

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 05373319956

1. Inleiding

Op 21-12-2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van de bovenwoning voor toeristische verhuur voor 2 jaar op het perceel Koningin Wilhelminastraat 18, 2225 BA Katwijk bestaande uit het volgende onderdeel:

- 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 voldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen.

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 14-2-2024 gebruik gemaakt. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen moet worden beslist opgeschoven naar 28-03-2024.

3 Besluit

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

- 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. Bijbehorende gegevens.

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van de omgevingsvergunning.



Tijdelijkheid

De omgevingsvergunning wordt verleend tot en met 27-03-2026.

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaanastbaar 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, 27-03-2024

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.

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

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 05373319956.

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 "Katwijk aan Zee 2015" op grond waarvan de bestemming Wonen-1 rust. De bestemming "Wonen-1" (artikel 26) van het bestemmingsplan is bedoeld voor woondoeleinden en niet voor toeristische verhuur. De binnenplanse afwijking mogelijk voor een pensions/B&B is hier niet van toepassing omdat de gehele bovenwoning wordt verhuurd.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, aanhef, onderdeel 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiertoe overwegen wij als volgt.

Dit betreft een integrale beoordeling 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 negatief tegenover het gebruiken van de woning voor permanente toeristische verhuur. Met het permanent toestaan van toeristische verhuur op deze locatie wordt er een woning onttrokken uit de woningvoorraad. Dit is niet passend binnen de geldende kaders zoals opgenomen in het beleidskader "Gebruik Woonruimte".

Tevens voldoet de aanvraag niet aan de gestelde economische kaders. De bezettingsgraad voor toeristische verhuur in Katwijk bedraagt namelijk slechts 50%-65%. Dit houdt, in tegenstelling tot permanente bewoning, in dat er geen garantie is voor het jaarrond kunnen verhuren van de woning aan toeristen. Dit resulteert in onregelmatige toeristische verhuur en uiteindelijk minder uitgaven in het centrum van Katwijk. Dit komt niet ten goede van de lokale economie.

Echter, in dit specifieke geval, bieden wij vanuit coulance de mogelijkheid om voor een periode van maximaal 2 jaar (vanaf datum vergunningverlening) de gevraagde functiewijziging voort te zetten. In deze periode krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de bestaande werkzaamheden af te bouwen. Na deze periode dient de woning weer gebruikt te worden ten behoeve van het oorspronkelijke gebruik; Wonen.

In dit geval is namelijk sprake van een bestaande aanbieder die vanaf 9 juli 2016 (vaststelling bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015) de woning al in gebruik heeft genomen voor de toeristische verhuur en gedurende deze verhuurperiode toeristenbelasting heeft afgedragen en/of heeft kunnen aantonen middels objectief verifieerbare gegevens dat er sprake is geweest van toeristische verhuur gedurende deze periode.

Verder is het initiatief niet passend binnen de provinciale Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en de gemeentelijke Omgevingsvisie.

In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

Aanvraag

De aanvraag betreft het toeristisch verhuren van de bovenwoning aan de Koningin Wilhelminastraat 18 te Katwijk voor een periode van maximaal 2 jaar.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2013" zijn de ter plaatse aangewezen gronden bestemd tot "Wonen - 1". Ter plekke zijn de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied" en functieaanduiding "Specifieke vorm van wonen – gemengd 4" van toepassing en geldt de bouwaanduiding "aaneengebouwd". Ter plaatse van de bestaande bebouwing rust een bouwvlak. Verder zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

Op grond van artikel 26.1 onder a, van de regels van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied dat er uitsluitend alleen gewoond mag worden. Voorliggende aanvraag betreft het permanent gebruiken van de woning voor toeristische verhuur en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Conform artikel 26.6.1 en 26.6.3 is de vestiging van een bed & breakfast en pension mogelijk onder voorwaarden dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ bedraagt;
- b. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 40% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- c. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Voorliggende aanvraag betreft het toeristisch verhuren van de bovenwoning voor een periode van 2 jaar op de genoemde locatie en voldoet hiermee niet aan de bovenstaande voorwaarden. Hiermee is de binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet van toepassing.

Geldende ruimtelijke kaders

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn ten aanzien van onderhavig plangebied geen verwijzingen opgenomen. De Omgevingsverordening heeft geen negatieve werking op het beoogde initiatief.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Conform de Omgevingsvisie Zuid-Holland is "Kaart 9: Ruimtelijke kwaliteit en bescherming categorieën" van toepassing op de betreffende locatie. De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Het gevraagde betreft een tijdelijke functieverandering en voorziet niet in een toevoeging van extra bouwvolume op het perceel. Na de termijn van twee jaar dient de woning weer gebruikt te worden voor uitsluitend Wonen. Op deze manier blijft de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd. Het initiatief is in lijn met de Provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

Het plan is in overeenstemming met doelstelling 4 "Bouwen aan inclusieve kernen met een sterke sociale samenhang" van de Omgevingsvisie Katwijk. Het beoogde initiatief voorziet in het tijdelijk verhuren van de bovenwoning aan toeristen op de genoemde locatie. Hiermee krijgt de initiatiefnemer voldoende tijd om de bestaande werkzaamheden af te bouwen. Uiteindelijk zal de woning weer gebruikt worden als reguliere burgerwoning. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie Katwijk 2021.

Toelichting

Hieronder lichten wij ons integraal advies toe.

Deeladviezen diverse beleidsterreinen

De voor deze aanvraag relevante gemeentelijke afdelingen hebben geadviseerd. Die adviezen treft u aan in de onderstaande toelichting van dit integraal advies. Hieronder volgt eerst een opsomming van de conclusies van de adviezen.

- Economie en recreatie : Akkoord onder voorwaarden
- Mobiliteit : Akkoord onder voorwaarden
- Wonen : Akkoord onder voorwaarden

Economie en recreatie

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, waarbij de volgende speerpunten van kracht zijn:

1. Inzetten op meer bezoekers
2. Doorontwikkeling van het aanbod
3. Versterken van regionale samenwerking

Dit doen we vanuit onze eigen identiteit. We richten ons op een kwalitatieve groei en niet op massatoerisme. Kleinschalige toeristische verhuur draagt hieraan bij. Wat betreft speerpunt 2 het belangrijk om de diversiteit in het toeristisch aanbod te vergroten en de kwaliteit van de verblijfssector te verbeteren, door ruimte te bieden aan innovatief ondernemerschap, op basis van vertrouwen en goede samenspraak.

Met de toeristische verhuur van deze bovenwoning wordt 1 woning, die geschikt is voor jaarrond bewoning, aan de woningvoorraad onttrokken. Economisch gezien heeft jaarrond bewoning van deze bovenwoning meer betekenis voor de lokale economie dan onregelmatige toeristische verhuur (gemiddelde bezettingsgraad verblijfslocaties Katwijk/landelijk: 50-65%). Sec. toeristische verhuur van deze bovenwoning is daarom economisch gezien niet wenselijk. De locatie is gelegen nabij het centrum van Katwijk en in de plint bevindt zich bedrijvigheid. Een combinatie van wonen en toeristische verhuur is denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoeker en kan bijdragen aan een gastvrij en recreatief centrum.

Ten aanzien van de voorliggende aanvraag zien wij geen bezwaren.

Advies

Er is geen bezwaar tegen het afbouwen van het toeristisch verhuur van de bovenwoning voor een periode van maximaal 2 jaar.

Mobiliteit

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 functie is van toepassing: De volgende functie is van toepassing: gestapelde woning – midden .

Hieronder wordt aangegeven wat het maatgevende moment is:

- Werkdagochtend Werkdagmiddag Werkdagavond Werkdagnacht
 Zaterdagochtend Zaterdagavond Zondagmiddag

Voor deze aanvraag is er geen sprake van functiemenging.

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 0 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

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. Voor woningen met een toeristisch doeleinde worden geen extra voorzieningen geboden met betrekking tot parkeren. Binnen 200 meter loopafstand zijn er twee openbare parkeergarages, waarnaartoe verwezen dient te worden. De initiatiefnemers krijgen tevens geen extra bezoekersuren voor haar gasten.

Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 4 parkeerplaatsen benodigd. Dit initiatief voldoet onder voorwaarden 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. Binnen het bouwbesluit zijn parkeerplaatsen voor fietsen al geregeld middels een berging en/of schuur. Deze locatie dient te allen tijde beschikbaar te blijven tot de mogelijkheid van stallen van fietsen; ook voor de gasten van de verhuurwoning.

Advies

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit Mobiliteit een akkoord, onder de voorwaarden dat:

- Parkeerplaatsen voor fietsen op eigen terrein bereikbaar blijven en
- Het parkeren voor auto's in de nabij gelegen parkeergarages opgelost wordt.

Wonen

De bestemming van het adres is Wonen. De verdieping wordt al enkele jaren verhuurd t.b.v. toerisme of werk-gerelateerd verblijf.

Bij deze vorm van gebruik van woonruimte is er geen huishouden meer woonachtig in de woning. De woning is in dat geval onttrokken aan de woningvoorraad en niet meer beschikbaar voor woningzoekenden. Ook voor de omgeving heeft permanente toeristische verhuur van een woning gevolgen. Deze vorm van gebruik is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat een woning uitsluitend voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden is bedoeld. Ook het gebruiken van de woning als kamerverhuurbedrijf is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

Daarnaast is in het beleidskader gebruik Woonruimte vastgelegd dat het permanent aanbieden van woonruimten voor recreatief gebruik niet is toegestaan.

Gezien de schaarste aan woonruimten en de impact op de leefbaarheid en leefomgeving is het niet wenselijk om permanente toeristische verhuur (recreatief gebruik) in de woning op de verdieping toe te staan.

Om aanbieders van permanente toeristische verhuur tegemoet te kunnen komen kan vanuit coulance een tijdelijke vergunning voor 2 jaar worden verleend, als voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden. Hierbij krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid om het toeristisch gebruik af te bouwen en de woning weer terug te brengen op de woningmarkt.

Let op! Op uw aanvraag zijn mogelijk ook andere verplichtingen van toepassing die volgen uit de Huisvestingsverordening. Alle informatie daarover kunt u vinden op <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>

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