

Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 05373443960

1. Inleiding

Op 20-05-2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het (gedeeltelijk) gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Boulevard 105, 2225 HB 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 (gedeeltelijk) gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Boulevard 105, 2225 HB 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.

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;
- Situatietekening verdiepingen en toelichting;
- Situatietekening tweede verdieping (B&B);



- Tekening berging – fietsparkeren; en
- Onderbouwing economisch product Katwijk.

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, 11-07-2024

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.

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', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied 2' rusten. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

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. De aanvraag voldoet niet aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid zoals genoemd in artikel 26.6.1 onder b. De gezamenlijke woonoppervlakte, welke gebruikt wordt voor de B&B, mag niet meer bedragen dan 50m². De B&B heeft een gezamenlijk woonoppervlakte van 58,5 m². De toegestane woonoppervlakte wordt daarmee overschreden met 8,5 m².

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats waardoor er geen strijd ontstaat met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Tevens vindt er 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, milieu, 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 gedeeltelijk gebruiken van het pand voor toeristische verhuur in de vorm van een (B&B), ondanks dat er niet voldaan kan worden aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid. De B&B is ondergeschikt aan de woning en minder dan 40% van het totale oppervlak.

Voorwaarden bij de vergunning:

- 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;

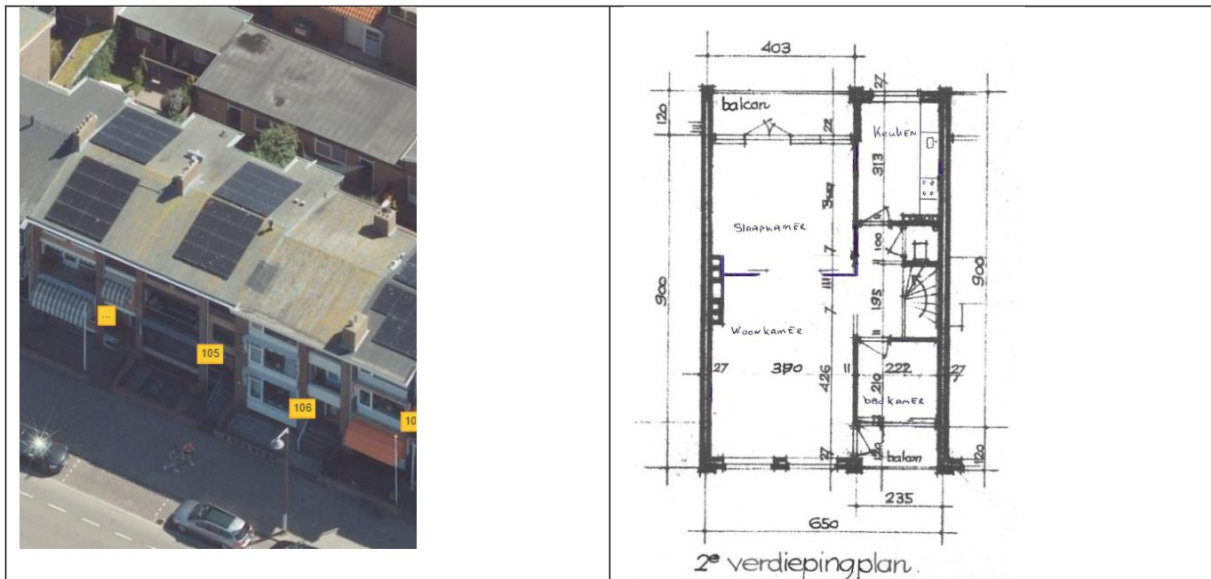
- Gedurende het hele jaar dient de woning permanent bewoond te zijn door de hoofdbewoner. De hoofdbewoner dient dus ook ingeschreven te staan op het adres en aanwezig zijn op het moment dat de Bed & Breakfast in gebruik is.

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 gebruiken van het pand voor toeristische verhuur in de vorm van een (B&B) aan de Boulevard 105 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 - 1". Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 26.1 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep. De beoogde ontwikkeling valt niet onder aan huis gebonden beroep en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

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

- de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ 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 m²;
- het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Er kan niet worden voldaan aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid, omdat de maximale oppervlakte conform lid b wordt overschreden met 8,5m².



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
- Milieu (omgevingskwaliteit) : 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

Akkoord. Gelet op de ligging van de woning nabij de zee en het centrum en de onderbouwing van de initiatiefnemer, waarin wordt aangegeven dat wordt verhuurd aan veelal stellen (met maximaal 1 kind), 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.

Milieu - omgevingskwaliteit

Conclusie

In het toetsingskader milieu wet- en regelgeving zijn de aspecten *milieubelastende activiteiten en milieuzonering, het Besluit algemene regels leefomgeving (BAL) en bruidsschatregels, natuurbescherming* beoordeeld.

Gelet op de genoemde omgevingskwaliteit aspecten kan medewerking worden verleend aan het plan. De overige omgevingskwaliteit aspecten vormen geen belemmering voor het plan.

Toelichting op beoordeelde milieuaspecten

Milieubelastende activiteiten en milieuzonering

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.

Melding 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.

Omgevingsloket

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

Regels op de kaart

Indien u milieu belastende activiteit niet voorkomt kunt u via regels op de kaart <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer> in het omgevingsplan van de gemeente Katwijk onder de tab regels in afdeling 22.3 kunt u milieubelastende activiteit opzoeken. Onder gegevens en bescheiden kunt u opzoeken of de activiteit informatieplichtig is. Voor de eventuele aanvraag heeft u eHerkenning (*bedrijven*) of DigID (*particulieren*) nodig.

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 functies zijn van toepassing: Wonen en 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 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. 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 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 geen parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Nieuwe situatie:

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Grondgebonden woning midden (110-175 m2 bvo)	Aantal woningen: 1	0.8	0.8
Horeca en (verblijfs)recreatie	Bed & breakfast, pension	Aantal kamers: 2	0.2	0.4
Wonen	Woningen bezoekers	Aantal woningen: 1	0.3	0,3

Volgens de Nota parkeernormen "Voor kleine ontwikkelingen die gelegen zijn binnen loopafstand van een voetgangersingang van een openbare gemeentelijke parkeergarage met voldoende restcapaciteit (<90%), kan het bezoekersdeel van de parkeernorm opgelost worden in deze garage. Er geldt dan geen realisatieplicht voor het bezoekersdeel van de parkeernorm. Onder een kleine ontwikkeling wordt verstaan een bouwplan waarvan het bezoekersdeel van de parkeernorm niet meer bedraagt dan 5 parkeerplaatsen."

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. 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. De loopafstand voor een B&B is 600 meter vanaf aangegeven adres. Hiermee voldoet de parkeergarage boulevard ruim. Er kan gebruik gemaakt worden van de dichtstbijzijnde parkeergarage.

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.

- Voor de auto's die benodigd voor de B&B wordt verwezen parkeergarage aan de Boulevard.
- Fietsparkeren voldoet, er is voldoende ruimte in de berging voor 2 fietsen.

NB er worden geen parkeervergunningen uitgestrekt aan woningen bedoeld voor toeristische verhuur. Voertuigen van huurders worden gewezen naar de openbare parkeergarages.

Wonen**Beoordeling**

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 meegegeven:

- 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.

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 2/3 personen verhuurd worden. De woning heeft een bruto inhoudt van 653m³ en het deel voor B&B is 58,5m². Volgens het WOZ waardeloket is het totale oppervlakte van de woning 236m². Rekening houdende dat max 40% voor B&B gebruikt mag worden, is 58,5m² toegestaan. Dit komt uit op 24,9% van het totaal van de woning.

Conclusie

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

Beoordelingsregels

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