

Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: CLZ-00022168

1. Inleiding

Op 07-04-2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor realiseren van een studio t.b.v. toeristisch verhuur op het adres Voorschoterweg 35, 2235SE te Valkenburg voor de procedureactiviteit:

1. 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 realiseren van een Studio t.b.v. toeristisch verhuur op het adres Voorschoterweg 35, 2235 SE Valkenburg 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 deze tijd kunnen verlengen met 6 weken.

Omdat het behandelen van de aanvraag langer duurde dan verwacht, hebben wij de periode om te beslissen op uw aanvraag verlengd met **6 weken**. U heeft hierover van ons bericht gehad.

Tevens hebben u op 07-06-2024 gevraagd of u het eens bent als wij de periode waarin wij een beslissing moeten nemen, uitstellen. U bent hiermee akkoord gegaan op 07-06-2024 per e-mail. Voorts zijn wij overeen gekomen op 15-07-2024 om wederom de beslistermijn te verlengen. De periode om te beslissen is daardoor uitgesteld naar **31-07-2024**.

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 het besluit 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 was niet compleet. Wij hebben u op **26-04-2024** gevraagd om extra informatie op te sturen. Wij hebben deze extra informatie binnen gekregen op **04-05-2024**. Uw aanvraag was toen compleet. De beslistermijn is hierdoor verlengd met **8** dagen.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Documenten bij vergunning:
 - Aanvraagformulier;
 - Plattegrondtekeningen;
 - Tekeningen parkeer plaatsen;
 - Schriftelijke onderbouwing van het plan.

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 college van burgemeester en wethouders,

[Redacted signature block] 19 J

[Redacted signature block] 14 J

[Redacted signature block] 18 J

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 niet in overeenstemming met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet omdat het niet voldoet aan de eisen welke zij gesteld in het bestemmingsplan 'Valkenburg Landelijk Gebied'. De gronden hebben hier de bestemming 'Wonen' op grond van Artikel 17.

Het plan is in strijd met Artikel 17.1 zijn de ter plaatse aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor woondoeleinden en aan-huis-verbonden-beroepen en met Artikel 17.4 onder c geeft aan dat het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf niet is toegestaan.

Naar ons oordeel kan de vergunning verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 8.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Uw aanvraag is niet in overeenstemming met (het tijdelijke deel) van het omgevingsplan. 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. Dit wordt gedaan in een ruimtelijke afweging waarbij verschillende disciplines uw aanvraag beoordelen.

Ruimtelijke afweging

Wij staan in de basis positief tegenover het gebruiken van de studio, gelegen aan de Voorschoterweg 35 te Valkenburg, als B&B. Met de ontwikkeling van een B&B op de genoemde locatie wordt geen woning onttrokken uit de woningvoorraad. Tegelijkertijd is het gevraagde van economisch toegevoegde waarde. Hiermee is de beoogde ontwikkeling ruimtelijk gezien voorstelbaar op de genoemde locatie.

In de *'Bijlage I - Onderbouwing Ruimtelijke overweging'* bij deze vergunning hieronder leest u hoe wij tot dit oordeel gekomen zijn.

Vergunningsvoorwaarden

De volgende voorwaarden dienen in acht genomen te worden bij de uitvoering van de vergunning:

- Er dient gedurende het hele jaar permanent gewoond te worden in de woning.
- De hoofdbewoner moet ingeschreven staan op het adres en aanwezig zijn op het moment dat B&B wordt verleend. Tevens geldt als voorwaarde dat het aanbieden van 1 of 2 kamers door de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder aan maximaal 4 personen voor recreatief verblijf van een woning is toegestaan, met gebruikmaking van een registratienummer.

Conclusie

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Door een zorgvuldige afweging van alle ruimtelijk relevante belangen, waarbij de adviezen van de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen in samenhang zijn gezien zijn wij tot het oordeel gekomen dat er een vergunning onder voorwaarden en voorschriften kan worden verleend.

Bijlage I - Onderbouwing Ruimtelijke overweging

Aanvraag

De aanvraag betreft het toeristisch verhuren, in de vorm van een B&B, van de studio aan de Voorschoterweg 35 te Valkenburg.



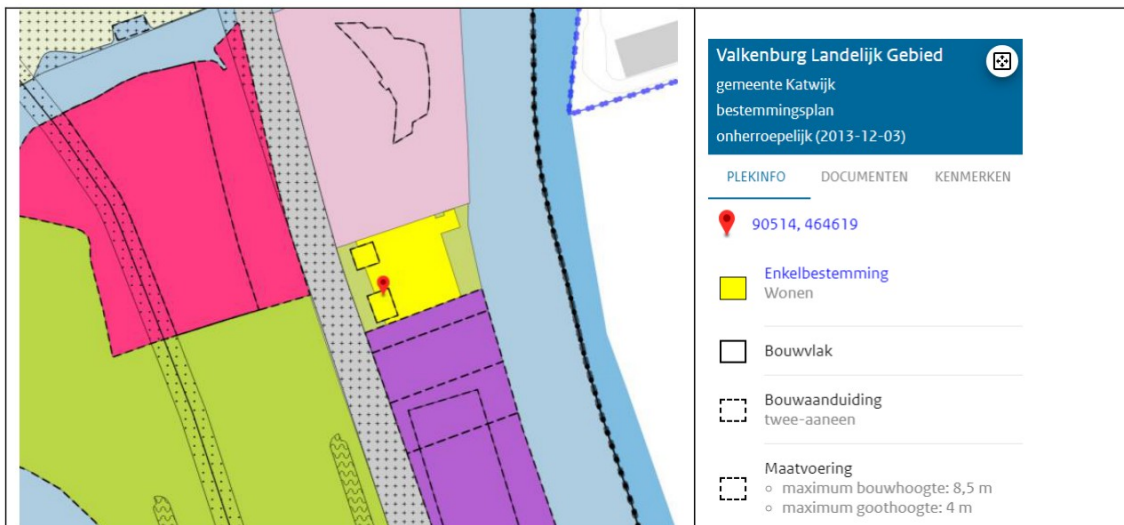
Figuur 1: Beoogde locatie en ontwikkeling

Bestemmingsplantoets

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Valkenburg Landelijk Gebied. De genoemde locatie ligt binnen een woonbestemming. Ter plaatse van de bestaande bebouwing rust een bouwvlak en geldt de functieaanduiding "Twee-aaneen". Tevens zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

Conform artikel 17.1 zijn de ter plaatse aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor woondoeleinden en aan-huis-verbonden-beroepen. Artikel 17.4 onder b geeft aan dat het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf niet is toegestaan.

Voorliggende aanvraag voorziet in het toeristisch verhuren van de studio, in de vorm van een B&B. Derhalve is het plan in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Valkenburg Landelijk Gebied"

Geldende ruimtelijke kadersOmgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn ten aanzien van onderhavig plangebied geen verwijzingen opgenomen. De Omgevingsverordening levert geen belemmeringen op voor de verdere ontwikkeling van het beoogde initiatief.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland zijn ten aanzien van onderhavig plangebied geen verwijzingen opgenomen. De Omgevingsvisie levert geen belemmeringen op voor de verdere ontwikkeling van het beoogde initiatief.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

In de Omgevingsvisie Katwijk 2021 zijn ten aanzien van onderhavig plangebied geen verwijzingen opgenomen. De Omgevingsvisie levert geen belemmeringen op voor de verdere ontwikkeling van het beoogde initiatief.

Toelichting

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.

Deeladviezen diverse beleidsterreinen

- Economie en recreatie : Akkoord
- Mobiliteit : Akkoord
- Wonen : Akkoord

Economie en recreatieEconomische 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 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. Op basis van de gunstige ligging van de B&B ten opzichte van het Valkenburgsmeer, Leiden en Katwijk en de onderbouwing van de initiatiefnemer kunnen wij concluderen dat deze B&B bijdraagt aan het toeristisch product van Katwijk.

Een combinatie van wonen en toeristische verhuur is daarom denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan de lokale economie.

Advies

Akkoord.

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;
- **Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord**, waarin de visies voor ontwikkelingen Rijnsburg Noord aangeeft.

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: niet-gereguleerd gebied, rest bebouwde kom. De volgende functie is van toepassing: Bed & breakfast, pension.

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 type="checkbox"/> Zaterdagmiddag | <input checked="" type="checkbox"/> Zaterdagavond | <input type="checkbox"/> Zondagmiddag | |

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. 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.

Advies parkeren – auto's

Voor dit initiatief zijn er 3 parkeerplaats benodigd. Dit initiatief voldoet nog niet voor het parkeren van auto's. Hieronder is een toelichting gegeven op dit advies.

Inrichting van parkeren

In de Nota Parkeernormen 2020 is vastgesteld dat parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Voor dit plan is er 2 parkeerplaats op eigen terrein opgenomen.

Nieuwe situatie:

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Horeca en (verblijfs)recreatie	Bed & breakfast, pension	Aantal kamers: 1	0.7	0.7

Wanneer het niet mogelijk is om te parkeren op eigen terrein, is het mogelijk aanspraak te doen op de restcapaciteit in de openbare ruimte. Hierbij dient de bezettingsgraad minder dan 85% te bedragen. De gemeente Katwijk heeft parkeertellingen uit laten voeren op het eerder gegeven maatgevende moment. Om te bepalen of er voldoende restcapaciteit is, worden de beschikbare parkeerplaatsen binnen de gegeven maximale loopafstand van het initiatief bekeken, plus de hieraan aangrenzende straten. De maximale loopafstand voor dit initiatief is 600 meter. Een B&B valt onder vrijetijdsvoorzieningen.

Uit de parkeertelling is gebleken dat er voldoende (rest)capaciteit over is in de openbare ruimte, waardoor het mogelijk is om de parkeerbehoefte op te vangen in de openbare ruimte.

Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 2 parkeerplaatsen benodigd. Dit initiatief voldoet voor het parkeren van fietsen. Hieronder is een toelichting gegeven op dit advies.

Inrichting van parkeren

Ook het parkeren voor fietsen dient gerealiseerd te worden op eigen terrein. Het parkeren kan ingevuld worden middels fietsenrekken, fietsnietjes of plek in de berging of garage. Deze plekken dienen te voldoen aan de juiste afmeting.

Voor dit plan zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Conclusie

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit een akkoord.

Het toevoegen van een studio B&B aan de bestaande situatie genereert 1 nieuwe parkeerplek. De huidige situatie genereert 2 parkeerplekken, hierdoor komt het totale aantal parkeerplekken op 3. Vanuit gaand dat de bewoner nu de 2 parkeerplekken op eigen terrein situeert en er geen extra parkeermogelijkheid is op eigen terrein dient deze in de openbare ruimte opgelost te worden. Het gebruiken voor de 3^{de} parkeerplaats van de openbare ruimte voldoet volgens normen. De parkeerplaats Valkenburgse meer ligt op 180 m van de locatie. Hierdoor voldoet dit binnen de 600 m van de functie.

De 2 parkeerplekken op eigen terrein zijn volgens maatvoering dit is een akkoord.

Wonen

Vanuit het Beleidskader Gebruik Woonruimte is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de (hoofd)woning te gebruiken voor toeristische verhuur in de vorm van Bed & Breakfast. De bijbehorende voorwaarden zijn in het vooroverleg van d.d. 19 januari 2024 j.l. meegegeven:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning

- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- Er gebruikt wordt gemaakt van een registratienummer
- 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
- Om in aanmerking te komen voor een Bed & Breakfast dient aangetoond te worden dat de ruimte die verhuurd wordt onderdeel is van de woning en dus vanuit de woning betreden wordt

Gezien de onderbouwing die de initiatiefnemer heeft meegestuurd met de aanvraag, wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. Uit de onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er maximaal 1 kamer, aan maximaal 2 personen verhuurd worden. De woning is 112 m² en de Bed & breakfast heeft een gebruikersoppervlakte van 22 m². De Bed & Breakfast is dus ondergeschikt aan het wonen. De woning voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan van minimaal 400 m³, namelijk 460 m³.

Advies

Met de aangeleverde informatie in de onderbouwing wordt voldaan aan de voorwaarden voor een Bed & Breakfast en kan vanuit Wonen een akkoord worden gegeven.

Let op! Op uw aanvraag zijn mogelijk ook andere verplichtingen van toepassing die volgen uit de Huisvestingsverordening, **zoals een registratieplicht**. Alle informatie daarover kunt u vinden op <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>

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