wettelijke belemmeringen bestaan voor de uitvoering van de bouw, zoals bijvoorbeeld andere nodige vergunningen of burenrechtelijke aspecten (bouwen op of boven grond van derden).
5. De bij de bouw vrijkomend afval dient te worden gescheiden in chemisch afval en overig bouwafval. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting of naar een verwerkingsinrichting, die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Overig bouwafval dient te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde inrichting, die over een vergunning beschikt.
6. Voor inname van gemeentegrond voor de opslag van bouwmaterialen etc. wordt precariorecht geheven aan de hand van het aantal ingenomen m². Ter voorkoming van misverstanden verdient het aanbeveling vooraf met de afdeling Gemeentewerken te overleggen inzake de inname van gemeentegrond.
7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 2.33 van de Wabo de omgevingsvergunning intrekken, indien binnen de termijn als gesteld in artikel 2.33 ten aanzien van de betreffende activiteit na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin met die betreffende activiteit is gemaakt.
8. Ter voorkoming van schade en ongelukken dient vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie ingewonnen te worden over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen. Met de nutsbedrijven en KPN Telecom dient ook te worden overlegd welke eventuele voorzieningen getroffen moeten worden om in de toekomst vervanging of herstel mogelijk te maken. Wij raden u aan een KLIC melding te doen via www.klicmelding.nl
9. Op grond van de Waterwet is het verboden een bronbemaling in werking te hebben zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voor plaatsing van een

bronbemaling moet dus een vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en toestemming van de gemeente worden gevraagd. Voor het geloosde water wordt een lozingsheffing (verontreinigingsheffing) in rekening gebracht. Bij de lozing worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het water; hiervoor kunnen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

10. *Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van;
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken e.a. al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.*
11. ***Een afschrift van de omgevingsvergunning kan naar de Belastingdienst worden gestuurd.***
12. *Wanneer u start met de werkzaamheden binnen de termijn dat bezwaar kan worden ingediend, dan wel dat een bezwaar- of beroepsprocedure loopt, dan is dit geheel voor eigen risico. Deze voorwaarde geldt alleen voor de activiteit bouwen. Voor alle andere activiteiten geldt dat pas mag worden begonnen met de werkzaamheden als het besluit onherroepelijk is.*