

Constateringsrapport Toezicht Bebouwing

Naam toezichthouder:		Datum controle:	
15 J		26-03-2021	
15 J		29-03-2021	
Controleadres		Kadastraal adres	
Adres	Kamerlingh Onnesstraat 54	Gemeente	Katwijk (RBG02)
Postcode	2231 MJ	Sectie	C
Plaats	Rijnsburg	Nummer	6906
Zaaknummer		OVX-nummer	
		16484	
Overtreder:		Rechthebbende:	
Naam:	9 J	Naam:	9 J
Adres:	3 J	Adres:	3 J
Postcode:	3 J	Postcode:	J
Woonplaats:	3 J	Woonplaats:	3 J
Telefoonnummer:	5 J	Telefoonnummer:	5 J
Reden uitgevoerde controle:		De controle betreft een:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Controle handhavingprogramma	<input checked="" type="checkbox"/>	Eerste controle
			Hercontrole algemeen

Feiten en omstandigheden ter plaatse

Tijdens de controle op 26-03-2021 zijn twee toezichthouders van de gemeente Katwijk langs geweest op de locatie Kamerlingh Onnesstraat 54. De controle wordt uitgevoerd omdat de toezichthouders getipt zijn door de afdeling BAG. Op internet wordt het bijgebouw aangeboden in de verhuur. De gegevens welke op de internetsite vermeldt staan, staan verderop in het rapport weergegeven.

Tijdens de controle is er in het bijgebouw niemand aanwezig. Zo ver de toezichthouders kunnen zien is het bijgebouw nog niet in gebruik. Ook in het woonhuis lijkt niemand aanwezig te zijn. De toezichthouders doen een kaartje in de bus bij het woonhuis met de vraag of de bewoners contact op willen nemen.

27-03-2021 heeft de eigenaar van het perceel de toezichthouder gebeld. Hij geeft aan dat het bijgebouw nog niet verhuurd is. De toezichthouder geeft aan ze graag langs willen komen om de situatie te bekijken en geeft het advies om het voorlopig ook niet te verhuren omdat er een legalisatieonderzoek gestart wordt. De meneer gaat akkoord en spreekt af dat de toezichthouders maandag langs kunnen komen.

Tijdens de controle op 29-03-2021 zijn twee toezichthouders van de gemeente Katwijk weer langs geweest op de locatie Kamerlingh Onnesstraat 54. De eigenaresse is aanwezig in het bijgebouw. De toezichthouders stellen zich voor en mogen van mevrouw naar binnen.

Het bijgebouw heeft bij de "voor deur" een stuk grond welke is afgezet met hekwerken. Na de voor deur zit een gang. Rechts van de gang bevindt zich de badkamer met een toilet en een wasmachine. Aan het einde van de gang is een slaapkamer waar ook een ruimte is aangebracht met de CV-installatie. Links in de gang zit de woonkamer met een keuken. Er is een aparte ruimte gemaakt met de meterkast. In deze meterkast zit ook een eigen gasmeter.

Controle 26-03-2021 (Foto's van buitenaf)



Buiteaanzicht



Gang



Woonkamer (1)



Woonkamer (2)

Controle 29-03-2021



Buitengevel



Woonkamer



Keuken



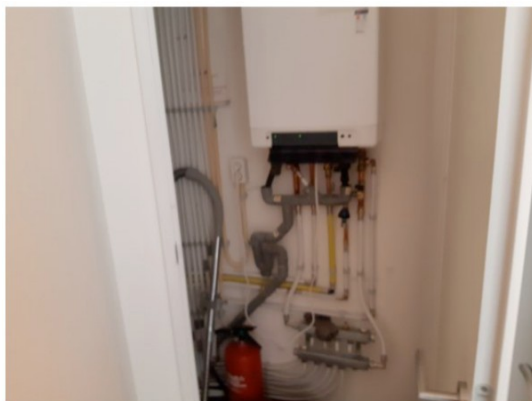
Badkamer met toilet



Wasmachine



Slaapkamer



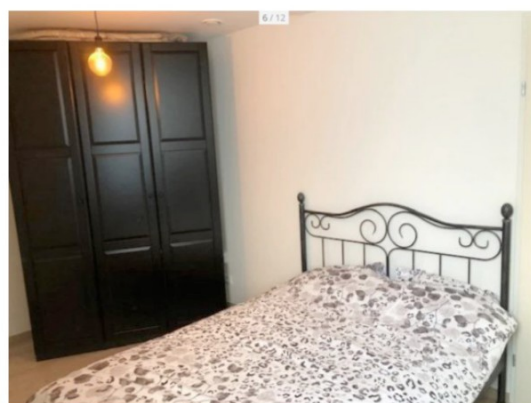
CV installatie

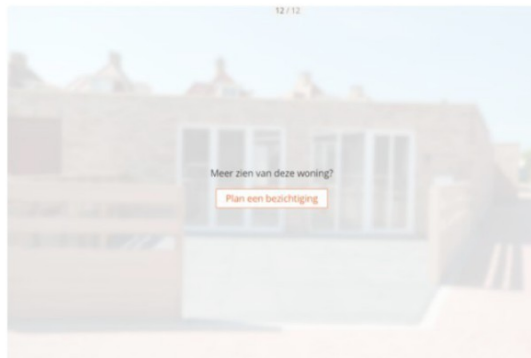


Meterkast met eigen gasmeter

Gegevens van de verhuursite

[Appartement te huur Kamerlingh Onnesstraat 54 a in Rijnsburg voor € 995 per maand \(pararius.nl\)](https://www.pararius.nl/appartement-te-huur/rijnsburg/803cdd9a/kamerlingh-onnesstraat)
<https://www.pararius.nl/appartement-te-huur/rijnsburg/803cdd9a/kamerlingh-onnesstraat>





Beschrijving

Zoek je een heerlijk rustig plekje in Rijnsburg welke van alle gemakken is voorzien: volledig gemeubileerd, luxe afwerking en waar alles nieuw is?

Dan is dit volledig gemeubileerde en ingerichte 2 kamer appartement misschien wel iets wat je zoekt!

De woning is te bereiken vanuit een doodlopende straat, welke alleen toegang biedt tot een openbare parkeerplaats voor de bewoners. Je kunt zelf kiezen of je hier je eigen auto ook parkeert maar dit zou ook op een andere plek mogelijk zijn.

[Bekijk foto's van deze woning](#)

[+ Meer](#)

Overdracht

Huurprijs	€ 995 per maand Inclusief: Gestoffeerd
Aangeboden sinds	12-03-2021
Status	Te huur
Beschikbaar	Per direct
Servicekosten	€ 350
Borg	€ 1.500
Bijzonderheden	Gestoffeerd

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	50 m ²
Inhoud	130 m ³

Bouw

Type woning	Appartement
Soort woning	Benedenwoning, Appartement
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019

Indeling

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1
Voorzieningen	Kabel TV, Internetaansluiting, Mechanische ventilatie, Douche, Toilet

Buitenruimte

Ligging	In een woonwijk
Balkon	Niet aanwezig
Tuin	Aanwezig
Tuinbeschrijving	plaats

Energie

Isolatie	Dubbele beglazing, Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV-ketel
Warm water	CV-ketel
Energie label	A++

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar
--------------------------	----------

Wet- en regelgeving

Artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder 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:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Rijnsburg", op grond waarvan op het perceel respectievelijk de bestemming "Wonen" heeft. Op de gronden geldt de functiaanduiding: 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 m² 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 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- b. bij percelen gelijk of groter dan 300 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m²;
 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

Er is geen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend voor art. 21.4 lid b.

Dit levert een strijdige situatie op de regels van het eerder beschreven bestemmingsplan en daarmee met artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

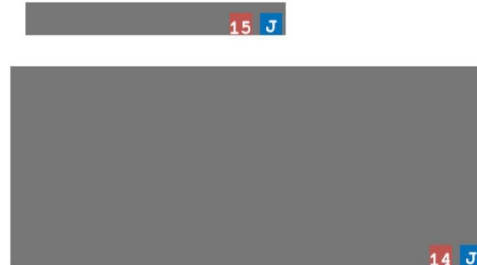
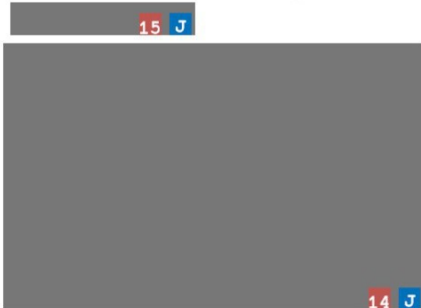
Tijdens de controle gesproken met:

Naam:	[REDACTED] 9 J	Functie:	Eigenaresse
--------------	----------------	-----------------	-------------

Mevrouw geeft aan in het gesprek dat het bijgebouw voornamelijk bedoelt was om hun kinderen in te laten wonen. Vanwege de krapte op de huizenmarkt is het moeilijk om aan een eigen huis te komen. Dit zou dan bedoelt zijn als tussenoplossing zolang ze nog geen huis hebben. Hun dochter gaat nu voor een jaar naar het buitenland en daarom willen ze het bijgebouw nu ook tijdelijk verhuren. Ze denken vooral aan bijvoorbeeld Airbnb.

Ze heeft een cursus gevolgd wat er allemaal bij komt kijken en het bijgebouw is hier ook voor verzekerd. Het is verder geheel verbouwd door professionele bedrijven. Er zijn twee brandblussers aanwezig en ook is er in de woonkamer een rookmelder aanwezig. De gevel is omgebouwd van twee roldeuren naar de glazen pui. Dit is aangevraagd bij de gemeente Katwijk maar dit bleek vergunningsvrij te zijn. Verder had ze het idee dat het toegestaan was om het bijgebouw op deze manier te gebruiken.

Aldus naar waarheid opgemaakt d.d. 29-03-2021



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