

Omgevingsvergunning
Zaaknummer 05373197353

1. Inleiding

Op 05-07-2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor Vergunning bed & breakfast op het perceel Koningin Emmastraat 44, 2225 AX 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 21-08-2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 03-10-2023 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 gebruik gemaakt. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen moet worden beslist opgeschoven naar 22-11-2023.

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 omgevingsvergunning;
2. Begeleidend schrijven document aanvraag info.

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.

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, 18-10-2023

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 05373197353 voor het starten van een bed & breakfast op het perceel Koningin Emmastraat 44 te Katwijk.

Het bouwen van een bouwwerk

1. Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in de Welstandsnota Katwijk, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. Overwegingen

2.1 Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met het Bouwbesluit.

2.2 Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met de bouwverordening.

2.3 Bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of regels gesteld door de provincie of het Rijk

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015" zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen - 1". Tevens is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied 1" van kracht en geldt de bouwaanduiding "Aaneengebouwd". Ter plaatse van

de bestaande bebouwing rust een bouwvlak en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en respectievelijk 9 meter. Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend. Hiertoe overwegen wij als volgt.

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 Koningin Emmastraat 44 te Katwijk. Onder "toeristische verhuur in de vorm van een B&B" wordt uitsluitend bedoeld het gebruik dat in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 1.21 van bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26.6.1, aanhef met uitzondering van het bepaalde in lid b van de regels behorende bij het bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015. Het aantal m² wat in gebruik wordt genomen voor de ontwikkeling van een B&B voldoet weliswaar niet aan het ingevolge het vigerende bestemmingsplan maximaal toegestane gebruiksoppervlak voor de ontwikkeling van een B&B, maar met de overschrijding van deze oppervlakenorm blijft het ondergeschikte karakter van de B&B als nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen ingevolge de vigerende enkelbestemming "Wonen – 1" gewaarborgd.

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.

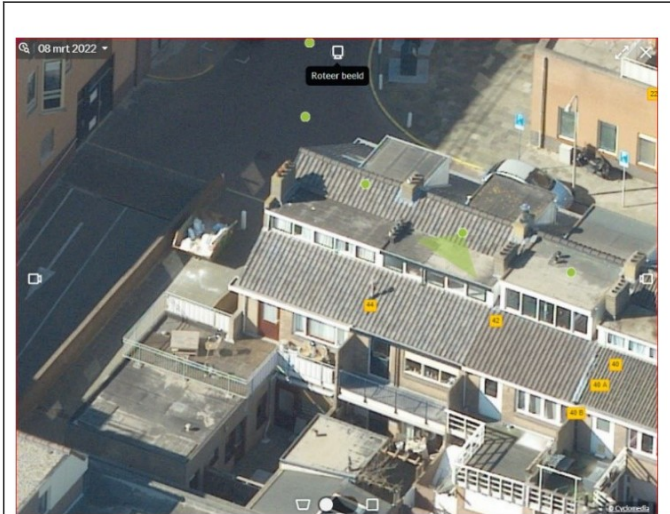
Daarnaast zult u zelf een nachtregister moeten bijhouden van degenen die in uw woningen overnachten. Dit is vastgelegd in de Algemeen Plaatselijke Verordening (verder: APV) van de gemeente Katwijk.

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 Koningin Emmastraat 44 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie

Bestemmingsplantoets

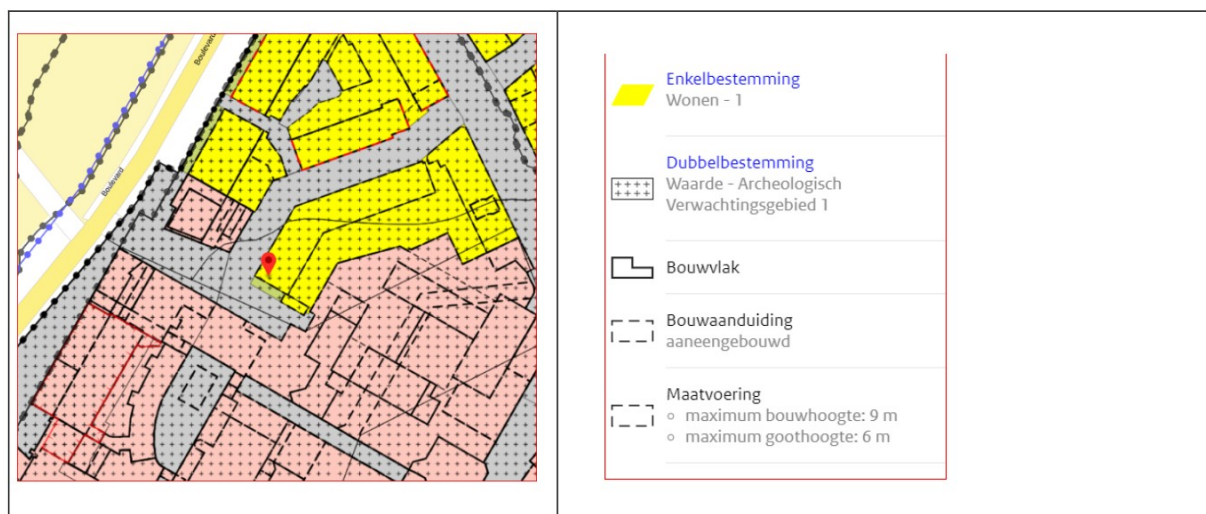
In het bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015” zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Wonen - 1”. Tevens is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied 1” van kracht en geldt de bouwaanduiding “Aaneengebouwd”. Ter plaatse van de bestaande bebouwing rust een bouwvlak en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en respectievelijk 9 meter. 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 B&B is opgenomen. Dit is in strijd met artikel 26.1 onder m. van het vigerende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 26.6.1 is een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk en kan een bed & breakfast gerealiseerd worden 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.

Betreffende ontwikkeling is in strijd met artikel 26.6.1 onder b omdat het aantal m² van de woning wat in gebruik wordt genomen voor B&B in totaal 65 m² i.p.v. 50 m² bedraagt. Hiermee is de binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet van toepassing.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015”

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. Uit de beoordelingen van deze B&B op

Booking.com blijkt dat de B&B een goede beoordeling krijgt voor locatie, gastvrijheid en de faciliteiten. Gelet op de toelichting van de verhuurder en de beoordeling op booking.com kan geconcludeerd worden dat deze B&B bijdraagt aan het toeristisch product van de badplaats Katwijk.

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, centrum/HOV-halte. De volgende functie is van toepassing: Bed & Breakfast.

Hieronder wordt aangegeven wat het maatgevende moment is:

- Werkdagochtend
 Werkdagmiddag
 Werkdagavond
 Werkdagnacht
 Zaterdagmiddag
 Zaterdagavond
 Zondagmiddag

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 2 parkeerplaatsen 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 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Echter, deze zijn beoogd voor de woning, en kunnen niet toegewezen worden aan de bezoekers van de B&B.

Voor huurders van toeristische verhuurlocaties is het mogelijk aanspraak te doen op de restcapaciteit in de openbare ruimte. Hierbij wordt verwezen naar de openbare parkeergarages. De initiatiefnemers krijgen geen parkeervergunning of extra bezoekersuren voor de gasten van de B&B.

Voor Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 4 parkeerplaatsen 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 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. In de vergunning dient opgenomen te worden dat de parkeerplaatsen voor fietsen van zowel de bezoekers als de bewoners op eigen terrein opgelost dienen te worden. De fietsen dienen daarbij of gestald te worden in een afsluitbare schuur/berging, of op eigen terrein waar een afsluitbare deur/hekwerk voor zit.

Advies

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

- de fietsen voor bezoekers op eigen terrein opgelost kunnen worden;
- de fietsen afgesloten gestald kunnen worden.

Wonen

Beoordeling

Op basis van het Beleidskader Gebruik Woonruimte is het onder voorwaarden toegestaan om een woning te gebruiken voor bed & breakfast. De aanvrager heeft een onderbouwing toegevoegd waarin beschreven wordt waarom het een toevoeging zou vormen op het gemeentelijk toeristisch product. In de onderbouwing is tevens toegelicht dat er verhuurd wordt aan maximaal 4 gasten en er een hoofdbewoner aanwezig is.

Advies

Afdeling Wonen is akkoord met het realiseren van een bed & breakfast aan de Koningin Emmastraat 44 zolang het B&B als nevenactiviteit van de functie wonen wordt gebruikt en hieraan ondergeschikt is. Daarbij dient er gedurende het hele jaar permanent te worden gewoond in de woning. De hoofdbewoner dient dus ook ingeschreven te staan op het adres en aanwezig te zijn op het moment dat de woning ten behoeve van B&B wordt gebruikt.

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**.

Beheersverordening

Op het perceel is geen beheersverordening van kracht, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Exploitatieplan

Omtrent de aangevraagde activiteit zijn geen regels gesteld in een exploitatieplan, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Regels gesteld door provincie of Rijk

Er gelden ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Vorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.4 Welstand

Uw plan is niet voorgelegd aan de Welstandscommissie (Stadsbouwmeester) waarbij het uiterlijke verschijning van het gebouw niet verandert.

2.5 Tunnelveiligheid

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.

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