

## Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: CLZ-00001140

### 1. Inleiding

Op 21-01-2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Boulevard 54, 2225 AE Katwijk voor de activiteit(en):

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 gebruiken van het pand voor toeristische verhuur op het adres Boulevard 54, 2225 AE 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 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 31-01-2024 gevraagd om extra informatie op te sturen. Wij hebben deze extra informatie binnen gekregen op 12-04-2024. Uw aanvraag was toen compleet. De beslistermijn is hierdoor verlengd met 69 dagen.

### Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Publiceerbare aanvraagformulier;
- Plattegronden boulevard 54;
- Toelichting plan;
- Tekening plattegrond;
- Foto woning;



- Foto vooraanzicht woning;
- Foto keuken;
- Foto badkamer; en
- Foto badkamer (2).

**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.

Katwijk, 08-05-2024

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,

**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](http://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.

#### **Omgevingsplan**

Uw aanvraag is niet in overeenstemming met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan 'Katwijk aan Zee 2015', op grond waarvan dubbelbestemmingen 'Wonen-1' en 'Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied 2' rusten. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Het gevraagde ziet op het (gedeeltelijk) gebruiken van de woning voor toeristische verhuur. Deze activiteit voldoet niet aan het omgevingsplan. In artikel 26.6.1. van het omgevingsplan is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van toeristische verhuur in de vorm van een B&B. Er kan niet worden voldaan aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid zoals genoemd in 26.6.1 onder a, gezien de inhoud van de woning 353 m<sup>3</sup> bedraagt i.p.v. 400m<sup>3</sup>.

Er vindt geen grondroering plaats, waardoor er geen strijd ontstaat met de bestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied'.

Wij hebben onderzocht of er van het omgevingsplan kan worden afgeweken. Voor deze aanvraag is integraal advies opgesteld waarin adviezen vanuit afdeling wonen, economie en mobiliteit zijn meegenomen.

#### **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 gebruiken van het pand voor toeristische verhuur in de vorm van een B&B. De functie B&B is ondergeschikt aan de functie wonen, omdat de B&B 32% van het vloeroppervlak bedraagt.

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 gebruiken van het pand voor toeristische verhuur in de vorm van een B&B aan de Boulevard 54 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie

Figuur 2: Beoogde ontwikkeling

## Omgevingsplantoets

### Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan, welke sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het omgevingsplan, zijn de gronden waar het initiatief is beoogd bestemd tot "Wonen - 1". Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan Standplaatsen Katwijk vigerend.

Het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015" welke is opgenomen in het omgevingsplan. In artikel 26.1 onder a is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep. De beoogde ontwikkeling valt hier niet onder, want toeristische verhuur in de vorm van een B&B is geen aan-huis-gebonden beroep en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 26.6.1 is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een B&B, met dien verstande dat:

- de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 40% van het totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

De binnenplanse afwijkingmogelijkheid is niet van toepassing omdat niet voldaan kan worden aan lid i. De inhoud van de woning bedraagt 353 m<sup>3</sup> i.p.v. 400m<sup>3</sup>.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015”

### **Geldende ruimtelijke kaders**

#### Omgevingsprogramma Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsprogramma zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een appartement.

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een appartement.

#### Omgevingsvisie Katwijk 2021

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een appartement.

### **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
- Mobiliteit : Akkoord
- Wonen : Akkoord

### **Economie**

#### 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.

#### Conclusie

Gelet op de ligging van de woning nabij de zee en het centrum 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.

## **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: gereguleerd gebied, centrum/HOV-halte. De volgende functie is van toepassing: Woning grondgebonden & B&B.

Hieronder wordt aangegeven wat het maatgevende moment is:

- |   |  |                                       |  |
|---|--|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Werkdagochtend | <input type="checkbox"/> Werkdagmiddag | <input type="checkbox"/> Werkdagavond | <input checked="" type="checkbox"/> Werkdagnacht |
| <input type="checkbox"/> Zaterdagmiddag | <input 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, onder voorwaarden. Deze worden verderop in het advies genoemd.

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 geen sprake van functiemenging.

#### Advies parkeren – auto's

Voor dit initiatief is er 1 parkeerplaats benodigd. Dit initiatief voldoet 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 zijn er 0 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Voor gasten van een toeristische functie worden geen extra voorzieningen getroffen in de vorm van parkeervergunningen en/of bezoekersuren. De gasten dienen te worden gewezen naar de openbare parkeergarages in de nabijheid van de B&B. De bezettingsgraad van deze parkeergarages zit nog niet tegen een limiet aan, waardoor het oplossen van deze extra parkeervraag mogelijk is.

#### Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 5 parkeerplaatsen benodigd: 2 voor de B&B en 3 voor de huidige woning. 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.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de fietsen deels in de berging te plaatsen, en deels via een speciale voorziening in de achtertuin. Via deze weg kunnen alle fietsen, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers van de B&B hun fietsen kwijt in de achtertuin, waarmee wordt voldaan aan parkeren op eigen terrein.

#### Conclusie

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

### **Wonen**

Volgens het Beleidskader Gebruik Woonruimte is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor toeristische verhuur in de vorm van Bed & Breakfast (B&B). De voorgestelde B&B aan de Boulevard 54 is onderdeel van de hoofdwoning. De B&B op de eerste verdieping heeft dezelfde ingang (voor deur) als de hoofdwoning waarna de B&B via de trap naar de eerste verdieping bereikbaar is. De aanvrager geeft aan maximaal twee kamers te verhuren t.b.v. B&B. Daarnaast zullen er maximaal vier personen verblijven. Het oppervlak van de B&B is 45m<sup>2</sup> en het totale gebruiksoppervlak is 142,8m<sup>2</sup>. De B&B beslaat 32% van het gebruiksoppervlak van de woning en is daarmee ondergeschikt aan de functie Wonen.

De aanvrager geeft o.a. middels de aangeleverde onderbouwing en tekeningen aan te voldoen aan de volgende voorwaarden t.a.v. B&B:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning;
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- De B&B is als nevenactiviteit ondergeschikt aan de functie Wonen;
- de B&B mag maximaal 40% van het totale gebruiksoppervlak 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.

#### Conclusie

Akkoord. De aanvrager voldoet aan de voorwaarden die gelden voor het realiseren van een B&B in Katwijk

aan Zee. Om deze reden is de afdeling Wonen akkoord met het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Boulevard 54 in Katwijk aan Zee.

Let op! Deze omgevingsvergunning is verleend na de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Katwijk op datum 1 juni 2023. Dit betekent dat op uw aanvraag ook mogelijk andere verplichtingen voortvloeien uit de Huisvestingsverordening gemeente Katwijk. Alle informatie daarover kunt u vinden op <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>.

### **Conclusie**

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

## 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