

Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: CLZ-00022120

1. Inleiding

Op 26-03-2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Achterweg 12C, 2223 BE 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 Achterweg 12C, 2223 BE 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 konden deze tijd verlengen met 6 weken. De aanvraag is daarna vrijwillig opgeschort t/m 09-09-2024. 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.

Verlengen beslistermijn reguliere voorbereidingsprocedure

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.



Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier;
- Optie 1 Situatietekening met B&B;
- Optie 1 Situatietekening;
- Optie 3 Situatietekening met B&B;
- Optie 3 Situatietekening;
- Toelichting Toeristisch product;
- Parkeerbalans; en
- Kaart.

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, 09-09-2024

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 het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of het uitvoeren van werkzaamheden (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Het gevraagde ziet op de verhuur van 1 kamer in de vorm van een B&B. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan "Katwijk aan den Rijn 2012", op grond waarvan de dubbelbestemmingen "Gemengd 1", "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waarde – Archeologie" rusten. Er is geen afwijkmogelijkheid opgenomen om voor het toestaan van een B&B. Er vinden verder geen bouwwerkzaamheden plaats welke strijdig zijn met "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waarde – Archeologie".

Wij hebben onderzocht of er in afwijking van het omgevingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Hiervoor is een integraal advies opgesteld.

Integraal advies

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

De gemeente kan medewerking verlenen aan de realisatie van een B&B van één kamer in de woning aan de Achterweg 12C. Er wordt voldaan aan de regels uit het beleidskader Gebruik Woonruimte. De B&B is en blijft ondergeschikt aan de woning, er wordt permanent gewoond en draagt bij aan het toeristisch product van Katwijk.

Wel dient er nog een check gedaan te worden of er sprake is van landelijke of lokale MBA. Deze wordt getoetst via het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Een MBA kan informatie-, meldings- of vergunningplichtig zijn.

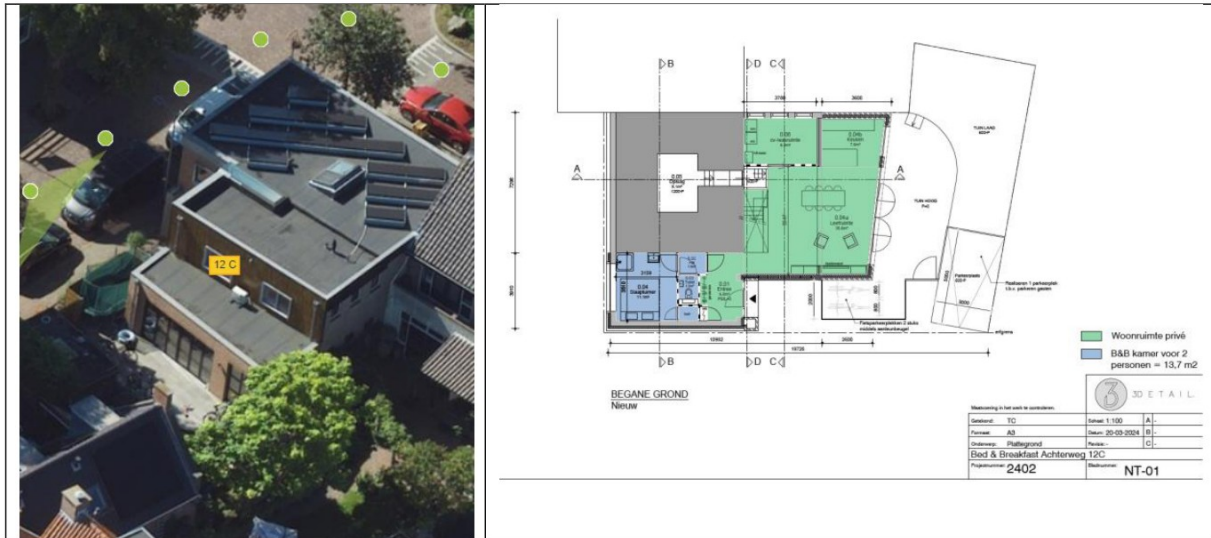
Het kan zijn dat er nog andere verplichtingen voortvloeien uit de Huisvestingsverordening gemeente Katwijk. Alle informatie daarover kunt u vinden op <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>

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 realiseren van een B&B van één kamer in de woning aan de Achterweg 12C te Katwijk.*



Figuur 1: Beoogde locatie

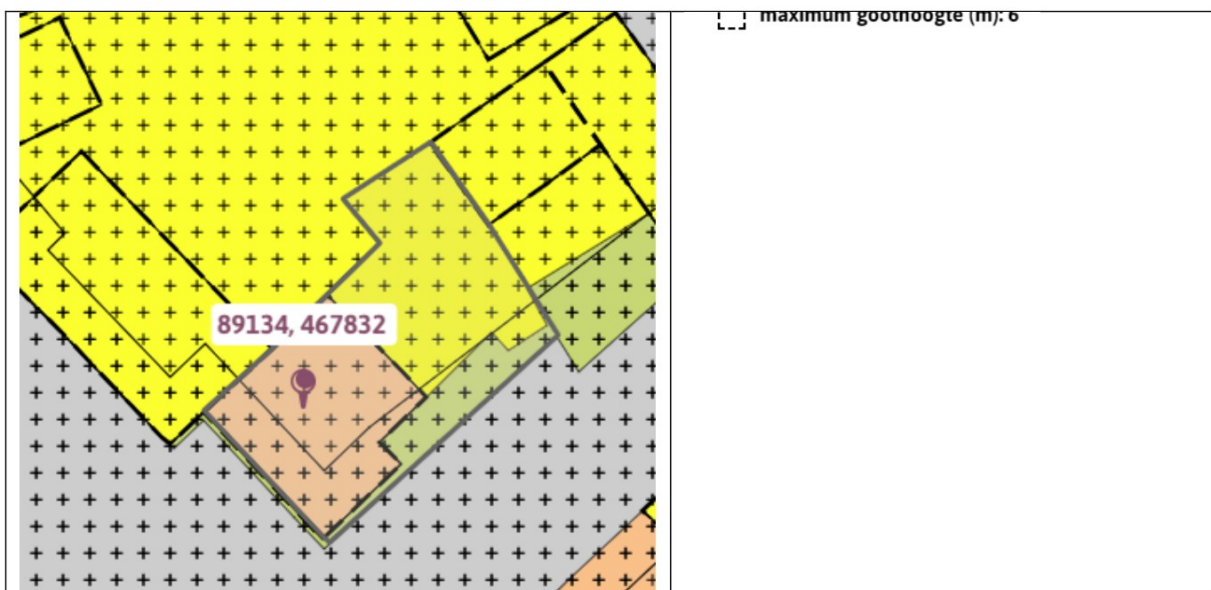
Figuur 2: Beoogde ontwikkeling

Omgevingsplantoets

In het bestemmingsplan “Katwijk aan den Rijn 2012”, welke met ingang van 1 januari 2024 van rechtswege deel uitmaakt van het omgevingsplan van Katwijk, zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Gemengd-1”, met een waarde Archeologie en Cultuurhistorie. 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 7.4.1 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor wonen, maatschappelijke dienstverlening, groen,-parkeer,- nutsvoorzieningen en water.

De beoogde ontwikkeling voorziet in toeristische verhuur in de vorm van een B&B van één kamer en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “Katwijk aan den Rijn 2012”

Geldende ruimtelijke kadersOmgevingsverordening Zuid-Holland

Er zijn geen verwijzingen opgenomen voor het realiseren van een B&B in de provinciale omgevingsverordening. Voorliggende aanvraag is in lijn met de omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Er zijn geen verwijzingen opgenomen voor het realiseren van een B&B in de provinciale omgevingsvisie. Voorliggende aanvraag is in lijn met de omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

Er zijn geen verwijzingen opgenomen voor het realiseren van een B&B in de gemeentelijke omgevingsvisie. Voorliggende aanvraag is in lijn met de omgevingsvisie.

ToelichtingDeeladviezen 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

EconomieToetsingskader

Voor dit advies wordt gebruik gemaakt van de Economische agenda 2021-2026.

Onderbouwing*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. De woning is volledig gerestaureerd in en rondom de bunker uit de tweede wereldoorlog en, de zogeheten Stelling Rijnsburg ofwel Widerstandsnest 245. Daarmee is deze woning een uniek object voor toeristisch verblijf. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer blijkt dat met het object wordt ingezet op doelgroepen die van toegevoegde waarde zijn voor Katwijk.

Conclusie

Akkoord. Op basis van de eigenschappen en locatie van de woning 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 denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan de lokale economie.

Milieu - omgevingskwaliteit

Toetsingskader

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

- Milieuzonering milieubelastende activiteiten

Milieuzonering milieubelastende activiteiten (MBA)

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 MBA

Op basis van het initiatief is er sprake van een mogelijke landelijke of lokale MBA. Deze wordt getoetst via het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home> Een MBA kan informatie-, meldings- of vergunningplichtig zijn.

Conclusie:

Gelet op de genoemde milieuaspecten kan medewerking worden verleend aan het plan, een onderzoek voor het aspect Melding MBA wordt uitgevoerd.

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: niet-gereguleerd gebied, rest bebouwde kom. De volgende functies zijn van toepassing: Grondgebonden woning groot & B&B (1 kamer).

Hieronder wordt aangegeven wat de maatgevende momenten zijn:

- Werkdagochtend Werkdagmiddag Werkdagavond Werkdagnacht
 Zaterdagmiddag Zaterdagavond 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 weggestreepd. 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 initiatief zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. De parkeerplaats voldoen aan de juiste afmetingen van 3,3 meter breed en 5 meter lang op eigen terrein.

Toe/Afname Parkeerbehoefte

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
0,2	0,3	0,7	0,7	0,6	0,7	0,6

De toename van de parkeerbehoefte bedraagt 1. (0 parkeerplaatsen voor gebruikers en 1 parkeerplaatsen voor bezoekers).

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 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.

Initiatiefnemer kan de parkeerplaatsen realiseren door middel van twee parkeerplaatsen op eigen terrein volgens de juiste maatvoering van 3,3 meter breed en 5 meter in de lengte. Optie 1 en 3 akkoord.

Wonen

Toetsingskader

Beleidskader Gebruik Woonruimte

Beoordeling

Oude situatie:

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Grondgebonden woning groot (>175 m2 bvo)	Aantal woningen: 1	2	2
Wonen	Woningen bezoekers	Aantal woningen: 1	0,3	0,3

Nieuwe situatie:

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Grondgebonden woning groot (>175 m2 bvo)	Aantal woningen: 1	2	2
Horeca en (verblijfs)recreatie	Bed & breakfast, pension	Aantal kamers: 1	0,7	0,7
Wonen	Woningen bezoekers	Aantal woningen: 1	0,3	0,3

Gekeken vanuit 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.

In een eerder vooroverleg is aangegeven dat B&B voorstelbaar is onder de volgende voorwaarden:

- De B&B als nevenactiviteit bij het Wonen wordt gebruikt en hieraan ondergeschikt is.
- Gedurende het hele jaar dien er permanent te worden gewoond in de woning. Dit betekent dat de hoofdbewoner ingeschreven moet staan op het adres en aanwezig is 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.

In de voorliggende aanvraag is op de tekeningen te zien dat de voorgestelde Bed & Breakfast onderdeel is van de hoofdwoning. Er is één gezamenlijke ingang waar de B&B vervolgens een eigen deur heeft naar een hal en vervolgens naar de kamer en bad/toilet.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 159m² (volgens de aangeleverde plattegronden) en een inhoud van 700m³ (volgens de aanvrager).

De voorgestelde B&B is volgens de tekeningen 13,7m² (één kamer) en zal worden verhuurd aan maximaal 2 personen. Met 8,6% van het totale gebruiksoppervlakte van de hoofdwoning is de B&B ondergeschikt aan het wonen.

Daarnaast is de aanvrager woonachtig op het betreffende adres.

Advies Wonen: Akkoord

Met de aangeleverde informatie kan worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden voor een Bed & Breakfast. Wonen is akkoord met het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Achterweg 12C.

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 het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of het uitvoeren van werkzaamheden 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