

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer 05373289243

### 1. Inleiding

Op 29-10-2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor recreatieve verhuur van de kelder en begane grond aan toeristen op het perceel Seinpoststraat 8, 2225 JE Katwijk bestaande uit de volgende onderdelen:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

### 2. Procedureel

#### 2.1 Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

#### 2.2 Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij bleek dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. De aanvrager is daarop bij brief van 21-12-2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 27-12-2023 ontvangen. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

#### 2.3 Voorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo kunnen wij de beslissing omtrent een aanvraag om een omgevingsvergunning eenmaal met ten hoogste 6 weken verlengen. Van deze mogelijkheid is bij verlengingsbesluit van 02-01-2024 gebruik gemaakt. Daarnaast is een vrijwillige opschorting van 14 dagen overeengekomen. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen moet worden beslist opgeschoven naar 26-02-2024.

### 3 Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier;
2. Toelichting aanvrager
3. Toelichting advocaat (dhr. Balkenende)
4. Plattegronden
5. Berekening parkeerbehoefte
6. Toelichting op aanvullingen

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen opgenomen. In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage II zijn de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften opgenomen. Deze bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes



weken na de verzenddatum van dit besluit daartegen bezwaar maken. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun bezwaarschrift nog de mogelijkheid om in beroep en daarna nog in hoger beroep te gaan.

Katwijk, 20-02-2024

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



### **Verweermogelijkheden**

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending.

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk, postbus 589, 2220 AN Katwijk.

Het bezwaarschrift dient te voldoen aan een aantal voorschriften: het dient te worden ondertekend en bevat ten minste de naam en adres van de indiener, een dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar.

Een bezwaarschrift kan ook digitaal worden ingediend. Kijk hiervoor op [www.katwijk.nl](http://www.katwijk.nl).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

Digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

**BIJLAGE I - Overwegingen**

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 05373289243 voor recreatieve verhuur van de kelder en begane grond aan toeristen.

**Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit*****Toetsingsgronden***

Op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
  1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
  2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
  3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

***Bestemmingsplan***

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Zie verder paragraaf 2.3. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

***Integrale beoordeling***

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 permanent verhuren van de kelder en begane grond aan toeristen. Toeristische verhuur is een nevenactiviteit ten behoeve van het wonen en dit dient zo te blijven. Ook dient het parkeren van fietsen op eigen terrein geregeld te worden.

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 permanent verhuren van de kelder en begane grond aan toeristen aan de Seinpoststraat 8 te Katwijk.

## Bestemmingsplantoets

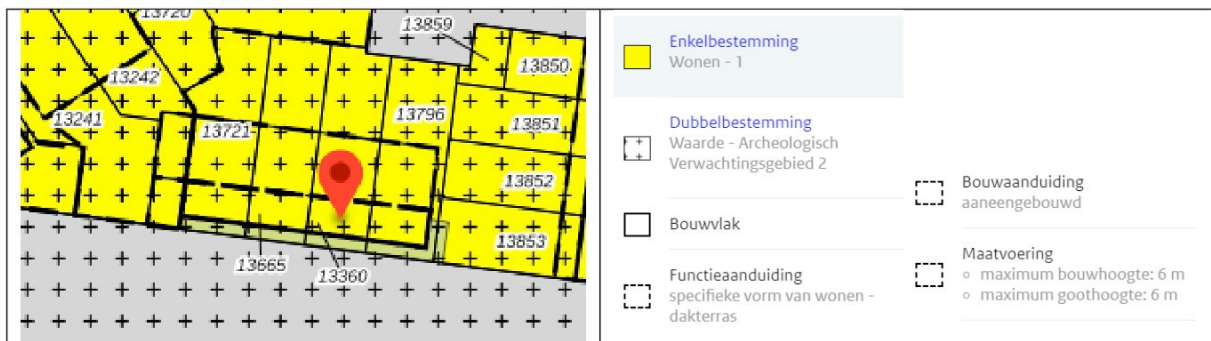
### Vigerende planologische regeling

Het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan. 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 is geen 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:

- i. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m<sup>3</sup> bedraagt;
- j. 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>;
- k. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is; Ter beoordeling mobiliteit;
- l. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

De maximale woonvloeroppervlakte wordt overschreden, daardoor kan er geen gebruik gemaakt worden van de binnenplanse afwijkmogelijkheid.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015"

### Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsverordening zijn geen eisen opgenomen voor het permanent verhuren van de kelder en begane grond aan toeristen.

### Omgevingsprogramma Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsprogramma zijn geen eisen opgenomen voor het permanent verhuren van de kelder en begane grond aan toeristen.

### Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het permanent verhuren van de kelder en begane grond aan toeristen.

### Omgevingsvisie Katwijk 2021

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het permanent verhuren van de kelder en begane grond aan toeristen.

## 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 : Niet akkoord, tenzij
- Wonen : Akkoord onder voorwaarden

## Beleidsterrein Economie

### 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.

Gelet op de kleinschaligheid van de verhuur en de ligging aan de boulevard en nabij 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 denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan de lokale economie.

#### Conclusie

Akkoord

## Beleidsterrein 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, schil centrum. De volgende functies zijn van toepassing: grondgebonden woning groot en 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.

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 2 parkeerplaatsen benodigd. Dit initiatief voldoet 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 zijn er 0 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Zoals eerder aangegeven hebben initiatiefnemers geen recht op een parkeervergunning. Hierdoor is het niet mogelijk voor huurders om te parkeren op straat. Zij worden doorverwezen naar de openbare parkeergarages.

#### Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 4 parkeerplaatsen (2 per kamer) benodigd. 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 0 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Er is geen toelichting aanwezig hoe initiatiefnemer het fiets parkeren oplost op eigen terrein. Daarom is er vanuit mobiliteit een 'niet akkoord tenzij' voor de inrichting van het fiets parkeren. Als initiatiefnemer kan aantonen dat er voldoende bereikbare fietsplekken gerealiseerd kunnen worden dan kan akkoord voor dit initiatief worden verleend. Parkeerplekken voor fietsen kunnen bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de berging of plaats die nu als privé staat aangemerkt.

#### Conclusie

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit een niet akkoord, tenzij:

in de vergunning wordt meegenomen dat de parkeerplekken voor fietsen aanwezig zijn, bereikbaar zijn en gebruikt kunnen worden.

NB De woning heeft geen recht op extra parkeervergunningen. Bezoekers, ook gasten van de B&B, zullen gewezen worden naar de openbare parkeergarages.

#### **Beleidssterrein Wonen**

##### Wonen

De initiatiefnemer verzoekt om twee appartementen te verhuren. De aanvraag kan beoordeeld worden als het realiseren van een B&B. Daarbij worden twee 'appartementen/kamers' verhuurd. De woningeigenaren zijn woonachtig op het betreffende adres en staan er ook ingeschreven. Dat betekent dat het gebruik wonen op dit adres met de bestemming Wonen wordt nageleefd.

Appartement/kamer 'voor' bedraagt 38,42m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak en appartement/kamer 'achter' bedraagt 38,36m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak, totaal 76,78m<sup>2</sup>. Dit is meer dan het oppervlak in de vorige aanvraag waarvoor vanuit Wonen medewerking aan kon worden verleend. Het ging toen om 70m<sup>2</sup>.

Het totale vloeroppervlakte van de gehele woning is 212m<sup>2</sup>. Het woonoppervlak van de woning heeft een vloeroppervlakte van 135,2m<sup>2</sup>. Het deel van de woning dat t.b.v. toeristische verhuur wordt voorgesteld is 36% ten opzichte van het woongebruik. De toeristische verhuur zou daarmee ondergeschikt zijn aan het Wonen.

#### Conclusie

Omdat Wonen het hoofdgebruik blijft en de toeristische verhuur ondergeschikt is, is Wonen akkoord met de voorliggende aanvraag mits:

- Maximaal twee kamers worden verhuurd door de eigenaar/bewoner t.b.v. B&B, aan niet meer dan in totaal vier personen;
- De woningeigenaren op het betreffende adres hun hoofdverblijf blijven hebben en hier ingeschreven staan in de BRP;
- Het woonoppervlak in gebruik blijft voor het gebruik Wonen.

Gelet op bovenstaande kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo omgevingsvergunning worden **verleend**.

**BIJLAGE II - Voorwaarden**

Onderstaande voorwaarden zijn onlosmakelijk verbonden aan de omgevingsvergunning:

Mobiliteit:

- Initiator dient te voorzien in de aanwezigheid, bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden van parkeer mogelijkheden voor fietsen.

Wonen:

- Eer mogen maximaal twee kamers worden verhuurd door de eigenaar/bewoner t.b.v. B&B, aan niet meer dan in totaal vier personen;
- De woningeigenaren dienen op dit adres als hoofdverblijf te verblijven en tevens zo ingeschreven staan in de BRP.
- Het woonoppervlak in gebruik blijft voor het gebruik Wonen.

## 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