

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]

**Verzonden:** 21-07-2023 15:01

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]

**CC:** [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Onderwerp:** Vragen n.a.v. uw brief d.d. 19 juli 2023

---

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Ursemmerhof BV stelde mij bijgaande brief met bijbehorende bevindingen ter hand.

Naar aanleiding daarvan en in navolging van de reeds verzonden reactie van [REDACTED] [REDACTED] leg ik graag enkele vragen voor ter bepaling van de rechtspositie van cliënte.

1.

Uit de bij uw brief gevoegde bevindingen volgt dat uit meting is gebleken dat de oppervlakte van enkele chalets 73,5 m2 zou bedragen. Daarin staat zowel dat maximaal 70, maar ook dat maximaal 72 m2 is toegestaan. Zijn we het met elkaar eens dat uit artikel 26.2.6. van het vigerend bestemmingsplan volgt dat de oppervlakte maximaal 72 m2 mag bedragen en dus niet maximaal 70 m2?

2.

Voorts vraagt cliënte zich af of bij de meting de overstekken niet zijn meegemeten. Daar lijkt het op en dat zou mijns inziens niet correct zijn aangezien op grond van artikel 2 van het vigerend bestemmingsplan de maat wordt genomen tussen de buitenwerkse gevelvlakken. In vele bestemmingsplannen is overigens bepaald dat goten, overstekken etc alleen dan aanvullend meetellen bij de berekening van de oppervlakte indien deze ten opzichte van de buitenwerkse gevelvlakken meer dan 75 cm uitsteken. Hiervan is in casu ruimschoots geen sprake.

De beheerder van cliënte heeft vandaag de oppervlakte aan de hand van de buitenwerkse gevelvlakken nagemeten en vastgesteld dat de op die wijze de oppervlakte 72,3 m2 bedraagt. Aangezien in het bestemmingsplan de maximale maat zonder cijfers achter de komma is vermeld (dus hele meters), dient naar mijn oordeel 72,3 m2 te worden afgerond op 72 m2, zijnde de maximale bestemmingsplanmaat. Ook terzake verneem ik graag van u. Ik begreep overigens dat deze zeer beperkte overschrijding, want uiteraard is in de opdrachtverstrekking voor de bouw van de betreffende chalets de maximale maat van 72 m2 aangehouden, verband houdt met een in de bouw aangepaste gevelbekleding met isolatie die kennelijk heel ietsje dikker is.

3.

In de rechtspraak wordt verschillend geoordeeld over de vraag of een vlonder heeft te gelden als een bouwwerk. Zo oordeelde de RvS in haar uitspraak van 25 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2510):

De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat de vlonder geen onderdeel uitmaakt van de aanbouw waarop de vlonder rust, zodat van een dakconstructie geen sprake is. Niet in geschil is dat de losse houten planken op zichzelf geen constructies zijn. Dat de houten planken aan een losliggend frame van onderleggers zijn bevestigd is niet voldoende om de vlonder als constructie en daarmee als bouwwerk te kwalificeren. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat de terrasvlonder zich niet wezenlijk onderscheidt van andersoortige vloerafdekking, zoals kunstgras, (rubberen) vloertegels of vlondertegels. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat voor het aanbrengen van de vlonder geen vergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

Gelet hierop, is de Gemeente het met cliënte eens dat van een bouwwerk geen sprake (meer) is indien het

vlonder los op de grond staat in plaats van erin?

Ik stel beantwoording van vorengenoemde vragen op prijs en zeg u daarvoor bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Advocaat



Prins Willem Alexanderlaan 150

7311 SZ

Postbus 10421

7301 GK Apeldoorn

T (055) 526 64 77

F (055) 526 64 78

E [Redacted]

I [www.lexman.nl](http://www.lexman.nl)

**Van:** [Redacted]

**Datum:** 19 juli 2023 om 14:52:12 CEST

**Aan:** [Redacted] | Beach Resort Makkum [Redacted] - [Redacted]

[Redacted]

**Kopie:** [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted]

**Onderwerp:** Ursemmerhof

Geachte [Redacted] en [Redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek van maandag 3 juli jl. ontvangt u hierbij bijgevoegde (bevestigings)brief. Graag verwijst ik u naar de inhoud hiervan.

Ik vertrouw erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | **Team Bestuursadvies**

T [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](#)





Er is een fout opgetreden tijdens het verwerken van een van de documenten.

## Verslag van bevindingen

Naam toezichthouder	: [REDACTED] 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 <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppervlakte niet groter dan 100m<sup>2</sup></li><li>• Goothoogte niet hoger dan 3 meter</li><li>• Bouwhoogte niet hoger dan 7 meter (tweede bouwlaag in kap is toegestaan)</li></ul>



Bevindingen :

Op woensdag 7 juni 2023, omstreeks 10 uur, was ik [redacted] J toezichhouder van de gemeente Koggenland, vergezeld door [redacted] J Boa van de gemeente Koggenland en constructeur [redacted] J [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 10,5m x 7m = 73,5m<sup>2</sup> betrof. Vergunningsvrij mogen de chalets 70m<sup>2</sup> zijn. De L-vormige chalets hadden de totale afmeting van 64,5m<sup>2</sup>.

Achter een aantal chalets zijn vlonders gerealiseerd met de volgende afmetingen 6m x 3m = 18m<sup>2</sup>. 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 :



















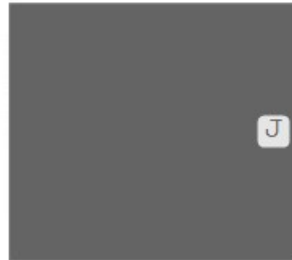






Datum

: 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