

## Constateringsrapport Toezicht Bebouwing

<b>Naam toezichthouder:</b>		<b>Datum controle:</b>	
[REDACTED] 15 J		21-06-2021	
[REDACTED] 15 J			
<b>Controleadres</b>		<b>Kadastraal adres</b>	
Adres	Kamerlingh Onnesstraat 54	Gemeente	Katwijk (RBG02)
Postcode	2231 MJ	Sectie	C
Plaats	Rijnsburg	Nummer	6906
<b>Zaaknummer</b>		<b>OVX-nummer</b>	
		16484	
<b>Overtreder:</b>		<b>Rechthebbende:</b>	
Naam:	[REDACTED] 9 J	Naam:	[REDACTED] 9 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

### Feiten en omstandigheden ter plaatse

Tijdens de controle op 21-06-2021 zijn twee toezichthouders van de gemeente Katwijk langs geweest op de locatie Kamerlingh Onnesstraat 54. De controle wordt uitgevoerd omdat de termijn vanuit de waarschuwingsbrief verlopen is. Er wordt een eindcontrole uitgevoerd om te kijken of er daadwerkelijk geen overtreding meer is.

Tijdens de controle is er in het bijgebouw niemand aanwezig. Zover de toezichthouders kunnen zien is het bijgebouw niet in gebruik als woning. Alles is nog aanwezig zoals bij de eerste controle maar er liggen geen persoonlijke spullen voor zover dit gezien kan worden

De toezichthouders zijn omgelopen en in het woonhuis is de bewoonster aanwezig. Na een intens gesprek wil ze de toezichthouders toe laten in het bijgebouw. Telefonisch heeft ze haar juridisch adviseur niet kunnen spreken. Omdat de gemoederen hoog opgelopen zijn bij mevrouw gaat één toezichthouder naar binnen en maakt alleen foto's van de voormalige slaapkamer. Er staan spullen opgeslagen en het bed is in delen aanwezig in de kamer.



Foto genomen door het raam van de gang



Vooraanzicht



Onderdelen bed (1)



Onderdelen bed (2)

## Wet- en regelgeving

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Rijnsburg", op grond waarvan op het perceel respectievelijk de bestemming "Wonen" heeft. Op de gronden geldt de functieaanduiding: atelier.

## Bestemmingsplan

"Rijnsburg" vastgesteld 29-04-2011



## Artikel 21 Wonen (W)

- 21.1 Bestemmingsomschrijving
- 21.2 Bouwregels
- 21.3 Afwijken van de bouwregels
- 21.4 Specifieke gebruiksregels
- 21.5 Afwijken van de gebruiksregels

## 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sb-1': specifieke vorm van bedrijf-1, te weten tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 203, 204, 205 uit ten hoogste categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sb-2': specifieke vorm van bedrijf-2, te weten tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 5122;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'atl': een atelierruimte ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'br': een brug;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ga': uitsluitend garages en bergplaatsen voor de stalling van (personen)auto's, motorrijwielen en (brom)fietsen en voor opslag en bergingsdoeleinden van huishoudelijke aard;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'pg': een parkeergarage;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'sba-2': specifieke bouwaanduiding-2', te weten een parkeergarage;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water.

## 21.2 Bouwregels

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

### 21.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden uitsluitend gestapelde woningen gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak geldt de volgende bouwwijze, ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'aeg', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
  2. 'tae', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
  3. 'vrij' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
  4. 'sba-4', specifieke bouwaanduiding-4, zijn twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het maximum aangegeven aantal;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen, bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sba-4' gelden tevens de volgende regels:
  1. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste 5 m;
  2. de minimale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte;
  3. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte;
  4. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 m;
  5. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen onderling bedraagt ten minste 4 m;

- g. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend voor- dan wel zijdakvlak maximaal 15% worden doorbroken;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub g mag de oppervlakte van een hellend voor-dan wel zijdakvlak met maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters indien wordt voldaan aan de volgende regels:
  - 1. de dakkapel past bij de architectuur van de woning;
- i. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend achterdakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters, met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de eerste verdieping;
- j. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen worden overschreden door verlenging van het voordakvlak met één meter naar achteren mits:
  - 1. de dakhelling niet meer is dan 45°, en
  - 2. het hoofdgebouw niet meer dan twee bouwlagen heeft;
- k. de dakhelling mag worden vergroot tot maximaal 52° voor een vrijstaande woning die ten minste 2 m van de aangrenzende woning of gebouwen staat, voor een twee-onder-een-kapwoning waarbij de andere woning reeds een grotere hellingshoek heeft, voor woningen in een bouwblok waarvan reeds een woning een dakhelling heeft die groter is dan 45° en voor een woning die is voorzien van een dwarskap met dien verstande dat de goothoogte van de voor- of zijgevel van de woningen niet meer bedraagt dan 5 m en er niet uit een bouwaanduiding op de plankaart valt af te leiden dat alleen een plat dak is toegestaan.
- l. de dakhelling van een mansardekap mag worden vergroot tot maximaal 70°, voor zover dit het eerste deel van het dakvlak betreft. Dit is alleen toegestaan als de helling van het tweede dakvlak naar de nok minimaal 20° en maximaal 45° bedraagt;
- m. het geheel of gedeeltelijk afschermen van balkons aan het hoofdgebouw, op een bouwperceel met doorzichtige materialen, is toegestaan tot ten hoogste 1,8 m of tot aan de onderkant van het bovenliggende balkon;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'pg' bedraagt de diepte van een ondergrondse parkeergarage ten hoogste 4 m;
- o. de bouwhoogte van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'pg' bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- p. de bouwhoogte van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'sba-2' bedraagt ten hoogste 3 m;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'ond', te weten 'onderdoorgang' mag op de begane grond tot een hoogte van 3 m niet worden gebouwd.

### **21.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

- a. bij percelen kleiner dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij aaneengesloten, halfvrijstaande, geschakelde en vrijstaande woningen 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;
- b. bij percelen gelijk of groter dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij aaneengesloten, halfvrijstaande, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende erf, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot ten hoogste 65 m<sup>2</sup> met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van een uitbouw of een bijgebouw als onderdeel van de maximaal mogelijke achter- en voorerfbebouwing ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt en ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;

- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub d bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de zijgevel van een woning ten hoogste 6 m tenzij de maximale bouwhoogte is aangegeven;
- g. op uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een kap zijn geen dakkapellen toegestaan;
- h. bij de berekening van de in sub a en b genoemde percentages en/of maximale oppervlaktes, worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel op grond daarvan te bouwen bijgebouwen en uitbouwen meegerekend.

### **21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sw-1', specifieke vorm van wonen-1, bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding ten hoogste 2 m en mogen er slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sw-2', specifieke vorm van wonen-2, bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding ten hoogste 1 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 8 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen bedraagt ten hoogste 5 m, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste 3 vlaggenmasten of verlichtingsarmaturen mogen worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **21.3 Afwijken van de bouwregels**

### **21.3.1 Afwijken ten behoeve van mindervaliden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 sub a en b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van mindervaliden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voorafgaande aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag bij een onafhankelijk onderzoek advies in omtrent de (medische) noodzaak;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld waarbij rekening wordt gehouden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, mede gelet op:
  1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeeld;
  2. de samenhang tussen bebouwing.

## 21.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden is het gebruik van een aan-huis-gebonden beroep in of bij de woning en/of in de bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
  1. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. er geparkeerd wordt op eigen terrein;
  3. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  4. prostitutie niet is toegestaan;
  5. voor de activiteiten geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt (of: de activiteit voorkomt in de categorieën A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' of naar aard en de invloed op de omgeving te vergelijken is met een bedrijf in een van die categorieën);
- b. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- c. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

## 21.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 21.5.1 Afwijken ten behoeve van een bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. ten hoogste 40% van het aanwezige vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mag ten behoeve van deze activiteiten in gebruik zijn;
- c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. alleen bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publiekgerichte voorzieningen betreft;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- e. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte;
- f. het betreft een eenmansbedrijf;
- g. eventuele detailhandelsactiviteiten van ondergeschikte aard zijn.

## Overtreding

Geen overtreding geconstateerd.

### Tijdens de controle gesproken met:

<b>Naam:</b>	mevr. [REDACTED]	<b>Functie:</b>	Eigenaresse
--------------	------------------	-----------------	-------------

[REDACTED] opent de voordeur van de woning. Ze herkent de toezichthouders niet. Zodra de toezichthouder zich voorstelt die ook bij het vorige bezoek aanwezig is geweest en kenbaar maakt het bijgebouw te willen controleren wordt [REDACTED] erg boos. Ze verwijt de toezichthouder dat hij gelogen heeft betreft de vorige keer. De waarschuwingsbrief is hard binnen gekomen en ze had het idee gekregen dat het wel toegestaan zou worden. Dit verwijt ze vooral de toezichthouder. Ze denkt ook dat de toezichthouder helemaal geen onderzoek heeft uitgezet en vind het gek dat tijdens het vorige gesprek geen aantekeningen zijn gemaakt. Ze maakt ook het verwijt dat ze nergens een bewijs van heeft gekregen. De toezichthouder geeft aan dat er wel degelijk een onderzoek is ingesteld en het bewijs hiervan is de waarschuwingsbrief.

De toezichthouder geeft aan dat ze bevoegd zijn om binnen te treden zolang het geen woning is. Ze willen daarom graag het bijgebouw betreden tenzij hier nog gewoond wordt. [REDACTED] geeft aan dat er niet gewoond is en dat de toezichthouders zelf mogen kijken. De toezichthouders lopen om en [REDACTED] komt ook later naar de achterkant. Ze wil zekerheid of de toezichthouders wel echt hiertoe bevoegd zijn. De toezichthouders stelt voor dat ze haar juridisch adviseur belt. Dit Wil [REDACTED] en na circa een kwartier komt ze weer naar het bijgebouw. Ze heeft haar adviseur niet kunnen bereiken maar gaat de toezichthouders alsnog binnen laten.

Één toezichthouder gaat naar binnen en doet daarbij zijn schoenen uit. De andere toezichthouder blijft bij de deur maar luistert en kijk wel mee. De toezichthouder binnen maakt alleen foto's van de voormalige slaapkamer om de gemoederen niet nog verder op te laten lopen. In eerste instantie wil ze niet dat er foto's gemaakt worden maar als de toezichthouder dit alsnog vraagt staat ze het toch weer toe.

De toezichthouder geeft ook aan dat hij niet zeker is of de overtreding voldoende is beëindigd. Het bed is wel uit elkaar gehaald maar nog wel volledig aanwezig in de kamer. Hij wil dit graag nog bespreken met de jurist. [REDACTED] geeft aan dat de kamer nu voor opslag dient en ze geen andere plek heeft voor het bed. Indien het moet tilt ze het bed direct naar buiten zodat de toezichthouder een foto kan maken van een lege kamer. Dit is voor dit moment niet nodig maar de toezichthouder gaat wel op een later moment dit navragen bij de juristen.

De toezichthouder stapt weer naar buiten en [REDACTED] blijft verwijten maken aan het adres van de toezichthouders en geeft aan geen contact meer te willen. De toezichthouders mogen niet meer op haar grond komen en mogen geen controle meer uitvoeren. Ze wil niet meer dat er gebeld of gemaïld wordt. Alles moet voortaan maar per brief. De toezichthouders geven aan dat ze bevoegd zijn om controles uit te voeren en daarbij ook op gronden te komen zonder expliciet toestemming. Er zullen ook controles uitgevoerd blijven worden om te monitoren of het bijgebouw niet alsnog bewoond gaat worden. De toezichthouder wil nog wel voor mevrouw uitzoeken hoe ze in bezwaar kunnen gaan. Dit kan namelijk niet naar aanleiding van de waarschuwingsbrief. Mogelijk moeten ze hier alsnog een vergunning voor gaan aanvragen. Hier zijn legeskosten aan verbonden maar zodra deze geweigerd wordt kan hierop bezwaar gemaakt worden. De toezichthouder zal dit toch telefonisch proberen te laten weten. Het gesprek wordt hierna door de toezichthouder afgebroken en de toezichthouders stappen in de auto.

Aldus naar waarheid opgemaakt d.d. 22-06-2021

[REDACTED] 15 J

[REDACTED] 14 J

[REDACTED] 15 J

[REDACTED] 14 J

## 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

**9** Bezwaarde

**14** Handtekening

**15** Medewerker gemeente