

**Van:** [redacted] [redacted]

**Verzonden:** 08-06-2023 15:24

**Aan:** [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

**CC:** [redacted] [redacted]

[redacted] Constructie & Adviesbureau [redacted]

**Onderwerp:** RE: Plannen Beach resorts Noorderduyn vs bestemmingsplan

---

Goedemiddag Allen,

Hierbij de bevindingen mbt de fundering en afmetingen van de chalets.

Tevens ook de bevindingen nav het handhavingsverzoek ingediend door [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] komt later nog met zijn advies mbt de constructie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] | Team VTH/RO

T [redacted] [redacted] | M [redacted] [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website [www.koggenland.nl](http://www.koggenland.nl) en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

---

**Van:** [redacted] [redacted]

**Verzonden:** woensdag 17 mei 2023 11:49

**Aan:** [redacted] [redacted]

**CC:** Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>; Rosalien van Dolder

[redacted] [redacted]

**Onderwerp:** RE: Plannen Beach resorts Noorderduyn vs bestemmingsplan

Hoi 

Zie onderstaande.

DURF heeft zelf ter plekke nagemeten en komen op 73,2m<sup>2</sup>.

Weet je op welke wijze deze 70 m<sup>2</sup> gemeten moet worden en wellicht mogen we een marge aanhouden?

### Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet](#) is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m,
  - b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
  - c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012](#), in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
  - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- 2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van **recreatief nachtverblijf**, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - **b. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;**

Met vriendelijke groet,

 | **Beleidsmedewerker RO**

T 

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website [www.koggenland.nl](http://www.koggenland.nl) en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

**Van:** [redacted] [redacted]

**Verzonden:** woensdag 17 mei 2023 09:00

**Aan:** Rosalien van Dolder [redacted] [redacted] [redacted]

**CC:** [redacted] [redacted] Bestuurssecretariaat Koggenland

[<Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>](mailto:Bestuurssecretariaat@koggenland.nl); [redacted] [redacted]

**Onderwerp:** Fwd: Plannen Beach resorts Noorderduyn vs bestemmingsplan

Geachte [redacted] [redacted] / [redacted] [redacted]

Om verwarring te voorkomen: een chalet van maximaal 72m2 past binnen het bestemmingsplan maar hiervoor zal wel degelijk vergunning voor moeten worden aangevraagd.

Dit nog even als aanvulling op mijn eerdere mail.

Groet,  
Namens Vereniging DURF

[redacted] [redacted]

----- Forwarded message -----

**Van:** [redacted] [redacted]

**Date:** di 16 mei 2023 om 18:49

**Subject:** Plannen Beach resorts Noorderduyn vs bestemmingsplan

**To:** Rosalien van Dolder [redacted] [redacted]

**Cc:** [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[<Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>](mailto:Bestuurssecretariaat@koggenland.nl)

Beste [redacted] [redacted]

Uw gemeente geeft in een eerder gezamenlijk persbericht aan dat "het gepresenteerde plan Beach Resorts Noorderduyn" lijkt te passen binnen het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft echter aan dat er chalets gebouwd mogen worden van ten hoogste 70m2. Dit bevestigt u ook tijdens het gesprek dat u op 1 mei jl. met [redacted] [redacted] van SP had. Voor chalets tussen de 70m2 en 100m2 zal wel degelijk een vergunning moeten worden aangevraagd.

Feit is dat in de brochure van Beach Resorts Noorderduyn in fase A 37 stuks Water- of Duynbungalows worden aangeboden van 72m2. **Bij het ter plekke na meten komen we zelfs op 73,2m2!**

Dit zou betekenen dat er ofwel een vergunning moet worden aangevraagd, ofwel dat de chalets die er

inmiddels staan afgebroken dienen te worden en de brochure moet worden aangepast.

Graag uw zienswijze en reactie op bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

Namens Vereniging DURF



## Verslag van bevindingen

Naam toezichthouder :   
Datum : 07-06-2023  
Tijd : 10.00 uur

Adres overtreding : De Leet 28 te Ursem, 1645VK te Ursem

Handhavingsnummer : NNB

Naam overtreder : Makkum vastgoed BV  
Adres : Industrieweg 17  
Postcode : 1521NC Wormerveer  
Telefoonnummer : Onbekend

Gesproken met : Beheerder Ursemmehof/ Noorderduyn

Overtreding : Een omgevingsvergunning is niet nodig mits het recreatieverblijf geen oppervlakte groter dan 70m<sup>2</sup> heeft. (Bor bijlage II art. 3 lid 2 sub a en b).

Bestemmingsplan geeft aan dat er recreatiewoningen mogen worden gebouwd met een oppervlakte niet groter dan 100m<sup>2</sup> (art.26.2.1 sub a).  
Voor stacaravans en chalets gelden andere regels. Namelijk niet groter dan 72m<sup>2</sup> (art.26.2.6 sub a).

In het bestemmingsplan staat dat de chalet een oppervlakte van 72m<sup>2</sup> mag hebben en niet hoger mag zijn dan 5 meter. (art.26.2.6 sub a en b).

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels( art.26.2.1 sub a t/m

- Oppervlakte niet groter dan 100m<sup>2</sup>
- Goothoogte niet hoger dan 3 meter
- Bouwhoogte niet hoger dan 7 meter (tweede bouwlaag in kap is toegestaan)

Bevindingen :

Op woensdag 7 juni 2023, omstreeks 10 uur, was ik [redacted] J  
toezichthouder van de gemeente Koggenland, vergezeld door [redacted] J  
Boa van de gemeente Koggenland en constructeur [redacted] J  
constructie & adviesbureau ter plaatse aan de Leet 28 te Ursem. Hier is  
chaletpark Ursemmerhof straks gemaand Noorderduyn gevestigd.

Naar aanleiding van meldingen van de stichting DURF dat zij twijfels  
hadden over de gerealiseerde fundering en de afmetingen van de  
chalets/vakantiehuizen heb ik een onderzoek ingesteld en constructeur [redacted] J  
ingeschakeld voor de fundering. Van hem krijg ik afzonderlijk een  
rapportage van de sterkte van de fundering.

Ter plaatse spraken wij met de beheerders van het chaletpark. Zij zijn  
vriendelijke mensen en willen aan alles meewerken. Zij willen immers ook  
dat alles via de regels gaat.

Ik zag dat de fundering bestond uit meerdere betonnen platen van 1.20  
meter bij 0.80 meter met daarop bielzen en plaatjes hout/laminaat te  
ondersteuning. Dit alles ondersteund een stalen constructie waar het chalet  
opgebouwd is. De grond onder de betonnen platen zag er vlak en stevig  
uit. Ik zag dat er meerdere chalets in aanbouw waren. Ik zag dus  
verschillende fases van de bouw van de chalets. Als de fundering gesteld is  
dan komen er platen rondom de fundering waar weer grond tegenaan  
geschoven wordt.

Ik zag dat de afmeting van de rechthoekige chalets  $10,5\text{m} \times 7\text{m} = 73,5\text{m}^2$   
betref. Vergunningsvrij mogen de chalets  $70\text{m}^2$  zijn. De L-vormige  
chalets hadden de totale afmeting van  $64,5\text{m}^2$ .

Achter een aantal chalets zijn vlonders gerealiseerd met de volgende  
afmetingen  $6\text{m} \times 3\text{m} = 18\text{m}^2$ . Hier is geen vergunning voor afgegeven en  
deze werkzaamheden zijn wel vergunningplichtig.

Advies:

In gesprek gaan met de directie van Ursemmerhof/Noorderduyn en het  
gehele plan nogmaals door te nemen welke bouwwerken die geplaatst  
worden vergunningsplichtig zijn, zodat hier een aanvraag  
omgevingsvergunning voor ingediend kan worden.

Foto's

:















Datum

: 08-06-2023

Handtekening



## Verslag van bevindingen

Naam toezichthouder : [REDACTED] J  
Datum : 7 juni 2023  
Tijd : 11.00 uur

Adres overtreding [REDACTED] J

Handhavingsnummer : NNB

Adres : [REDACTED] J  
Postcode : [REDACTED] J te [REDACTED] J  
Telefoonnummer : NB

Gesproken met : [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J


Bevindingen : Op woensdag 7 juni 2023, omstreeks 11.00 uur, was ik [REDACTED] J toezichthouder van de gemeente Koggenland, vergezeld door [REDACTED] J Boa van de gemeente Koggenland en constructeur [REDACTED] J van Harder constructie & adviesbureau ter plaatse aan de [REDACTED] J [REDACTED] J Dit adres heeft de bestemming camping en staat op naam van handelsonderneming [REDACTED] J [REDACTED] J BV. Ik zag dat op het terrein twee recreatiewoningen stonden van 70m<sup>2</sup> waar niet gerecreëerd wordt. Ik zag dat het leeg stond.

Ik zag dat er twee personen op het terrein aanwezig waren. Dit bleken [REDACTED] J en [REDACTED] J te zijn. Ik deelde mede dat wij kwamen nav zijn ingediende handhavingsverzoek. Ik vroeg aan [REDACTED] J waarom hij niet verder is gegaan met bouwen na al die jaren. Ik hoorde hem zeggen: "Ik heb een conflict met de eigenaar van de Ursemmerhof. Vandaar dat ik containers heb geplaatst tussen de Ursemmerhof en mijn park. Dit conflict heeft meerdere oorzaken." Verder ben ik hier niet op ingegaan.

Ik liep samen met [REDACTED] J en [REDACTED] J het terrein verder op. Ik zag over het gehele terrein meerdere betonnen platen liggen met de volgende afmetingen 1.20m x 0.80m. Ik zag dat die platen ongeveer 2 meter uit

elkaar lagen. Ik zag dat er om de betonnen platen heen hoge plukken gras aanwezig waren, waardoor de betonnen platen niet duidelijk te zien waren.  verklaarde dat deze betonnen platen als fundering dienen voor chalets van 28m<sup>2</sup>.

Ik zag dat er een 5-tal bouwputten op het terrein aanwezig waren. Deze bouwputten hadden ongeveer de afmetingen van 10m x 7m = 70m<sup>2</sup>. Ik zag dat er in de betreffende bouwputten heipalen stonden die al gesneld waren. Het gras in deze bouwputten groeide al boven het maaiveld uit, waardoor de bouwputten ook niet duidelijk te zien waren. Zie foto's

Constructeur  zal zijn bevindingen mbt de betonnen platen of deze gezien kunnen worden als een relatieve fundering toesturen.

Foto's













Datum

: 08-06-2023



Handtekening



# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

<b>Legenda verwijzing</b>	<b>Artikel verwijzing</b>	<b>Uitzonderingsgrond</b>
<b>Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden</b> <b>De openbaarmaking van deze informatie:</b>		
<b>A</b>	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
<b>B</b>	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
<b>C</b>	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
<b>D</b>	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
<b>E</b>	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
<b>Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden</b> <b>Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:</b>		
<b>F</b>	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
<b>G</b>	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
<b>H</b>	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
<b>I</b>	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
<b>J</b>	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
<b>K</b>	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
<b>L</b>	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
<b>M</b>	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
<b>N</b>	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
<b>O</b>	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
<b>P</b>	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
<b>Q</b>	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
<b>Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen</b> <b>De informatie uit documenten betreft:</b>		
<b>R</b>	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
<b>S</b>	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen