

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

**Verzonden:** 03-07-2023 11:52

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

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

**Onderwerp:** Voorbereiding geplande overleg met Ursemmerhof BV op maandag 3 juli om 13.00 uur

---

Hoi allen,

Ter Voorbereiding op het geplande overleg met Ursemmerhof BV op maandag 3 juli om 13.00 uur bijgaand de onderstaande bestemmingsplanregels.

Conform bijgaande bevindingen van [redacted] een vergunning nodig voor de gerealiseerde recreatiewoningen > 70 m2.



## 26.2 Bouwregels

### 26.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een recreatiewoning zal ten hoogste **100 m<sup>2</sup>** bedragen;
- b. de **goothoogte** van een recreatiewoning zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 7,00 m bedragen, waarbij een tweede bouwlaag in de kap is toegestaan;
- d. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen zal ten minste 3,00 m bedragen.

### 26.2.6 Stacaravans en chalets

Voor het plaatsen van stacaravans en chalets gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan of een chalet zal ten hoogste **72 m<sup>2</sup>** bedragen;

- b. de **bouwhoogte** van een stacaravan of een chalet zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de **onderlinge afstand** tussen stacaravans en/of chalets zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. **het onderkelderen van een stacaravan of een chalet is niet toegestaan.**

#### **1.103 stacaravan:**

een zelfstandig verrijdbaar recreatieverblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

#### **1.94 recreatieverblijf:**

een verblijf bedoeld en ingericht ten behoeve van het recreatief verblijf, zoals een stacaravan, een chalet, een recreatiewoning, en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven;

#### **1.95 recreatiewoning:**

een recreatieverblijf opgetrokken uit steen, hout of enig ander materiaal en vast verankerd met de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;

## **Artikel 26 Recreatie – Verblijfsrecreatie**

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/r\\_NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01.html#\\_26\\_Recreatie-Verblijfsrecreatie](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/r_NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01.html#_26_Recreatie-Verblijfsrecreatie)

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.25 Recreatie - Verblijfsrecreatie in de toelichting.

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieverblijven;
- b. gebouwen en overkappingen voor zover ten dienste van het recreatieterrein, ten behoeve van:
  - 1. dienstverlening, waaronder recepties en kantoorruimtes;
  - 2. een restaurant;
  - 3. kampwinkels;
  - 4. sport- en speeldoeleinden;
  - 5. groepsaccommodaties;

al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;

- 3. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  - 1. sanitaire voorzieningen;
  - 2. het onderhoud en het beheer;
- 4. vrijstaande bergingen en vrijstaande overkappingen bij recreatieverblijven;
- 5. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";

met daaraan ondergeschikt:

- 6. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

7. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
8. tuinen, erven en terreinen;
9. sport- en speelterreinen;
10. wegen en paden;
11. parkeervoorzieningen;
12. beplanting en bebossing;
13. plassen, sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterpartijen en -lopen, mede bestemd voor waterberging;
14. calamiteitendoorgang, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - calamiteitendoorgang";
15. overige andere bouwwerken.

## **26.2 Bouwregels**

### **26.2.1 Recreatiewoningen**

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- e. de oppervlakte van een recreatiewoning zal ten hoogste **100 m<sup>2</sup>** bedragen;
- f. de goothoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 7,00 m bedragen, waarbij een tweede bouwlaag in de kap is toegestaan;
- h. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen zal ten minste 3,00 m bedragen.

### **26.2.2 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding "bouwvlak" zal een bedrijfswoning binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste het in bijlage 6 aangegeven maximum aantal bedragen;
- c. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- h. tenzij de bedrijfswoning wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:
  1. een stolp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
  2. de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stolp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.

### **26.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning zal ten hoogste 30,00 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning ten hoogste 80 m<sup>2</sup>

- bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

#### **26.2.4 Gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder b**

Voor het bouwen van de in lid 26.1 onder b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak ten hoogste de in bijlage 6 opgenomen oppervlakte bedragen;
- b. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding "bouwvlak" zullen de gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

### **Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein**

Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder stacaravans, stellingen recreatieverblijven en onderkomens
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227
Ursemmerplas	412
Camping Holiday	379
Ursemmerhof	150

#### **26.2.5 Gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder c**

Voor het bouwen van de in lid 26.1 onder c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

#### **26.2.6 Stacaravans en chalets**

Voor het plaatsen van stacaravans en chalets gelden de volgende regels:

- e. de oppervlakte van een stacaravan of een chalet zal ten hoogste 72 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de bouwhoogte van een stacaravan of een chalet zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- g. de onderlinge afstand tussen stacaravans en/of chalets zal ten minste 3,00 m bedragen;
- h. het onderkelderen van een stacaravan of een chalet is niet toegestaan.

#### **26.2.7 Vrijstaande bergingen en vrijstaande overkappingen**

Voor het bouwen van vrijstaande bergingen en vrijstaande overkappingen bij recreatieverblijven gelden de volgende regels:

- a. per recreatieverblijf zal ten hoogste één vrijstaande berging en/of één vrijstaande overkappingen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een vrijstaande berging zal ten hoogste 9,00 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de oppervlakte van een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 15,00 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaande berging of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

- e. de afstand van een vrijstaande berging of een vrijstaande overkapping tot een recreatieverblijf zal ten minste 1,00 m bedragen.

### **26.2.8 Andere bouwwerken**

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame **windenergiewinning** zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,20 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

## **26.3 Afwijken van de bouwregels**

### **26.3.1 Afstand bedrijfswoning tot de weg**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2 onder c in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **26.3.2 Afwijken maatvoeringen stolpen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2 onder h in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

## **26.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en recreatieverblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen en recreatieverblijven voor de huisvesting van elders werkzaam zijnde (tijdelijke) werknemers;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het bouwen dan wel plaatsen van meer recreatieverblijven dan per terrein is aangegeven in Bijlage 6;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  - 2. de woonfunctie behouden blijft;
  - 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
  - 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  - 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

- g. het gebruik van de gronden voor het bouwen en/of plaatsen van bouwwerken en/of recreatieverblijven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - calamiteitendoorgang";
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor bewoning;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ten behoeve van de recreanten van het betreffende recreatieterrein;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel indien de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- l. het verwijderen van terrein afschermdende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

## **26.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **26.5.1 Mantelzorg**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.4 onder d en/of g in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

### **26.5.2 Bed and breakfast**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.4 onder f in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachregister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **26.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **26.6.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) verwijderen van een stolp ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp".

### **26.6.2 Uitzondering**

Het bepaalde in 26.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **26.6.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp niet onevenredig wordt aangetast.

## **26.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **26.7.1 Wijziging gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder b**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de omvang van een bouwvlak of de bouwvlakken wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken per bestemmingsvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **26.7.2 Wijziging situering bouwvlakken**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering van de aanduiding "bouwvlak" dan wel meerdere aanduidingen "bouwvlak" bij gelijkblijvende omvang worden aangepast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **26.7.3 Woningsplitsing stolp**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **26.7.4 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 26.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Met vriendelijke groet,

 | Team Beleid

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:**  

**Verzonden:** maandag 19 juni 2023 13:41

**Aan:**  

**CC:**  

---

**Onderwerp:** beantwoording op uw gestelde vragen naar aanleiding van bespreking Ursemmerhof/ verzoeken een principeverzoek in te dienen

Hoi 

Zie onderstaande contactgegevens.

Zie ook hieronder dat wij verzoeken voor het planinitiatief een principeverzoek in te dienen.

Met vriendelijke groet,

 | Team Beleid

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] | Beach Resort Makkum [redacted]

**Verzonden:** woensdag 19 april 2023 20:54

**Aan:** [redacted]

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

[redacted] Rosalien

van Dolder [redacted]

[redacted]

**Onderwerp:** RE: beantwoording op uw gestelde vragen naar aanleiding van bespreking Ursemmerhof

Geachte [redacted] Beste [redacted]

Dank voor de e-mail en stukken. **We gaan ermee aan de slag.** Mochten er nog vragen zijn dan komen we nog even bij u terug en als u in de tussentijd vragen hebt, dan weet u ons uiteraard ook te vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

+ 31 [redacted]



BEACH RESORT MAKKUM

T +31 (0)515 23 22 85 | W [www.makkumbeach.nl](http://www.makkumbeach.nl) | E [redacted]



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 april 2023 19:05

Aan: [redacted] | Beach Resort Makkum [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] - [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Rosalien

van Dolder [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

Onderwerp: beantwoording op uw gestelde vragen naar aanleiding van bespreking Ursemmerhof

Beste [redacted]

Bij deze onze beantwoording op uw gestelde vragen en gevraagde stukken/ informatie.

### **Verondiepen/ dempen van de Ursemmerplas**

Op de gevraagde mogelijkheid voor omtrent het **verondiepen/ dempen** van de Ursemmerplas, verzoeken wij u eerst contact op te nemen met [redacted] [redacted] [redacted].

Op grond van bijgaande advies van [redacted] [redacted] kunt u dan beter beoordelen of het **verondiepen/ dempen** de **beste oplossing** is tegen Blauwalg om zodoende de gewenste zwemkwaliteit te verkrijgen.

Vervolgens kunt u op grond van het advies van de HHNK een gedragen/ haalbare **watervergunning** indienen bij het HHNK, indien het **verondiepen/ dempen** van de Ursemmerplas de beste oplossing is, zie voorbeeld <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/wsb-2021-15092.pdf> en <https://www.hhnk.nl/vergunning-aanvragen>. Als hierover duidelijkheid is, kunnen we ook gericht afwegen waar een eventuele mogelijkheid om een bouwweg en bouwdepot ( grond bank ) het beste inpasbaar is.

### **Vragen m.b.t. het huidige Vigerende bestemmingsplan**

Uw planinitiatief past op grond van uw bijgaande bijlage inderdaad niet aan een aantal bestemmingsplanregels.

Echter hebben wij de mogelijkheid/ bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van deze bestemmingsplanregels t.b.v. planinitiatief.

**Wij verzoeken u t.b.v. dit planinitiatief daarom eerst een principeverzoek in te dienen** via <https://www.koggenland.nl/form/informatieverzoek-bouwen-aanleggen-of-gebruiken/informatie-vooraf-0-3> zodat u daarna een formele aanvraag omgevingsvergunning kunt indienen.

subsidiemogelijkheden

Hierbij de subsidiemogelijkheden vanuit de regionale taskforce (zie bijlage).

Wil je deze delen? Ik vermoed dat je dat de vorige keer vergeten was?

Ook zijn er verschillende provinciale subsidies voor hen interessant:

- HIRB revitalisering verblijfsrecreatie

[https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten\\_en\\_Diensten/Producten\\_op\\_alfabet/H/HIRB\\_Revitalisering\\_Verblijfsrecreatie\\_subsidie:3mna4v7BQ-m4vdix5-3PQg](https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten_en_Diensten/Producten_op_alfabet/H/HIRB_Revitalisering_Verblijfsrecreatie_subsidie:3mna4v7BQ-m4vdix5-3PQg)

- Waterrecreatie Duurzaamheid en innovatie subsidie

[https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten\\_en\\_Diensten/Producten\\_op\\_alfabet/W/Waterrecreatie\\_Duurzaamheid\\_en\\_Innovatie\\_subsidie](https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten_en_Diensten/Producten_op_alfabet/W/Waterrecreatie_Duurzaamheid_en_Innovatie_subsidie)

- Waterrecreatie: Kleine Voorzieningen en Diensten Noord-Holland, subsidie

[https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten\\_en\\_Diensten/Producten\\_op\\_alfabet/W/Waterrecreatie\\_Kleine\\_Voorzieningen\\_en\\_Diensten\\_Noord\\_Holland\\_subsidie](https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten_en_Diensten/Producten_op_alfabet/W/Waterrecreatie_Kleine_Voorzieningen_en_Diensten_Noord_Holland_subsidie)

Indien u hierover vragen heeft, kunt u contact met mij opnemen.

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:**  | Beach Resort Makkum 

**Verzonden:** donderdag 13 april 2023 20:06

**Aan:**   Rosalien van Dolder  

**CC:**    -   

**Onderwerp:** RE: afgesproken stukken presentatie en vragen naar aanleiding van bespreking

Geachte wedhouder en medewerkers van de gemeente,

Bijgaand stuur ik u onze geüpdatete presentatie, nu ook met de eerste beelden en een nieuwe uitgewerkte versie van het kavel plan.

Ten aanzien van de lopende zaken omtrent de ontwikkeling van het project, vernemen wij nog graag op onderstaande punten.

Vandaag heb ik in ieder geval contact gehad met uw **communicatie medewerkster**, waarvoor dank. Morgen zal ik dat verder met haar e.e.a. afstemmen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

+ 31 [Redacted]



BEACH RESORT MAKKUM

T +31 (0)515 23 22 85 | W [www.makkumbeach.nl](http://www.makkumbeach.nl) | E [Redacted]



---

**Van:** [Redacted] | Beach Resort Makkum

**Verzonden:** vrijdag 7 april 2023 17:06

**Aan:** [Redacted] 'Rosalien van Dolder' [Redacted]

[Redacted]

**CC:** [Redacted] - [Redacted]

[Redacted]

---

**Onderwerp:** RE: afgesproken stukken presentatie en vragen naar aanleiding van bespreking

**Urgentie:** Hoog

Geachte allen,

Graag breng ik onder de aandacht ons onderstaand schrijven en de nog openstaande vragen m.b.t. de vragenlijst en volgens mij zouden wij nog overleg hebben met jullie Jurist inzake de inschrijvingen ? en nog een brief ontvangen ? Wij hebben niets meer vernomen en zouden graag verder willen met het project en de ontwikkeling daarvan. Daarvoor is de beantwoording van onze vragen wel nodig.

Klopt het dat wij ook nog geen schrijven / positief persbericht hebben gezien over de gang van zaken en de presentatie van de plannen zoals afgesproken ?

Dank alvast voor jullie aandacht hiervoor en alvast een fijn paasweekend.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] J

+ 31 [Redacted] J



BEACH RESORT MAKKUM

T +31 (0)515 23 22 85 | W [www.makkumbeach.nl](http://www.makkumbeach.nl) | E [Redacted] J



Van: [Redacted] J | Beach Resort Makkum

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 12:03

Aan: [Redacted] J [Redacted] J Rosalien van Dolder [Redacted] J [Redacted] J

[Redacted] J [Redacted] J [Redacted] J [Redacted] J

**Onderwerp:** afgesproken stukken presentatie en vragen naar aanleiding van bespreking

**Urgentie:** Hoog

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van onze prettige bespreking gisteren op het gemeentehuis zoals besproken de navolgende stukken en vragen:

- Hieronder de downloadlink naar de presentatie van gister (met de juiste naam).  
<https://we.tl/t-dgPohVAdS4> - in deze presentatie vinden jullie ook het sheet met de watergangen – water circulatie – eveneens vinden jullie in de bijlage de radar onderzoeken en voorstellen tot het uitvullen verontdiepen van de waterpartij – Graag zoals besproken de visie van rijkswaterstaat en jullie specialisten op dit probleem ( het water weer circulatie en zwemwater te maken ).
- Bijlage 1 zijn onze vragen m.b.t. het huidige fingerende bestemmingsplan
- Bijlage 2 is ons brandbook, daarin kunt u ook de rebranding zien van onze parken – concern – die ook van toepassing zal zijn op Ursem in het door ons te voeren merk, uitstraling , kleuren en waar wij voor staan.

Tot slot dan nog zouden wij van jullie nog een overzicht met subsidielijsten en mogelijkheden ontvangen. En vernemen wij dus graag omtrent de waterplas, circulatie en verontdiepen en of er de mogelijkheid is voor een bouwweg en bouwdepot ( grond bank ).

Gisteren was ook jullie juriste aanwezig, helaas heb ik geen contact gegevens en mail adres van haar. Wellicht is het verstandig dat we ook juridisch een keer om tafel gaan om de juridische punten uit het bestemmingsplan te bespreken en ook om te kijken wat we met de huidige bewoners gezamenlijk kunnen doen. Daaromtrent ontvangen wij uiteraard graag nog het afgesproken schrijven.

Ik vertrouw erop namens ons de stukken, vragen en afspraken zoals gisteren besproken bij deze te hebben aangeleverd en wij vernemen graag.

Mochten er nog vragen zijn dan vernemen wij dat uiteraard ook graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] J

+ 31 [Redacted] J




BEACH RESORT MAKKUM

T +31 (0)515 23 22 85 | W [www.makkumbeach.nl](http://www.makkumbeach.nl) | E [Redacted] J





## Verslag van bevindingen

Naam toezichthouder :  J  
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 : Industrierweg 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 Dol 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  $10,5\text{m} \times 7\text{m} = 73,5\text{m}^2$  betrof. 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

:











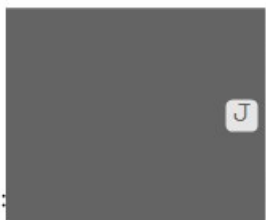




Datum

: 08-06-2023

Handtekening



# 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