

Van: [REDACTED] [REDACTED]

Verzonden: 25-09-2023 12:47

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

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

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Dank voor uw mail. Ik zend deze door en zal er spoedig inhoudelijk op terugkomen.

Wat betreft het bericht van [REDACTED] [REDACTED] kan ik u berichten dat zij het bij het verkeerde eind heeft. Ter zitting is enkel opgemerkt dat er is gereageerd op het schrijven van de gemeente en daarin is aangegeven dat cliënte er nog niet van overtuigd is dat sprake is van een overschrijding. Ook heb ik juist expliciet aangegeven dat het wachten is op een reactie van de gemeente. Niet juist is derhalve dat is gesteld dat de gemeente excuses zou hebben gemaakt.

U hoort nader.

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

From: [REDACTED] [REDACTED]

Sent: Monday, September 25, 2023 11:26 AM

To: [REDACTED] [REDACTED]

Subject: RE: Vragen n.a.v. uw brief d.d. 19 juli 2023

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Excuses voor de late beantwoording op onderstaande vragen. Hieronder vindt u de reactie van onze handhavingsjurist. De toezichthouder die eerder ter plaatse is geweest, is op dit moment niet meer bij ons in dienst. Indien nodig/aan de orde, kan een (andere) toezichthouder hier na een nadere controle uitsluitsel over

geven.

Graag verneem ik van u/Ursemmerhof B.V. wat de actuele stand van zaken rondom de bouw van (de chalets op) het park. Ook vraag ik uw reactie op een e-mail die ik eerder van [REDACTED] (DURF) ontving (zie de *bijlage*). In de mail staat "Wat mij verbaast is dat advocaat [REDACTED] beweert dat er vóór de vakantie door jullie excuses zijn gemaakt richting Ursemmerhof omdat de maten van de chalets toch binnen het bestemmingsplan blijken te passen." Graag verneem ik van u of u dit inderdaad - in deze bewoordingen en in de betreffende context - door u aan de orde is gesteld ter zitting.

Ik hoor graag van u.

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 en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED] [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 15:02

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

CC: [REDACTED] [REDACTED] [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?

Reactie handhavingsjurist: In het verslag van bevindingen is correct opgenomen dat de chalets vergunningsvrij gebouwd kunnen worden indien de oppervlakte van een chalet niet groter is dan 70 m2. Op grond van de planregels zouden chalets die groter zijn dan 70 m2 echter wel gerealiseerd kunnen worden met een omgevingsvergunning. Hiervoor geldt een maximale oppervlakte van 72 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.

Indien nodig, kan een toezichthouder hierover op een later moment nog nader uitsluitel geven.

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?

Reactie handhavingsjurist: Dat zal per geval bekeken moeten worden aangezien dat nogal casuïstisch is. De vlonder die op de foto van het verslag van bevindingen te zien is, betreft een bouwwerk. De vlonder is zichtbaar gefundeerd met houten palen in de grond, waardoor deze duurzaam met de grond is verbonden om langdurig ter plaatse te functioneren. Daarbij is tevens sprake van een constructie van enige omvang. De vlonder voldoet daarmee aan de criteria die op grond van vaste jurisprudentie wordt gehanteerd om te kunnen spreken van een bouwwerk. Hiervoor dient men aansluiting te zoeken bij de definitie in de modelbouwverordening, namelijk:

“Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.”.

De vlonder – zoals die is geconstateerd door de toezichthouder – is ons inziens dan ook vergunningplichtig.

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

Met vriendelijke groet,



Advocaat

Prins Willem Alexanderlaan 150

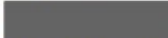
7311 SZ

Postbus 10421

7301 GK Apeldoorn

T (055) 526 64 77

F (055) 526 64 78

E 

I www.lexman.nl

Van:  

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

Aan:  | Beach Resort Makkum   - 


Kopie:     
 

Onderwerp: Ursemmerhof

Geachte   en 

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,

 | **Team Bestuursadvies**

T 

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

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

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.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	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
E	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
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	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
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	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.
Q	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
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	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
S	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