



Van Afdeling : VTH Cluster Toezicht en Handhaving
Aan Afdeling : RO

Advieskaart BVTH handhaving

Zaaknummer : 32854-2022
Datum indiening : 10-05-2023
Locatie : Dr. Kuiperlaan 19 te Velsen-Zuid
Indiener : J
Bijlage : Berekening bebouwde oppervlak

Beschrijving project en geschiedenis:

Tijdens een bezwaarprocedure tegen het gebruik van een bijgebouw als airb&b (zaak 36490-2022) is onder andere naar voren gekomen dat de burens van mening zijn dat er te veel oppervlakte is bijgebouwd. Deze melding is door de afdeling Toezicht en Handhaving opgepakt. Wij hebben berekend hoeveel er is bijgebouwd (zie bijlage) en zijn tot de conclusie gekomen dat niet wordt voldaan aan de criteria voor vergunningsvrij bouwen van bijlage 2 van het Bor. Er is sprake van strijd met het bestemmingsplan omdat er te veel bijgebouwd is. **De vraag is of er een grond is om een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan (meer specifiek art. 19.2.2 sub b van het bestemmingsplan)**

Planologische en Juridische toets

Geldend bestemmingsplan : 'Driehuis en Velsen-Zuid'
Bestemming gronden : Wonen
Gronden zijn bestemd voor : wonen

Adviesvraag : Graag binnen 2 weken advies of deze situatie gelegaliseerd kan worden

Advies

Het geldende bestemmingsplan op deze locatie is 'Driehuis en Velsen Zuid'. De geldende bestemming is 'wonen' (artikel 19).

Artikel 19.1 stelt dat gronden met deze bestemming enkel bedoeld zijn voor woonhuizen met de daarbij behorende aan-, uit-, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bijbehorende bouwwerken kunnen daarbij enkel ondersteunend zijn aan de woonfunctie. Een airbnb in de bijgebouwen is een economische functie en daarmee niet ondersteunend aan de woonfunctie. Het is dus strijdig met het bestemmingsplan. Echter is het strijdig gebruik vergund onder zaaknummer (36490-2022). De aanvraag is destijds getoetst met de veronderstelling dat de bijgebouwen vergunningsvrij zijn.

Nu blijkt dus dat de bijgebouwen net te groot zijn om vergunningsvrij te zijn. Zodoende dient er getoetst te worden aan het bestemmingsplan. Volgens artikel 19.2.2 uit het bestemmingsplan gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen de volgende bepalingen:



a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “te bebouwen erven” worden gebouwd;

b. binnen de aanduiding “te bebouwen erven” mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, niet meer dan 55,0 m² bedragen

→ VOLDOET NIET: De gezamenlijke oppervlakte van de aanbouw en de schuur is 100,1m².

Ook met de bouwregels is er dus strijd met het bestemmingsplan.

In Velsen zijn we altijd terughoudend om extra bebouwing buiten wat het bestemmingsplan mogelijk maakt op woonerven toe te staan. Dat geldt ook voor deze situatie. We willen voorkomen dat we een precedent scheppen voor meer bebouwing op woonerven dan is toegestaan. Hiermee zorgen we ervoor dat woonerven niet volgebouwd worden en dichtslibben, en waarborgen we de kwaliteit van de leefbaarheid en leefomgeving, als ook de ruimtelijke uitstraling van woongebieden in de gemeente.

Regie en Ontwikkeling adviseert negatief tegenover de legalisatie van het te grote bijgebouw. Tevens adviseren wij het bijgebouw aan te passen zodat het binnen de kaders van vergunningsvrij bouwen of de kaders van het bestemmingsplan past.



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