

[REDACTED] J  
Dr. Kuiperlaan 19  
1981 CC VELSEN-ZUID

DOMEIN FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJMUIDEN  
T 14 0255  
F 0255 567 7760  
www.velsen.nl  
E info@velsen.nl  
Correspondentieadres  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden



13 JUNI 2023

<b>Uw kenmerk</b>	<b>Zaaknummer</b> 32854-2022:032829	<b>Voor informatie</b> T14 0255	<b>Bijlagen</b> geen	<b>Datum</b> 7 juni 2023
-------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-----------------------------

**Onderwerp: waarschuwingsbrief Dr. Kuiperlaan 19 te Velsen-Zuid**

Geachte [REDACTED] J

Er is geconstateerd dat op uw perceel Dr. Kuiperlaan 19 te Velsen-Zuid een bijgebouw is gebouwd. Voor de bouw van dit bijgebouw is geen omgevingsvergunning verleend en er is sprake van strijd met het bestemmingsplan. [REDACTED]

[REDACTED] T Hierdoor is sprake van overtredingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna 'Wabo'). Met deze brief stellen wij u in de gelegenheid om deze overtredingen ongedaan te maken.

### Waarom schrijven wij u aan?

Wij schrijven u aan omdat u overtreder bent in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U bent namelijk eigenaar/gebruiker van het perceel. U heeft het in uw macht om de overtredingen op te heffen.

### Constatering

Op 3 november 2022 heeft onze toezichthouder van de afdeling VTH, team Toezicht & Handhaving, geconstateerd dat er op de achterzijde van uw perceel, kadastraal bekend als Velsen sectie H nummer 6485 een bijgebouw is gebouwd met een oppervlakte van 59,40 m<sup>2</sup>. U heeft dit bijgebouw in gebruik genomen als AirB&B. [REDACTED]



## Wettelijk kader

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] T [Redacted]



### *Bouwen van bijgebouw*

Artikel 2, lid 3 van Bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht (hierna: Bor) bepaalt wanneer een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied omgevingsvergunningvrij is voor bouwen en planologische gebruiksactiviteiten (bestemmingsplan). De definitie van het bebouwingsgebied is: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw. De definitie van een bijbehorend bouwwerk is: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (artikel 1 van Bijlage 2 van het Bor).

Artikel 2, lid 3 sub f stelt als eis dat de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan:

- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte van uw bebouwingsgebied is 353,83 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van uw bijgebouw dat u gebruikt als AirB&B is 59,4 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de oppervlakte van uw aanbouw 33 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van uw achterkameruitbouw is 7,7 m<sup>2</sup>.

Het toegestane te bebouwen gebied op uw perceel is 90 m<sup>2</sup> + 10% van 53,88 m<sup>2</sup> = 95,38 m<sup>2</sup>. Uw bijgebouw, aanbouw en uitbouw hebben een gezamenlijk oppervlakte van 100,17 m<sup>2</sup>. Dit is een overschrijding van 4,79 m<sup>2</sup> van de te bebouwen oppervlakte van uw perceel.

Uw bijgebouw voldoet niet aan deze eis van artikel 2, lid 3 van Bijlage 2 van het Bor. Op uw

# GEMEENTE VELSEN

bebouwingsgebied is 4,79 m<sup>2</sup> teveel gebouwd. Uw bijgebouw is niet omgevingsvergunningsvrij conform dit artikel. Er moet dus getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Op uw perceel is het bestemmingsplan 'Driehuis en Velsen-Zuid' van toepassing. De bestemming is 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Artikel 19.2.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat:

- binnen de aanduiding "te bebouwen erven" mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, niet meer dan 55,0 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte, van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding "te bebouwen erven" mag bedragen.

Uw bijgebouw is binnen de aanduiding "te bebouwen erven" gebouwd. De oppervlakte van uw bijgebouw is 59,4 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de oppervlakte van uw aanbouw 33 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van uw achterkameruitbouw is 7,7 m<sup>2</sup>. Binnen de te bebouwen erven is 100,17 m<sup>2</sup> bebouwd. Uw bijgebouw voldoet niet aan het maximale aantal bebouwde vierkante meters binnen "te bebouwen erven" van 55,0 m<sup>2</sup>.

Het bijgebouw is in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Driehuis". Artikel 27.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels in het bestemmingsplan. Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van uw bijgebouw is niet aan u verleend.

## Legalisatie

Voordat wij handhavend optreden zijn wij verplicht om te onderzoeken of de overtreding te legaliseren is door middel van vergunning verlening achteraf. Aan de uitkomst van dit onderzoek kunt u geen rechten ontleen. Mocht de conclusie van dit onderzoek positief zijn, dat betekent dit niet dat de vergunning na een aanvraag ook daadwerkelijk verleend wordt. Het onderzoek hebben wij uitgevoerd op basis van de op dat moment bij ons bekende gegevens.

In de gemeente 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.

Uw bijgebouw, in de huidige vorm, maakt geen kans op legalisatie. Wel kunt u het bijgebouw aanpassen zodat het binnen de kaders van vergunningsvrij bouwen of de kaders van het bestemmingsplan past.

## Hoe nu verder?

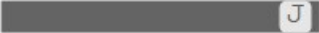
Wij vernemen graag **binnen 4 weken na dagtekening van deze brief** welke maatregelen u gaat treffen om de overtreding op te heffen. Als u niet tijdig reageert, zetten wij het formele



# GEMEENTE VELSEN

handhavingstraject in en kunnen wij uiteindelijk een last onder dwangsom opleggen. Wij vertrouwen erop dat het niet zo ver hoeft te komen.

## Informatie

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u hierover vragen heeft. U kunt ons daarvoor bellen of mailen. Dit kan via telefoonnummer 140255 of via e-mailadres [wabotoezicht@velsen.nl](mailto:wabotoezicht@velsen.nl). U kunt vragen naar 

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Velsen,  
Namens dezen,

M.C.E. de Graaf  
Manager Team Vergunningen Toezicht Handhaving  
Domein Fysieke Leefomgeving  
Gemeente Velsen

*Deze brief is digitaal ondertekend en derhalve niet voorzien van een fysieke handtekening*



# 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.

<b>Legenda verwijzing</b>	<b>Artikel verwijzing</b>	<b>Uitzonderingsgrond</b>
<b>Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden</b> <b>De openbaarmaking van deze informatie:</b>		
<b>A</b>	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
<b>B</b>	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
<b>C</b>	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
<b>D</b>	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
<b>E</b>	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
<b>Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden</b> <b>Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:</b>		
<b>F</b>	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
<b>G</b>	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
<b>H</b>	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
<b>I</b>	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
<b>J</b>	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
<b>K</b>	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
<b>L</b>	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
<b>M</b>	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
<b>N</b>	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
<b>O</b>	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
<b>P</b>	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.
<b>Q</b>	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
<b>Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen</b> <b>De informatie uit documenten betreft:</b>		
<b>R</b>	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
<b>S</b>	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