

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer 05373127276

### 1. Inleiding

Op 09-05-2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee B&B-kamers op het perceel Buitensluisstraat 37, 2225 AJ in 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 25-05-2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 14-08-2023 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 22-09-2023 gebruik gemaakt. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen moet worden beslist opgeschoven naar 06-11-2023.



### 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;
2. Bestektekening;

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 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, 16-10-2023

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



14 J  
18 J  
19 J

## **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**

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 05373127276 voor het realiseren van twee B&B-kamers op het perceel Buitensluisstraat 37, 2225 AJ in 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**

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015” zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Wonen-1”, met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2”. Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 1°, 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 verlenen medewerking aan het gebruiken van de bovenverdieping voor permanente toeristische verhuur in de vorm van een B&B. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden en er wordt geen woning onttrokken uit de woningvoorraad. Wel zijn er een aantal voorwaarden waaraan voldaan dient te worden:

- Dat de familie ingeschreven staat op het betreffende adres en hier permanent woont. Bij het realiseren van een B&B is het verplicht dat de hoofdbewoner(s) ook permanent woonachtig zijn op het betreffende adres;
- De fietsen voor bezoekers op eigen terrein opgelost kunnen worden;
- De fietsen afgesloten gestald kunnen worden;
- Vakantieverblijf niet langer duurt dan 63 dagen per kalenderjaar. Het verhuren van de woning waar de hoofdbewoner(s) woonachtig zijn (dus ingeschreven), mag niet langer dan 63 dagen. Dit betekent dat in het zomerseizoen de woning voor maximaal 63 dagen toeristisch mag worden verhuurd. Hiervoor geldt een meldplicht zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening.

Vanaf 1 januari 2024 geldt de 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 verhuring melden via een digitaal registratiesysteem. Het aanvragen van een registratienummer en meldingen van verhuringen 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.

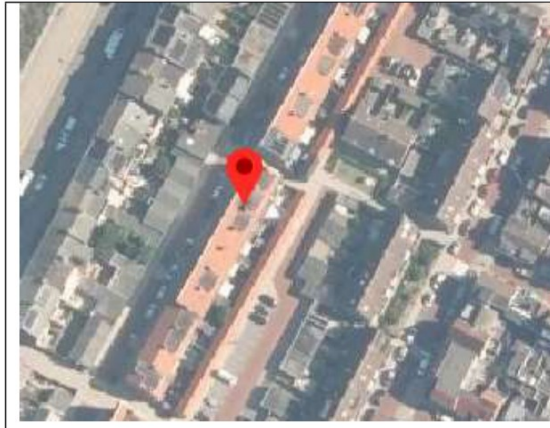
Daarnaast zult u zelf een nachtregister moeten bijhouden van degenen die in uw woningen overnachten. Dit is vastgelegd in de APV van de gemeente Katwijk.

Wij zijn tot dit positieve oordeel gekomen door een zorgvuldige afweging van alle ruimtelijk relevante belangen, waarbij de adviezen van de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen in samenhang zijn gezien.

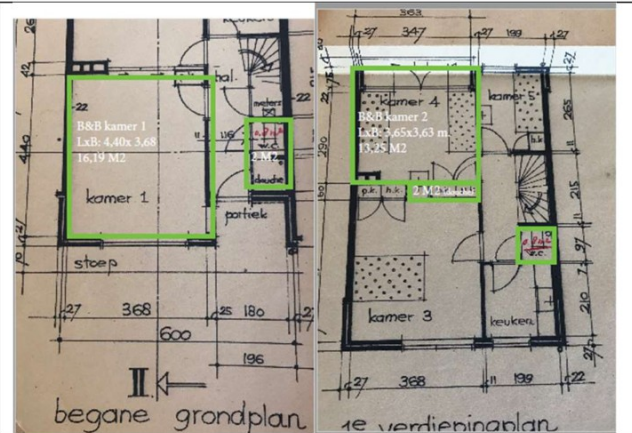
In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

**Aanvraag**

De aanvraag betreft het gebruiken van de bovenverdieping van de woning voor toeristische verhuur aan de Buitensluisstraat 37 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie



Figuur 2: Beoogde ontwikkeling

**Bestemmingsplantoets**

In het bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015” zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Wonen-1”, met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2”. Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 26.1 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een B&B en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van B&B. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden, want de woning heeft een inhoud van 400m<sup>3</sup> of meer en de kamers die verhuurd worden als B&B zijn ondergeschikt aan de bestemming wonen.



Figuur 3: 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

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor opgenomen voor toeristische verhuur.

**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 onder voorwaarden
- 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, 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.

Conclusie

Akkoord, want de aanvraag draagt bij aan het versterken van het bestaand recreatief aanbod.

**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, centrum/HOV-halte. De volgende functie is van toepassing: Bed & Breakfast. Hieronder wordt aangegeven wat de maatgevende momenten zijn:

- |  |  |                                       |  |
|--|--|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Werkdagochtend  | <input type="checkbox"/> Werkdagmiddag | <input type="checkbox"/> Werkdagavond | <input checked="" type="checkbox"/> Werkdagnacht |
| <input type="checkbox"/> Zaterdagochtend | <input type="checkbox"/> Zaterdagavond | <input type="checkbox"/> 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 0 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Voor bezoekers 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 bezoekerssuren voor de gasten van de B&B

### Advies Parkeren – fiets

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 worden in een afsluitbare schuur/berging, of op eigen terrein waar een afsluitbare deur/hekwerk voor zit.

### Conclusie

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, en
- de fietsen afgesloten gestald kunnen worden.

### **Wonen**

Volgens het bestemmingsplan is maximaal 50m<sup>2</sup> t.b.v. B&B toegestaan, mits er een aanduiding B&B is en de maximale m<sup>2</sup> niet meer dan 40% van totale vloeroppervlakte van de woning is. Het oppervlak van de totale woning is 124m<sup>2</sup> en de B&B zal maximaal 40m<sup>2</sup> zijn bij het in gebruik nemen van twee B&B-kamers. Er dient voldoende leefruimte voor de familie over te blijven na de realisatie van de twee B&B-kamers.

De definitie is als volgt:

Een woning, waarin het wisselend publiek op kleine schaal tegen vergoeding voor een korte periode - variërend van 1 of 2 nachten tot circa 2 weken achtereens - recreatief verblijft, waarbij al dan niet ontbijt wordt verstrekt, zonder exploitatie van zaalaccommodatie, mits niet meer dan één of twee kamers door de bewoner of eigenaar van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen worden verhuurd.

### Conclusie

Akkoord onder de voorwaarden:

- Dat de familie ingeschreven staat op het betreffende adres en hier permanent woont. Bij het realiseren van een B&B is het verplicht dat de hoofdbewoner(s) ook permanent woonachtig zijn op het betreffende adres.
- Vakantieverhuur niet langer duurt dan 63 dagen per kalenderjaar. Het verhuren van de woning waar de hoofdbewoner(s) woonachtig zijn (dus ingeschreven), mag niet langer dan 63 dagen. Dit betekent dat in het zomerseizoen de woning voor maximaal 63 dagen toeristisch mag worden verhuurd. Hiervoor geldt een meldplicht zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening.

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) omdat het hier gaat om een in pandige wijziging van het gebruik, waarbij de uiterlijke verschijning van het gebouw niet verandert.

**2.5 Tunnelveiligheid**

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.

**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 1<sup>o</sup>, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

## 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