

## Constateringsrapport Toezicht Bebouwing

<b>Naam toezichthouder:</b> [REDACTED] 15 J		<b>Datum controle:</b>	01-11-2021
<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 handhavingsprogramma	<input type="checkbox"/>	Eerste controle
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Hercontrole algemeen

### Feiten en omstandigheden ter plaatse

Tijdens de hercontrole op 01-11-2021 zijn twee toezichthouders van de gemeente Katwijk langs geweest op de locatie [REDACTED] te [REDACTED] 3 J.

De hercontrole is uitgevoerd nadat er een waarschuwingsbrief is verzonden naar meneer [REDACTED] J de eigenaar van dit pand. In de waarschuwingsbrief staat dat er volgens het bestemmingsplan niet gewoond mag worden op dit adres. Hoewel meneer [REDACTED] J een brief heeft aangetoond waarin –het volgens meneer [REDACTED] J wel werd toegezegd, heeft de gemeente Katwijk hier een andere conclusie over gevormd. Door middel van een legalisatie onderzoek is er geconcludeerd dat er in eerste instantie door meneer [REDACTED] J een vergunning aangevraagd moest zijn. Dit is niet het geval, waardoor het huidige bestemmingsplan voor meneer geldt. Dit geeft aan dat meneer [REDACTED] J niet mag wonen in de [REDACTED] J ook niet als bedrijfswoning.

De toezichthouders hebben naar aanleiding van deze waarschuwingsbrief en in overleg met de juristen een hercontrole uitgevoerd.

Bij de voordeur werd er niet gereageerd en er hing een briefje bij de deur. De deur was open. Bij de deur hebben de toezichthouders eerst geroepen, maar kregen geen contact. Hierdoor zijn de toezichthouders doorgelopen het pand in. Eenmaal binnen zagen de toezichthouders meneer [REDACTED] J in zijn kantoor zitten. De heer [REDACTED] J herkende een toezichthouders en de toezichthouders hebben zich ook direct kenbaar gemaakt. De toezichthouders hebben daarna gesproken met meneer [REDACTED] J.

Meneer geeft aan niet meer te wonen in de [redacted] J Wel ligt er was onderaan de trap en vermoeden de toezichthouders dat de heer [redacted] J nog wel woont in de [redacted] J De heer [redacted] J geeft aan dat hij [redacted] J waarop de toezichthouders de controle staken. Er is dus niet geconstateerd of de verdieping wel of niet meer bewoond is.

De toezichthouders hebben nog wel foto's gemaakt en aangekondigd opnieuw terug te komen voor een controle.

Het leuningwerk op de trap en het bordes is nog steeds niet aangebracht. De trap zelf is nog niet ingemeten maar oogt erg steil.





Schermafbeelding NedBrowser

J



Luchtfoto NedBrowser

J

### **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;
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 goothoote 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.

#### **Bouwbesluit 2012 (Geldig van 01-07-2021 t/m heden)**

Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

§ 2.3.2. Bestaande bouw

Afdeling 2.4. Overbrugging van hoogteverschillen

§ 2.4.2. Bestaande bouw

Afdeling 2.5. Trap

§ 2.5.2. Bestaande bouw

## 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 geen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend voor art. 4.1 lid d.

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

De trap en het bordes hebben geen valbeveiliging/leuningwerk.

Dit levert een strijdige situatie op de regels van het BouwBesluit 2012, afdeling 2.3, § 2.3.2.



## 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