

## Constateringsrapport Toezicht Bebouwing

<b>Naam toezichthouder:</b> [REDACTED] 15 J		<b>Datum controle:</b> 28-06-2022	
<b>Controleadres</b>		<b>Kadastraal adres</b>	
Adres	[REDACTED]	Gemeente	Katwijk [REDACTED] 3 J
Postcode	[REDACTED]	Sectie	[REDACTED]
Plaats	[REDACTED] 3 J	Nummer	[REDACTED] 3 J
<b>Zaaknummer</b>		<b>OVX-nummer</b> 16748	
<b>Overtreder:</b>		<b>Rechthebbende:</b>	
Naam:	[REDACTED] J	Naam:	[REDACTED] J
Adres:	[REDACTED]	Adres:	[REDACTED]
Postcode:	[REDACTED]	Postcode:	[REDACTED]
Woonplaats:	[REDACTED] 3 J	Woonplaats:	[REDACTED] 3 J
Telefoonnummer:	[REDACTED] 5 J	Telefoonnummer:	[REDACTED] 5 J
<b>Reden uitgevoerde controle:</b>		<b>De controle betreft een:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Controle handhavingprogramma	<input type="checkbox"/>	Eerste controle
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Hercontrole algemeen

<p><b>Feiten en omstandigheden ter plaatse</b></p> <p>Tijdens de controle op 28-06-2022 zijn twee toezichthouders van de gemeente Katwijk langs geweest op de locatie [REDACTED] 3 J te [REDACTED] 3 J</p> <p>De hercontrole wordt uitgevoerd naar aanleiding van de voorwaarden gesteld in de gedoogbeschikking. Er werd illegaal gewoond en omwille van de bijzondere (prive)situatie van meneer [REDACTED] J is er besloten om de situatie nog voor 2 jaar te gedogen onder de voorwaarde dat de situatie voldoet aan de minimale eisen gesteld in het bouwbesluit 2012.</p> <p>Bij aankomst staat de roldeur omhoog en roepen de toezichthouder de heer [REDACTED] J. De toezichthouders lopen de [REDACTED] J in en de heer [REDACTED] J komt de toezichthouders tegemoet. De toezichthouders stellen zich voor en identificeren zich met de toezichthouders pas. De heer [REDACTED] J herkent de toezichthouders. De toezichthouders geven aan dat ze komen in verband met de gedoogbeschikking. De heer [REDACTED] J mag de komende 2 jaar blijven wonen in het pand maar dan moet de situatie wel voldoen aan de minimale eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012. De toezichthouder vragen of ze het pand mogen bekijken en controleren op de eisen. De heer [REDACTED] J geeft toestemming aan de toezichthouders alles te betreden inclusief het woongedeelte.</p> <p>De hoofdingang van het pand is via de roldeur. Er is een lange brede gang waarna je in een grote ruimte komt. Hier worden de [REDACTED] J. Boven deze ruimte is een lichtkoepel aangebracht en is er ook een uitgang aanwezig naar de achterzijde. Er hangt een bordje met een nooduitgang aanduiding maar er zitten ook sloten op de deur. Ook is er een kantoor aanwezig met ernaast een kleine opslag van spullen. Naast deze opslag is een trap naar de eerste verdieping. De trap komt uit op een bordes. Via de deur welke uitkomt op het bordes kom je in het "woongedeelte". Het "woongedeelte" bestaat uit een grote ruimte waar geslapen wordt en waar een keuken aanwezig is. In de keuken is geen gasaansluiting of een kookgedeelte aanwezig. Aan de achterzijde na de keuken is nog een deur aanwezig. Dit is de deur naar de douche en toiletruimte.</p>
--

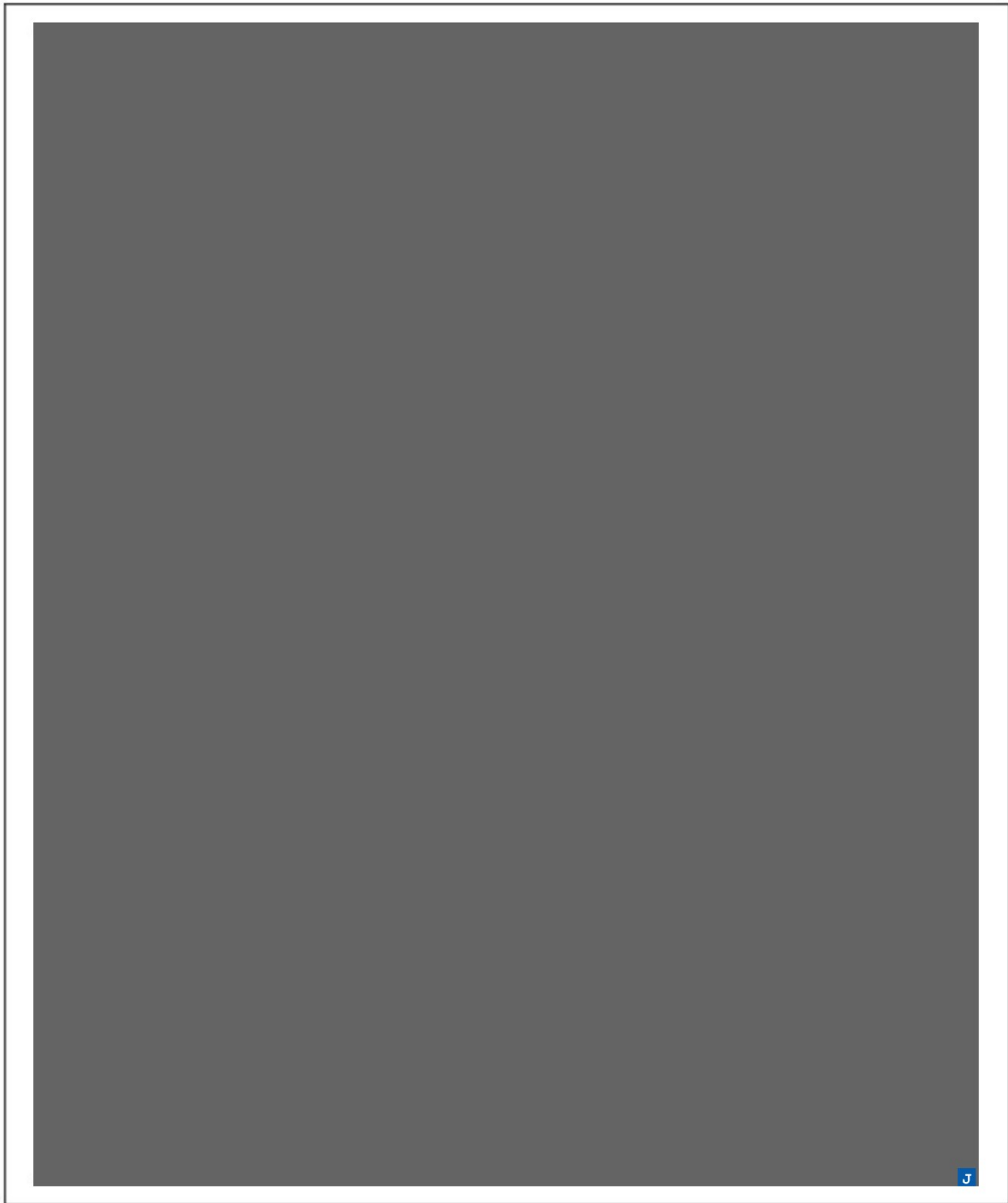
Het woongedeelte staat onder een minimale overdruk zodat er geen gassen vanuit de [REDACTED] in dit gedeelte kunnen komen. De lucht wordt aangezogen van buitenaf. Er staat een luchtbevochtiger continue te draaien omdat de heer [REDACTED]. Het woongedeelte is niet brandwerend afgescheiden van de rest van het pand. Voor de airco is een gat gemaakt in de muur. Er zit enkelglas in het raamkozijn en bij de doorvoeren zijn geen brandmanchetten aangebracht.

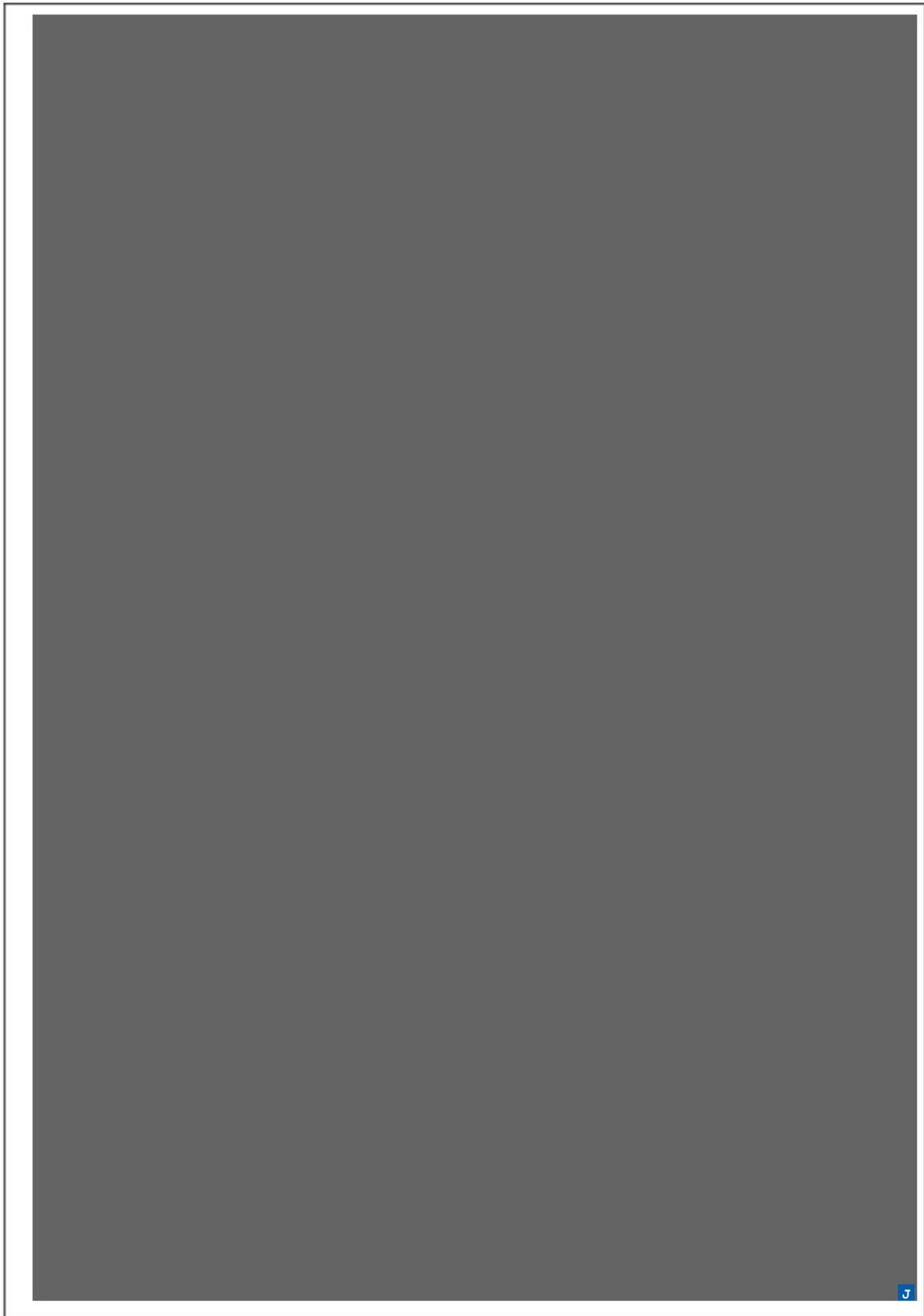
Op het bordes staan de stijlen van de vloerafscheiding op 1,3 meter van elkaar af en is de afstand van vloer tot onderkant regel 80 cm. Het leuningwerk op de trap heeft de bovenzijde van de handregel op 90 cm. Aan de muurzijde is een volledige leuning aangebracht. Aan de andere zijde begint het leuningwerk halverwege de trap.

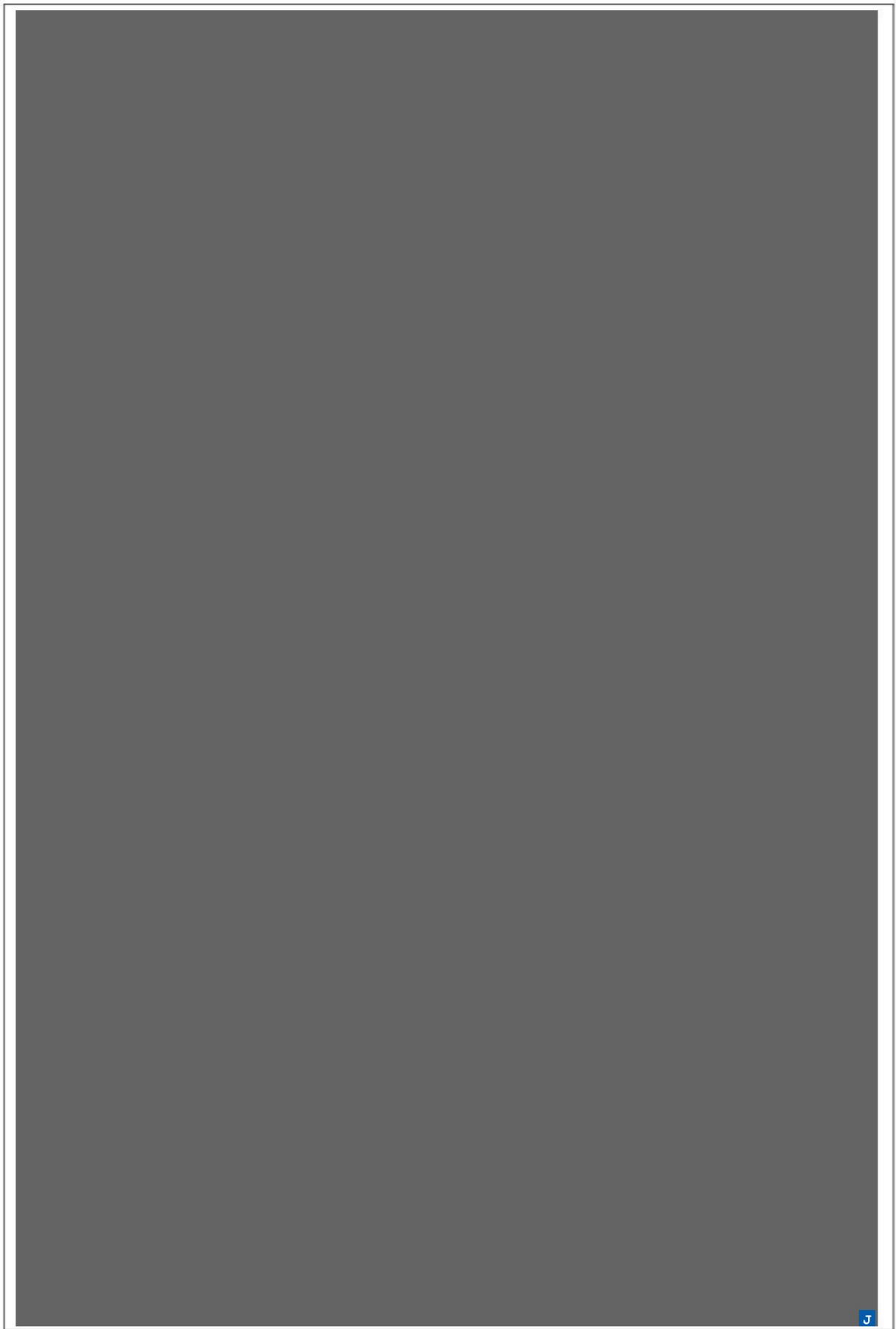
De aantrede van de trap is 17 cm en de optrede 20 cm. De trap heeft een breedte van minimaal 70cm. Op het bordes staat een ladder opgesteld welke leid naar een dakluik. Dit dakluik dient voor het onderhoud op dak en als vluchtroute volgens de heer [REDACTED]. Op het dak zelf is verder geen mogelijkheid om zelfstandig naar beneden te komen.

Er wordt op de begane grond geen rookmelder aangetroffen. Op de eerste verdieping bij de deur hangt een rookmelder maar deze doet het niet.













## Wet- en regelgeving

Artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo):

1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk;

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Valkenburg Dorp", op grond waarvan op het perceel respectievelijk de bestemming "Bedrijf" heeft.

### Bestemmingsplan

"Valkenburg Dorp" vastgesteld 29-11-2012



### Artikel 4 Bedrijf

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (zie bijlage);
- b. dienstverlening;
- c. opslagruimten en magazijnen;
- d. ter plaatste van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan;
- e. per bedrijf wordt ten hoogste 50% van de bruto vloeroppervlakte als niet-zelfstandig kantoorvloeroppervlakte gebruikt, met een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

#### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### **4.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt 3 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. een bedrijfswoning heeft een inhoud van ten hoogste 450 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 6m;
- g. bij bedrijfswoningen bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende erf, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft.

##### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste 3 vlaggenmasten mogen worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 5 m.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
  1. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld;
  2. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellings- en/of garagebedrijf;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

## Woningwet en Bouwbesluit 2012

### Woningwet

#### Artikel 1a, eerste en tweede lid van de Woningwet:

1. De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

2. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

#### Artikel 1b, tweede lid van de Woningwet:

2. Het is verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.

#### Artikel 2, eerste en tweede lid van de Woningwet:

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden technische voorschriften gegeven omtrent:

- a. het bouwen van een bouwwerk;
- b. de staat van een bestaand bouwwerk;
- c. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen technische voorschriften worden gegeven omtrent:

- a. de staat van een open erf of terrein;
- b. het in gebruik nemen of gebruiken van een open erf of terrein;
- c. het slopen;

## **Bouwbesluit 2012**

### **Hoofdstuk 2. Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid**

#### **Afdeling 2.12. Vluchtroutes**

##### **- Artikel 2.111. Aansturingsartikel**

1. Een bestaand bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

##### **- Artikel 2.112. Vluchtroute**

1. Op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.

#### **Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw**

##### **- Artikel 6.21. Rookmelders**

4. Een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van het gebouw hebben een of meer rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

## **Overtreding**

Er is een "bedrijfswoning" gecreëerd in het bedrijfspand op de [REDACTED] 3 J  
Ter plaatse hebben de gronden niet de aanduiding 'bedrijfswoning' waardoor een bedrijfswoning niet is toegestaan;

Er is een gedoogbeschikking afgegeven voor het gebruik van het bedrijfspand als bedrijfswoning. Met deze beschikking is de strijdige situatie op de regels van het eerder beschreven bestemmingsplan en daarmee met artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo tijdelijk opgeheven. In de beschikking is opgenomen dat het pand wel moet voldoen aan de regels uit het bouwbesluit 2012.

Het bordes heeft geen deugdelijke vloerafscheiding.

Er zijn te weinig rookmelders aanwezig waardoor de vluchtroute bij brand niet gewaarborgd is.

Dit levert een strijdige situatie op de regels van het BouwBesluit 2012.

Tijdens de controle gesproken met:			
<b>Naam:</b>	Dhr. [redacted]	<b>Functie:</b>	Eigenaar
<p>Bij binnenkomst geven de toezichthouders de heer [redacted] een hand. Nadat de toezichthouders zicht geïdentificeerd hebben door middel van hun toezichthouder pas en hebben aangegeven wat het doel is van de controle lopen de emoties bij de heer [redacted] op. De toezichthouders stellen de heer [redacted] gerust. Ze gaan eerst kijken hoe de situatie is en er gaat ook nog overleg volgen met een bouwbesluittoetsers. De toezichthouder geven aan dat de heer [redacted] niet direct uit het pand gezet wordt als er mogelijk iets niet voldoet. De toezichthouders geven wel aan dat als de heer [redacted] hier voorlopig wil blijven wonen het pand wel moet voldoen aan de minimale eisen van het bouwbesluit 2012. Dit is ook zo gesteld in de gedoogbeschikking. De heer [redacted] begrijpt dit en kalmeert weer vrij snel en is zeer meewerkend.</p> <p>De heer [redacted] geeft aan dat hij waarschijnlijk voor januari 2023 weg is uit het pand. Ook geeft hij aan dat hij een vergunning heeft liggen bij zijn advocaten voor de bewoning. De toezichthouders geven aan dat ze graag deze stukken willen ontvangen zodat dit meegenomen kan worden in de besluitvorming.</p> <p>De heer [redacted] geeft verder aan dat hij gek wordt van alle regels en controleurs. Hij ligt in de clinch met zijn huurders van de [redacted] en naast zijn er huurders gekomen waar hij zich ernstig zorgen om maakt. De gehele situatie bij elkaar zorgt ervoor dat dit geestelijk een lichamelijk zijn weerslag heeft op de heer [redacted]. Hij is een eenmansbedrijf en valt volgens hem tussen alle regels. Ook omdat het pand zijn privé-eigendom is valt de heer [redacted] buiten alle regels en regelingen.</p> <p>De "nooduitgang" staat altijd van het slot als hij zelf aanwezig is. Zodra hij weg gaat doet hij pas de sloten erop. Dit moet ook van de verzekering. Hij is verder altijd alleen in het pand. Hij heeft geen werknemers en heeft ook nooit privébezoek.</p> <p>De [redacted] heeft hij zo goed als mogelijk proberen te voorzien van alle middelen zoals afzuiging, de lichtkoepel en alle muren zijn dichtgezet zodat er geen stankoverlast of iets dergelijks bij burens kan ontstaan. Ook de overdruk in het woongedeelte en de ladder naar het noodluik zijn hier voorbeelden van.</p> <p>Hij ziet het gehele pand als zijn woning waarin hij ook werkt. De toezichthouders geven aan dit mee te nemen in de bespreking met de bouwbesluittoetsers.</p>			

Aldus naar waarheid opgemaakt d.d. 22-07-2022



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden 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.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

### **3** Adres

### **5** Telefoonnummer

### **15** Medewerker gemeente