

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

**Verzonden:** 04-07-2023 09:21

**Aan:** [redacted]

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

**Onderwerp:** Ontwerp en constructietekening

---

Goedemorgen [redacted]

Hierbij mijn bevindingen nav de controle ter plaatse.

Hebben jullie een ontwerp- en constructietekening van de chalets(73.5m2)?

Deze zou ik dan alvast graag willen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Team VTH/RO, bouw- en woningtoezicht

T [redacted] | M [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](#)

## 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 van Harder  
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  $10,5\text{m} \times 7\text{m} = 73,5\text{m}^2$   
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



# 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