

Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: CLZ-00001243

1. Inleiding

Op 22-02-2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Sportlaan 12, 2225 JN Katwijk voor de procedureactiviteit(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 (B&B) op het adres Sportlaan 12, 2225 JN 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. 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 was niet compleet. Wij hebben u op 12-04-2024 gevraagd om extra informatie op te sturen. Wij hebben deze extra informatie binnen gekregen op 15-04-2024. Uw aanvraag was toen compleet. De beslistermijn is hierdoor verlengd met 3 dagen.



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;
- Plattegrond voorgevel en B&B;
- Plattegrond voorgevel en berging;
- Situatietekening begane grond; en
- Situatietekening.

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, 30-04-2024

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.

Uw aanvraag is niet in overeenstemming met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan 'Duinen', op grond waarvan de bestemming 'Wonen – Duinvilla' rust. 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 in de vorm van een B&B. Er is geen afwijkingmogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan. Wij hebben onderzocht of er in afwijking van het omgevingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Hiervoor is een integraal advies opgesteld.

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 tegenover het toeristisch verhuren van de woning, in de vorm van een B&B, aan de Sportlaan 12 te Katwijk. Onder "toeristische verhuur in de vorm van een B&B" wordt uitsluitend bedoeld het gebruik van een "bed & breakfast" dat in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 1.21 van bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015.

De inhoud van de betreffende woning bedraagt in totaal 340 m³ en er wordt maximaal 50 m² in gebruik genomen voor de ontwikkeling van een bed&breakfast. Deze maatvoeringen hebben ruimtelijk gezien een ondergeschikt karakter ten opzichte van de hoofdfunctie wonen. Ten slotte kan de gestelde parkeerbehoefte van zowel fietsen als auto's voldoende opgevangen worden.

Wij verlenen uitsluitend medewerking aan het verlenen van de vergunning onder de volgende voorwaarden:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- 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.

Let op: Vanaf 1 januari 2024 geldt een gemeentelijke registratie- en meldplicht voor toeristische verhuur van woonruimte. Dit betekent dat u voor de toeristische verhuur voor beide woningen een registratienummer moet aanvragen. Daarnaast moet u vanaf dat moment elke toeristische verhuur van woonruimte melden via een digitaal registratiesysteem. Het aanvragen van een registratienummer en meldingen van zodanige toeristische verhuur is vanaf november 2023 mogelijk via [Registratie Toeristische Verhuur Woonruimte](#). Op de pagina [Toeristische verhuur van woonruimte | Gemeente Katwijk](#) kunt u informatie over de regels vinden.

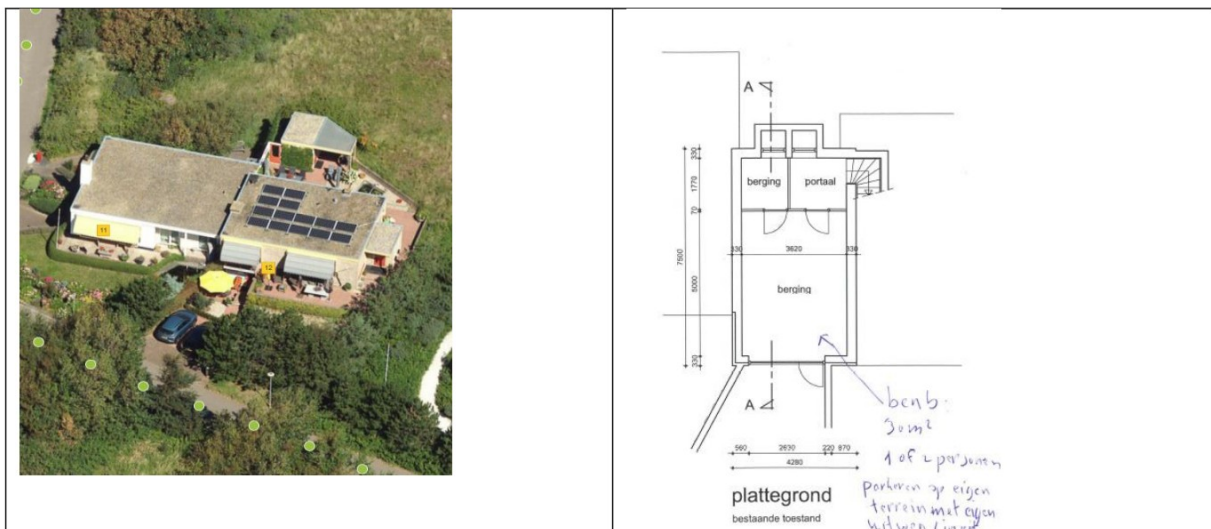
Daarnaast zult u zelf een nachtregister moeten bijhouden van degenen die in uw woningen overnachten. Dit is vastgelegd in de Algemeen Plaatselijke Verordening (verder: APV) van de gemeente Katwijk.

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 de woning voor toeristische verhuur in de vorm van een B&B aan de Sportlaan 12 te Katwijk.



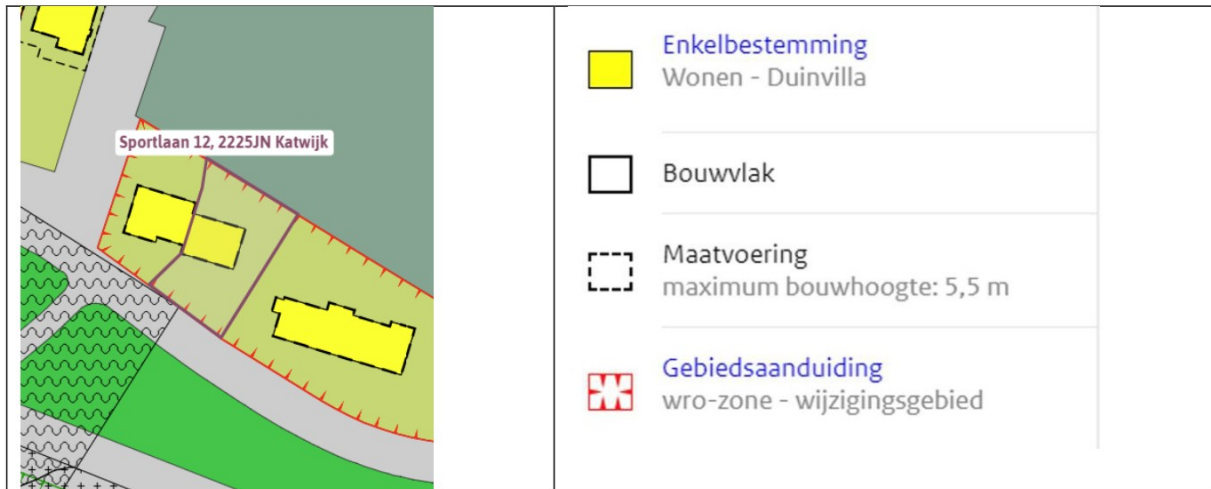
Figuur 1: Beoogde locatie en ontwikkeling

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan "Duinen" (welke onderdeel is van het omgevingsplan) zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen - Duinvilla".

Ter plaatse van de bestaande bebouwing rust een bouwvlak en geldt een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Op de genoemde locatie is de gebiedsaanduiding "Wro zone – wijzigingsgebied" van toepassing. Ook zijn het Parapluplan Parkeren 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 Bed&Breakfast is opgenomen. Dit is in strijd met artikel 18.1 van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Duinen"

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
- Mobiliteit : Akkoord onder voorwaarden
- Wonen : Akkoord onder voorwaarden

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. Ook al is de inhoud van de woning minder dan 400 m³ kan geconcludeerd worden dat deze B&B bijdraagt aan het toeristisch product van de

badplaats Katwijk. Dit op basis van de onderbouwing van de initiatiefnemer en vanwege de kleinschaligheid van de verhuur, de uitstraling van het pand en de ligging nabij de duinen en het strand.

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

Advies

Een combinatie van wonen en toeristische verhuur is 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, die daarom ook worden meegenomen in de 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, rest bebouwde kom. De volgende functie is van toepassing: grondgebonden woning klein en bed & breakfast .

Hieronder wordt aangegeven wat het maatgevende moment is:

- | | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Werkdagochtend | <input type="checkbox"/> Werkdagmiddag | <input checked="" type="checkbox"/> Werkdagavond | <input 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. 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 zijn er 3 parkeerplaatsen benodigd. Dit initiatief voldoet voor het parkeren van auto's. Hieronder is een toelichting gegeven op dit advies. Voor de functie grondgebonden woning klein zijn er 2 parkeerplaatsen benodigd. Omdat dit een bestaande functie is kan dit van het totaal worden afgetrokken. Hierdoor blijft er een behoefte van 1 parkeerplaats over.

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. Er zijn twee beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze worden echter al gebruikt voor de functie grondgebonden woning klein. Echter, de functie B&B ligt binnen de maximaal acceptabele loopafstand (600 meter) van de betaalde parkeer gebieden aan de Sportlaan en Parkeerterrein Zuidduinen. Om de gestelde parkeerbehoefte te kunnen realiseren, dient gebruik gemaakt te worden van de parkeermogelijkheden op het nabijgelegen parkeerterrein. Mobiliteit is akkoord op dit onderdeel.

functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Functie grondgebonden woning klein (1,1) norm	50% 0,55	50% 0,55	90% 0,99	100% 1,1	60% 0,66	80% 0,88	70% 0,77
Functie grondgebonden woning klein (bezoekers) (0,3)	10% 0,03	20% 0,06	80% 0,24	0% 0	60% 0,18	100% 0,3	70% 0,21
Functie woning	0,58	0,61	0,23	1,1	0,84	1,18	0,98
Functie bed & breakfast (0,6)	50% 0,3	50% 0,3	90% 0,54	100% 0,6	60% 0,36	80% 0,48	70% 0,42
Saldo	0,88	0,91	1,77	1,7	1,2	1,66	1,4

Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 7 parkeerplaatsen benodigd. Voor de bestaande functie bedraagt dit 5 fietsen, daarbij komen 2 fietsen voor de functie b&b. Omdat de functie grondgebonden woning klein reeds bestaand is, dienen alleen twee plekken voor de functie b&b gerealiseerd te worden. Dit initiatief voldoet niet 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.

Wonen

Afdeling wonen is akkoord met het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Sportlaan 12 in Katwijk aan Zee mits:

- De Bed & Breakfast voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - o De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning
 - o Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
 - o Dat de B&B als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de B&B mag maximaal 40% van het totale woonoppervlak zijn.
 - o 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 1 of 2 personen verhuurd wordt. De woning heeft een grondoppervlakte van 113 m² en het deel voor B&B is 30m². Rekening houdende dat max 40% voor B&B gebruikt mag worden, is 30 m² toegestaan. Dit komt uit op 26,6% 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 <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