

## Integraal advies Kamerlingh Onnesstraat 54 te Rijnsburg

Onderwerp: Het realiseren van een B&B in een bijgebouw  
Dossier nummer: 2021-17414  
Type: Omgevingsvergunning  
Conclusie: Niet akkoord  
Datum: 27-10-2021

---

### Inhoud aanvraag

De aanvraag betreft *het realiseren van een B&B in een bijgebouw* te Kamerlingh Onnesstraat 54 in Rijnsburg.

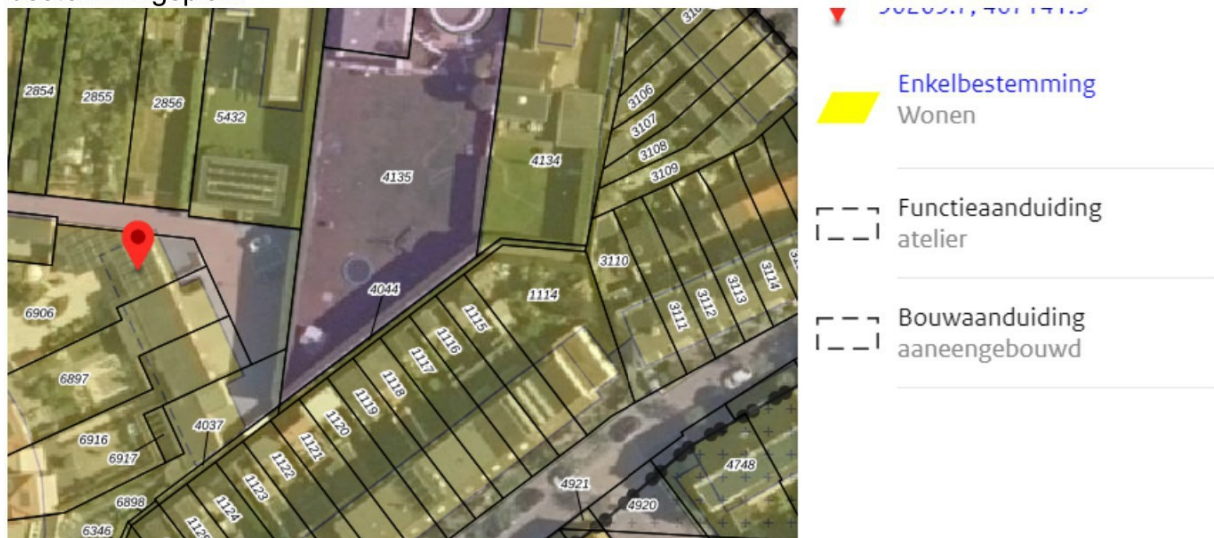


Figuur 1: Locatie

In het bestemmingsplan "Rijnsburg" zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen", met de functieaanduiding "Atelier". Ook zijn 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 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, het realiseren van een B&B in een bijgebouw is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Rijnsburg"

## **Integraal advies**

Wij verlenen geen medewerking aan het realiseren van een B&B in een bijgebouw, omdat dit in strijd is met de bestemmingsplanregels artikel 21.1 en artikel 21.4.

Uw plan betreft een toeristische functie welke niet gewenst is in het woongebied. Ook voldoet het plan niet aan het parkeernormbeleid van de Gemeente Katwijk.

## **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.

In uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u een vijftal punten aangegeven waar de gemeente in het vooroverleg negatief op heeft geadviseerd. Hieronder worden de punten toegelicht.

### *Planologische beleidsafweging*

In het bestemmingsplan Rijnsburg staat onder artikel 21.1 "Wonen (W)" dat de voor wonen aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen en ter plaatse van de functieaanduiding atelier een atelierterruimte ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Het realiseren van een Bed & Breakfast is niet passend binnen de geldende bestemmingsplanregels.

In artikel 21.4 "Specifieke gebruiksregels" onder lid b staat geschreven dat permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Het realiseren van een Bed & Breakfast is hiermee in strijd met de geldende bestemmingsplanregels.

Het voorliggende initiatief betreft een toeristische functie, het realiseren van een Bed & Breakfast. De locatie van het initiatief is echter in een woongebied. Een toeristische functie binnen een woongebied is niet wenselijk.

### *Stedenbouw (niet akkoord)*

#### 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.

#### Stedenbouwkundige aspecten

Perceel Kamerlingh Onnesstraat 54 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.

## Mobiliteit

## Toetsingskaders

- Nota Parkeerbeleid 2020, dit bepaalt dat er (blijvend) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.
- Parapluplan Parkeren Katwijk, dit bepaalt dat er (blijvend) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen en dat er moet worden voorzien in goede laad- en losmogelijkheden en dat daarvoor het meest recente beleid wordt gehanteerd.
- Parkeernormenbeleid Katwijk 2020, dit bepaalt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het auto's en bevat een aantal voorwaarden en voorschriften over de situering en afmetingen van parkeerplaatsen.
- Integraal Verkeers- en VervoersPlan Katwijk (IVVP, 2009), dit geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelingen voor de verkeerstructuur van de gemeente.

Tevens wordt getoetst op bereikbaarheid, verkeersveiligheid (inclusief Duurzaam Veilige inrichting) en logica voor de gebruiker.

## Parkeren auto's

Het plan voldoet niet voor het parkeren van auto's, omdat het plan voldoet niet aan het parkeernormbeleid Katwijk.

## Functiewijziging atelier naar B&B

Het atelier is onderdeel van de bestande/vergunde situatie. Met een wijziging van functie kijken we naar de aanwezigheidspercentages. Hoewel een B&B een lager parkeernorm (0,6) heeft dan een bedrijf (0,7) in het algemeen, heeft een B&B een hogere parkeerdruk in de avond/nacht en weekenden ten opzichte van een bedrijf, dit wordt gezien als nieuwe parkeerdrukke.

### Bijlage 4 Aanwezigheidspercentages

wonen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	opmerkingen
woningen bewoners	50	50	90	100	60	80	70	
woningen bezoekers	10	20	80	0	60	100	70	

werken	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	opmerkingen
kantoren, bedrijven	100	100	5	0	0	0	0	
commerciële dienstverlening (bank, makelaar, etc)	100	100	5	0	0	0	0	*1

horeca en (verblifs)recreatie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	opmerkingen
camping, bungalowpark	30	40	80	60	100	100	100	
hotel	30	40	100	100	80	100	80	
café / bar / cafetaria	30	40	90	0	75	100	45	
restaurant	30	40	90	0	70	100	40	
discotheek	0	0	80	80	0	100	0	
evenementenhof / beursgebouw / congresgebouw	100	100	0	0	100	0	0	*2

Figuur 3: Uitsnede Parkeernormbeleid Katwijk

## De parkeerbalans

Voor het plan is voor de parkeernorm gebiedstype 'niet gereguleerd gebied, rest bebouwde kom' uit het parkeernormenbeleid van toepassing. Er is geen aparte norm voor dit type logies.

Voor het plan is volgende parkeernormen van toepassing:

- 'Bed & Breakfast' 0,7 parkeerplaatsen per kamer (1)

Aan de achterzijde van de woning is een terras met hek geplaatst voor het bijgebouw op de locatie van één oorspronkelijke parkeerplaats ten behoeve van de hoofdwoning. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te verwijderen uit de vergunde inrichting, dus bij deze het verzoek om die parkeerplaats terug te brengen naar de originele staat.

De toegenomen parkeerbehoefte voor de B&B is de 1 parkeerplaatsen (afgerond).

#### De inrichting van het parkeren

Aan zowel de achterzijde als de voorzijde van de woning is er onvoldoende ruimte om een extra parkeerplaats te realiseren.

#### Parkeren fietsen

Er wordt niet voorzien in het parkeren van fietsen in het plan.

#### *Economie*

Toetsing vanuit Economie kan op basis van de Toeristische Agenda 2015-2019, waarin staat dat we willen inzetten op een kwaliteitsverbetering van de verblijfssector.

Een dergelijk initiatief draagt in ieder geval bij aan de uitbreiding van het aantal bedden (hoewel 2 bedden zeer beperkt is) bij aan genoemde doelstellingen en kan om die reden vanuit Economie positief geadviseerd worden. Met name voor het kwalitatieve deel zou wat Economie betreft wel een verdiepende toets nodig zijn, want dit kan nu niet goed beoordeeld worden. Dat is echter alleen zinvol als vanuit het vigerend bestemmingsplan het initiatief kan worden toegestaan.