

Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 05373571962

1. Inleiding

Op 05-11-2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B) op het adres Secretaris Varkevisserstraat 121, 2225 KX Katwijk voor de procedureactiviteit(en):

- Een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken, zonder bouwwerkzaamheden (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

2. Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk besluiten de aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B) op het adres Secretaris Varkevisserstraat 121, 2225 KX Katwijk te verlenen.

3. Procedureel

3.1 Procedure

Voor het behandelen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat wij 8 weken de tijd hadden om op uw aanvraag te beslissen. Wij hebben binnen deze tijd een beslissing genomen op uw aanvraag.

3.2 Bevoegd gezag

Gelet op de beschrijving van het bouwplan is het college van burgemeesters en wethouders van gemeente Katwijk gehouden om te beslissen op de aanvraag. Bij het beoordelen van de aanvraag is gekeken naar de invloed van het bouwplan op de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur, het bouwen zelf, monumenten en brandveiligheid.

3.3 Volledigheid

Iedere aanvraag moet voldoen aan de aanvraagvereisten. Dit betekent dat een aanvrager voldoende informatie en stukken moet opsturen om een aanvraag compleet te maken. Alleen een complete aanvraag kunnen wij in behandeling nemen.

Uw aanvraag is compleet.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier;
- Tekeningen;
- Foto's.

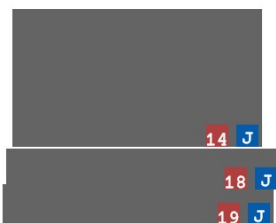
Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de contactpersoon die staat genoemd in de brief bij dit besluit. Geef bij contact het kenmerknummer van deze brief aan.



Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,

18-12-2024



Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Zorg dat uw bezwaarschrift binnen **zes weken** na de dag waarop dit besluit is verstuurd bij ons binnen is. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam en adres. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u bezwaar maakt. U geeft de datum van het bezwaarschrift aan en ondertekent het bezwaarschrift met uw handtekening.

U dient uw bezwaarschrift in bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk, postbus 589, 2220 AN Katwijk. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.katwijk.nl/gemeente-en-burgerzaken/compliment-klacht-bezwaar-of-zienswijze.

Het besluit gaat in na de datum waarop deze brief is verzonden. Ook als u hiertegen bezwaar maakt. Wilt u niet dat het besluit ingaat en is er sprake van een spoedeisende situatie? Dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening doen bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank 's-Gravenhage, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U betaalt hier griffiekosten voor.

Beoordeling van uw aanvraag

Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken, zonder bouwwerkzaamheden (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig.

Uw aanvraag is in overeenstemming met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan "Katwijk aan Zee 2015". We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De inhoudelijke beoordeling en deeladviezen treft u in "*bijlage I – Integraal advies*"

Bij de beoordeling van uw aanvraag zijn regels toegepast die betrekking hebben op:

- het toepassen van een afwijkbevoegdheid in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (artikelen 22.1, eerste lid onder a en 22.10 Omgevingswet in combinatie met de artikelen 22.280 en 22.281 van de bruidsschat omgevingsplan (Invoeringsbesluit Omgevingswet) en 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Conclusie

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aangevraagde omgevingsvergunning zal worden verleend.

Voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk 05373571962

Melding aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Op grond van artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving dient u de gemeente te informeren:

- ten minste twee dagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden, en
- uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden.

U kunt hiervoor gebruik maken van de bij dit besluit gevoegde formulieren. Stuur deze volledig ingevuld naar bouwmeldingen@katwijk.nl.

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 5.40, lid 2, onder a van de Omgevingswet kunnen wij de omgevingsvergunning intrekken indien gedurende een jaar geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van deze omgevingsvergunning.

Melding milieu belastende activiteit

Uw milieu belastende activiteit (MBA) is mogelijk meldings- of vergunningplichtig. Voor deze milieubelastende activiteit dient u een aanvraag te doen bij het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl> voor aanvang. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten van artikelen 2.17 Omgevingswet en hoofdstuk 4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

De aanvraag zal worden behandeld door de Omgevingsdienst West-Holland.

Gebruik als bed & breakfast

Het beoogde gedeeltelijke gebruik van de woning als bed & breakfast moet te allen tijde voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- Dat de B&B als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de B&B mag maximaal 40% van het totale woonoppervlak zijn;
- Gedurende het hele jaar dient de woning permanent bewoond te zijn door de hoofdbewoner. De hoofdbewoner dient dus ook ingeschreven te staan op het adres en aanwezig zijn op het moment dat de Bed & Breakfast in gebruik is.

U dient te voldoen aan de registratie- en meldplicht. Voor meer informatie en voor het aanvragen van een registratienummer, zie [Registratie- en meldplicht toeristische verhuur | Gemeente Katwijk](#)

Bijlage I – Integraal advies

Integraal advies

Dit betreft een integraal advies met betrekking tot het hierboven genoemde plan. Op basis van beleid, wet- en regelgeving en omgevingsaspecten beoordelen wij of we wel of niet meewerken aan het (planologisch) mogelijk maken van het plan. Het plan wordt beoordeeld op basis van de aangevraagde activiteiten en de ontvangen stukken. Indien nodig wordt daarbij het individuele belang afgewogen tegen het algemeen belang.

Ruimtelijke overweging

Wij staan positief ten opzichte van het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B), onder voorbehoud van het verloop van de verdere procedure.

Wij zijn tot dit oordeel gekomen door een zorgvuldige afweging van alle ruimtelijk relevante belangen, waarbij de adviezen van de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen in samenhang zijn gezien.

In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

Aanvraag

De aanvraag betreft het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B) aan de Secr. Varkevisserstraat 121 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie



Figuur 2: Beoogde ontwikkeling

Omgevingsplantoets

In het bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015”, welke deel uit maakt met ingang van vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan van rechtswege van Katwijk, zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Wonen”, met de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – bedrijf 2’. Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Het gevraagde voorziet in de ontwikkeling van een “bed & breakfast” binnen een woonbestemming waarvoor geen functieaanduiding voor B&B is opgenomen. Dit is in strijd met artikel 26.1 onder m. van het vigerende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 26.6.1 is een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk en kan een bed & breakfast gerealiseerd worden onder voorwaarden dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ bedraagt;

- b. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 40% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- c. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015"

Geldende ruimtelijke kaders

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsverordening zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur.

Omgevingsprogramma Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsprogramma zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

Voorliggende functie draagt bij aan ontwikkelstrategie 2 'Florerende ondernemen' uit de gemeentelijke omgevingsvisie, waarbij als doelstelling onder andere het versterken van toerisme wordt beschreven. Voorliggend plan levert een toegevoegde waarde aan het toeristisch product binnen Katwijk.

Toelichting

Deeladviezen diverse beleidsterreinen

De voor dit initiatief relevante gemeentelijke afdelingen hebben geadviseerd. Die adviezen treft u aan in de toelichting van dit integraal advies. Hieronder volgt eerst een opsomming van de conclusies van de adviezen.

- Economie : Akkoord
- Milieu (omgevingskwaliteit) : Akkoord
- Mobiliteit : Akkoord
- Wonen : Akkoord

Economie

Toetsingskaders

Economische agenda 2021-2026

Economische agenda 2021-2026

Met de Economische Agenda 2021-2026 werken we aan de ontwikkelstrategieën "Sterke Kust en

Florerend Ondernemen" (Omgevingsvisie 2021) en werken we toe naar een vitaal, duurzaam en innovatief economisch klimaat. De agenda gaat uit van drie economische clusters. Eén van die clusters betreft Vrijtijdseconomie (recreatie en toerisme). Hierbij gaat het onder andere om het versterken van bestaand recreatief aanbod en het aantrekken van bezoekers, passend bij de identiteit van Katwijk met overwegend kleinschalige voorzieningen. Katwijk is bescheiden en gastvrij van aard. De gemeente richt zich hierbij op kwalitatieve groei en niet op massatoerisme. Kleinschalige toeristische verhuur past goed bij de identiteit van Katwijk. Gelet op de kleinschaligheid van de verhuur en de ligging op geringe afstand van het strand en het centrum van Katwijk aan Zee kan geconcludeerd worden dat deze B&B bijdraagt aan het toeristisch product van de badplaats Katwijk. Een combinatie van wonen en toeristische verhuur is daarom denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan de lokale economie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande gaan we vanuit Economie akkoord met het gevraagde.

Milieu - omgevingskwaliteit

Toetsingskader

In het toetsingskader milieu wet- en regelgeving zijn de volgende milieuaspecten beoordeeld:

- Milieuzonering milieubelastende activiteiten;
- Geur en luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder wegverkeerslawaai;

Milieuzonering milieuhinderlijke activiteiten

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in en kaders van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een hotel en/of pension (SBI-code 5510) een maximale hindercontour van 10 meter inzake het milieuaspect 'geluid'. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de naast gelegen woningen van derden. Het betreft hier kleinschalige activiteiten, waardoor niet/nauwelijks sprake is van een hindercontour. Dit blijkt ook uit de betreffende VNG-uitgave, aangezien Bed & Breakfast eenheden niet als hindervolle activiteit worden aangemerkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze dichtstbijzijnde gevoelige objecten verandert door de voorgenomen functie uitbreiding niet. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vergunning of melding Milieubelastende activiteit (MBA)

Op basis van het initiatief is er sprake van een mogelijke landelijke of lokale milieubelastende activiteit (MBA). Deze kunt toetsen via het omgevingsloket. Om te toetsen of het een lokale activiteit uit het omgevingsplan is gaat u naar regels op de kaart, uit deze toets blijkt of uw activiteit Informatie of vergunningsplichtig is.

Toelichting:

Natuurbescherming

Er vinden geen bouw- en verbouwwerkzaamheden plaats aan het pand. Er is naar verwachting geen sprake van een Natura-2000 activiteit en geen sprake van een Flora-en fauna activiteit.

Conclusie beoordeling

Gelet op de genoemde milieuaspecten kan medewerking worden verleend aan het plan.

Mobiliteit

Toetsingskaders

Dit advies is opgesteld waarbij getoetst is op de volgende beleidstukken:

- Parapluplan Parkeren Katwijk (NL.IM-RO.0537.bpPnormKat-on01), waarin bepaald is dat er (blijvend) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen
- Nota Parkeernormen 2020 (inclusief update 2021), welke het aantal, en de afmetingen van de parkeerplaatsen omschrijft;
- Algemene Plaatselijke Verordening, Artikel 2:12, welke de beleidsregels voor uitwegen vaststelt;
- Integraal Verkeers- en Vervoersplan Katwijk (IVVP Katwijk) 2009, welke in hoofdlijnen de ontwikkeling voor wegenstructuur aangeeft. Ter ondersteuning en deels vervanging wordt op de Katwijkse Agenda Mobiliteit (KAM) 2019 getoetst;
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), waarin de technische eisen worden gesteld aangaande de inrichting van de openbare ruimte.

Binnen het LIOR is opgenomen hoe de openbare ruimte dient te worden ingericht. In het LIOR wordt verwezen naar de volgende richtlijnen en worden daarom ook meegenomen in advisering:

- Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de bebouwde Kom (ASVV) 2021, welke de vormgeving van de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom bepaalt;
- Nederlandse Norm (NEN) 2443, welke de inrichting bepaalt voor parkeergarages;
- CROW publicatie 344, welke de richtlijnen van drempels, plateaus en uitritten bepaalt;

Tevens wordt getoetst op bruikbaarheid, verkeersveiligheid, Duurzaam Veilige inrichting, en logica voor de gebruiker.

Regulering, functie en maatgevend moment.

Bij het opstellen van dit advies worden berekeningen gedaan op basis van het type regulering, de gebiedstype en het maatgevende moment waarin dit initiatief zich bevindt. Voor deze aanvraag is het volgende gebiedstype uit de Nota Parkeernormen van toepassing: gereguleerd gebied, schil centrum. De volgende functie is van toepassing: B&B.

Hieronder wordt aangegeven wat de maatgevende momenten zijn:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Werkdagochtend | <input type="checkbox"/> Werkdagmiddag | <input checked="" type="checkbox"/> Werkdagavond | <input checked="" type="checkbox"/> Werkdagnacht |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zaterdagmiddag | <input checked="" type="checkbox"/> Zaterdagavond | <input type="checkbox"/> Zondagmiddag | |

Voor toeristische verhuur: Voetnoot 3 van Bijlage 2 van de Nota Parkeernormen schrijft wanneer een overnachtings- of verblijfsaccommodatie (...) ondergeschikt is aan de woonfunctie, de parkeernormen voor een bed & Breakfast gebruikt kunnen worden. In alle andere gevallen, mits deze apart zijn opgenomen in Bijlage 2, worden de normen van een woonhuis gebruikt.

Wanneer een woning voor toeristische verhuur geen mogelijkheid biedt tot parkeren op eigen terrein, zal er gekeken worden naar de parkeermogelijkheden in de buurt, en met name naar de parkeerdruk. In gereguleerde parkeergebieden zal parkeren geen grote belemmeringen opleveren, aangezien de woning geen recht heeft op extra parkeervergunningen. Bezoekers zullen gewezen worden naar de openbare parkeergarages. Bij woningen op grensgebieden tussen gereguleerd- en niet-gereguleerd parkeren wordt gekeken of in het niet-gereguleerd gebied genoeg parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte.

Om de leefbaarheid in de wijk, maar ook in de gehele gemeente, te garanderen wordt zorgvuldig gekeken naar de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met dit initiatief, in combinatie met de huidige parkeerdruk.

Conclusie

Vanuit mobiliteit wordt voor dit initiatief positief geadviseerd.

Wanneer verschillende functies uit de Nota Parkeernormen gebruik maken van de parkeerplekken, kunnen aanwezigheidspercentages toegepast worden. Hierdoor is het mogelijk om een maatgevende parkeerbalans te creëren, die het maximaal benodigde parkeerplekken geeft. Hierbij wordt gekeken

naar het maatgevende moment waarbij de vraag naar parkeren het grootst is. Voor deze aanvraag is er sprake van functiemenging. De benodigde parkeerplekken worden voor de verschillende functies tegen elkaar weggestreept. Daarbij wordt het maatgevende moment in acht genomen.

Wonen

Beoordeling

Voor de beoordeling van het initiatief is het belangrijk om te vermelden dat vanuit het woonbeleid alleen geadviseerd wordt als de te verhuren ruimte onderdeel is van het hoofdverblijf. De planologische toetsing hierin is bepalend. Wanneer de aanvraag voor de betreffende ruimte als onderdeel van de woning wordt beschouwd en dit deel van de woning toeristisch verhuurd gaat worden is een advies vanuit Wonen noodzakelijk, omdat de hoofdwoning en de functie wonen in stand worden gehouden.

Conclusie

Akkoord. Aan de Secr. Varkevisserstraat 121 wordt in de garage, welke is aangebouwd aan de woning, een Bed & Breakfast gerealiseerd waarbij:

- De B&B als nevenactiviteit bij het Wonen wordt gebruikt en hieraan ondergeschikt is; dat betekent dat de B&B maximaal 40% van het totale woonoppervlakte (GBO) is. In de aanvraag die voorligt wordt 46,7m² gebruikt ten behoeve van B&B en daarmee is de B&B onderschikt aan het Wonen.
- Gedurende het hele jaar permanent wordt gewoond in de woning. De hoofdbewoner staat ingeschreven op het betreffende adres.-De hoofdbewoner is aanwezig op het moment dat er gasten verblijven in de B&B.
- Maximaal 2 kamers door de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder worden aangeboden aan maximaal 4 personen, met ingebruikneming van een registratienummer.

Wonen is akkoord omdat er wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor het realiseren van een B&B.

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.

14 Handtekening

18 Manager

19 Functie