

Integraal advies Kamerlingh Onnesstraat 54 te Rijnsburg

Onderwerp: Legalisatie bewoning van een bijgebouw
Dossier nummer: 2021-16523
Type: Legalisatieonderzoek
Conclusie: Niet akkoord
Steller: 1.5 J
Datum: 17-05-2021

Inhoud aanvraag

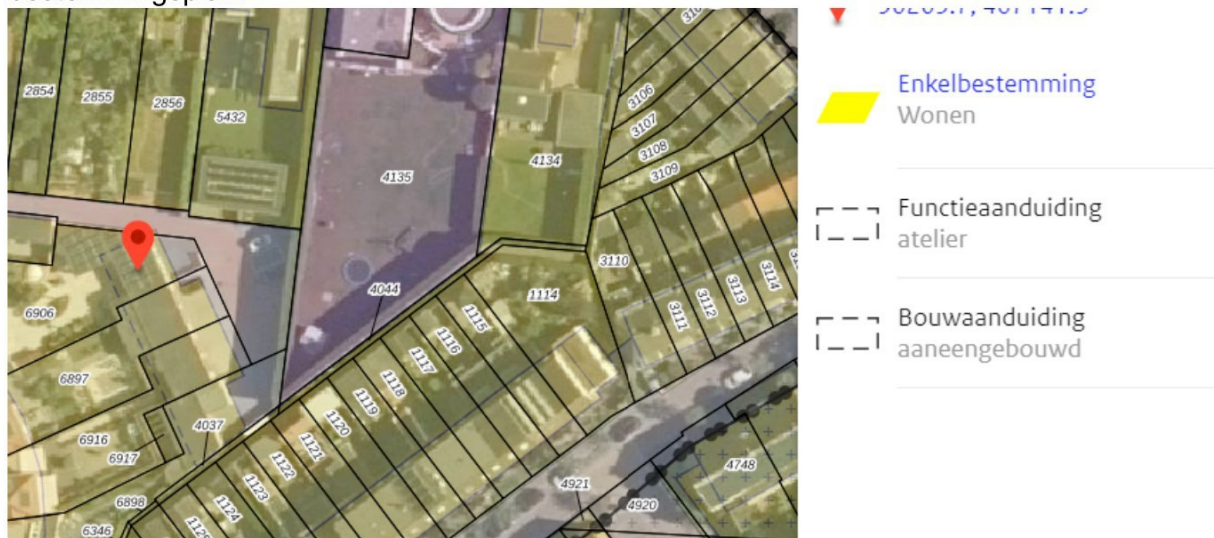
De aanvraag betreft de legalisatie van de bewoning van een bijgebouw te Kamerlingh Onnesstraat 54 in Rijnsburg.



Figuur 1: Locatie

In het bestemmingsplan "Rijnsburg" zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen", met de functieaanduiding "Atelier". Ook is het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

In de regels van het bestemmingsplan Rijnsburg onder artikel 21.1 sub a en d is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor wonen en bij de aanduiding 'atl' bestemd is voor een atelierruimte ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Onder artikel 21.4 sub b is bepaald dat permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Het gevraagde de bewoning van een bijgebouw is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Rijnsburg"

Integraal advies

Wij verlenen geen medewerking aan de bewoning van een bijgebouw, omdat het bestemmingsplan dit niet toe laat en het geen wenselijke situatie is. Hieronder staat de toelichting op deze beslissing.

Toelichting

Wij beoordelen aan de hand van beleid, wet- en regelgeving en omgevingsaspecten of wij wel of niet meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Hiervoor toetsen en adviseren wij op basis van de huidige activiteiten en ingediende plannen. Eveneens wordt elke aanvraag beoordeeld op zijn eigen omstandigheden en belangen, waarbij het algemeen belang wordt afgewogen tegen individueel belang.

Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het gevraagde is niet in strijd met de regels die zowel de Verordening als de Visie stelt voor dit gebied.

Omgevingsvisie Katwijk

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Katwijk.

Stedenbouw

Precedentwerking

Het toestaan van een enkele aanvraag heeft vaak weinig impact op de omgeving. Door deze ontwikkeling toe te staan, ontstaat echter precedentwerking op basis waarvan de gemeente vaker moet afwijken van haar beleid. Dit heeft op de lange duur een veel grotere negatieve impact op de omgeving.

Ruimtelijk beleid

Er geldt geen specifiek stedenbouwkundig beleid. Per geval vindt een afweging plaats in hoeverre het gevraagde een ruimtelijke impact heeft op de omgeving.

Stedenbouwkundige aspecten

Perceel Kamerlingh Onnesstraat 54 ligt is onderdeel van een rij woningen die door middel van eenlaagse bebouwing aan elkaar gekoppeld zijn. Achter de percelen van diverse grootte bevinden zich bergingen die ten dienste staan van de hoofdbebouwing. De bergingen zijn zodanig gesitueerd dat deze aan de achtererven grenzen van de hoofdbebouwing maar ook aan de erven van de achtergelegen woningen. Het laten bewonen van bergingen verstoort de stedenbouwkundige opzet en is daarmee niet wenselijk. Bijgebouwen staan ten dienste aan de hoofdbebouwing en dat is in dit geval niet meer mogelijk en dus onwenselijk.

Gezien bovenstaande is het laten bewonen van de bergingen niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en onderhevig aan precedentwerking.

We gaan vanuit stedenbouw niet akkoord met het gevraagde.

Wonen

Woonbeleid

In de Woonagenda Katwijk 2020-2024 worden woningbouwplannen aangemoedigd door de gemeente. De woningbehoefte is groot, terwijl de woningproductie achterblijft bij deze behoefte. De schaarste die op deze manier ontstaat willen we oplossen door het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt, te verhogen. Dit maken we mogelijk op de volgende manier:

Woningbouwplannen onder de 10 woningen worden niet getoetst aan de beleidsambities uit de Woonagenda Katwijk 2020-2024.

Met behulp van deze proportionele toetsing willen we bijdragen aan de noodzakelijke tempoversnelling. Dat betekent voor kleine plannen bijvoorbeeld dat er geen eisen worden gesteld aan de mate waarin in de behoefte van bepaalde doelgroepen wordt voorzien en geen hogere eisen worden gesteld aan duurzaamheid of toegankelijkheid dan wettelijk bepaald zijn.

Bij plannen van 10 woningen of meer willen we sturen op grond van kwantitatieve en kwalitatieve criteria.

Momenteel wordt ook gewerkt aan het beleidskader 'Gebruik woningen'. Het beleid moet leiden tot het opstellen van regels ten aanzien van de verhuur van woningen om ongewenste situaties als het verhuren van woningen voor recreatieve doeleinden of bedrijfsmatige kamerverhuur te voorkomen. Binnen het op te stellen beleidskader zal in samenhang onderzocht worden welke gewenste verhuur van woningen gefaciliteerd dient te worden en welke gebruikssituaties de gemeente wil voorkomen.

Advies Wonen: Akkoord, mits

Door het grote tekort aan betaalbare woningen is het vanuit Wonen voorstelbaar dat het bijgebouw omgezet kan worden naar een woning mits het voldoet aan alle eisen waar een woning aan dient te voldoen.

Daarnaast heeft het bijgebouw een eigen entree vanaf de achterzijde waardoor het gebouw apart te bereiken is ten opzichte van de hoofdwooning.

Indien het gebouw kan worden omgezet naar een woning is het van belang dat hier 'gewoond' wordt. De voorkeur gaat dan ook uit naar reguliere verhuur ten opzichte van B&B of logies.

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.

15 Medewerker gemeente