

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer 05373324214

### 1. Inleiding

Op 24 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het (gedeeltelijk) toeristisch verhuren van de woning t.b.v. een B&B op het perceel Boulevard 132 te Katwijk bestaande uit het volgende onderdeel:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo))

### 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 is gebleken dat de aanvraag voldoende informatie bevat 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.

Wij beslissen omtrent een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij de reguliere procedure van toepassing is, binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag. 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 zes weken verlengen. Van deze mogelijkheid is bij verlengingsbesluit van 16 februari 2024 gebruik gemaakt. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen moet worden beslist opgeschoven naar 1 april 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 Wabo)

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. Parkeerberekening;
3. Plattegronden Gastenverblijf;
4. Plattegrond woning; en
5. Plattegrond bestaand en nieuw BG.

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.



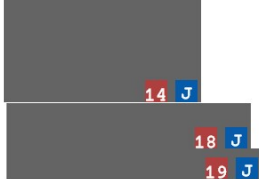
**Eigen risico**

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, 23 februari 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](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 05373324214, voor het (gedeeltelijk) toeristisch verhuren van de woning t.b.v. een B&B op het perceel Boulevard 132 te Katwijk.

**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 op het perceel de bestemming "Enkelbestemming Wonen -1" rust.

Op grond van artikel 26, lid 1, aanhef en onder sub a, van de regels van het bestemmingsplan, zijn de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden bestemd voor woningen. Bij het beoogd bouwplan wordt de woning (gedeeltelijk) ter beschikking gesteld voor B&B en is zodoende in strijd.

De aangevraagde activiteit komt overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Parapluplan Parkeren gemeente Katwijk. Zie kopje 'Beleidsterrein Mobiliteit'.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

### Integrale beoordeling

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 met het oog op een goede ruimtelijke ordening meewerken aan het ruimtelijk 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

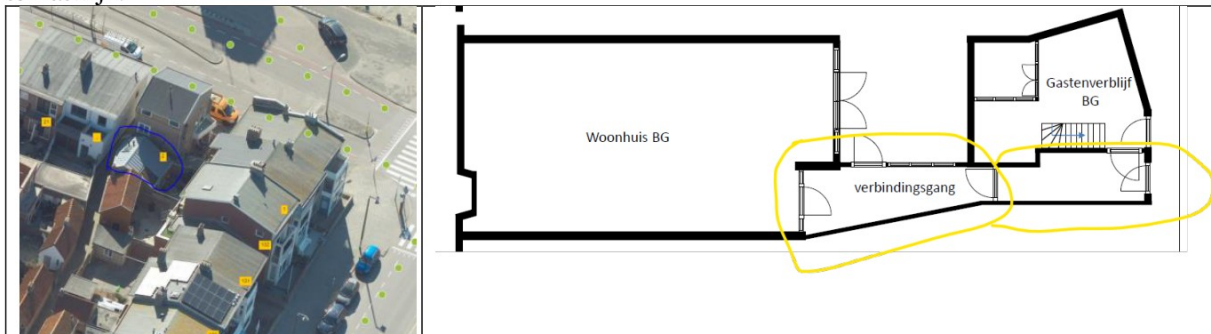
Wij verlenen medewerking aan het toeristisch verhuren van de hoofdbebouwing, omdat er voldaan kan worden aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan en een bijdrage levert aan het aanbod van de vrijetijdseconomie.

Wel dient de berging te allen tijde beschikbaar te zijn voor het stallen van fietsen, voor zowel de bewoners als de toeristen en dient de B&B een nevenactiviteit te zijn en blijven ten opzichte van het wonen.

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 (gedeeltelijk) toeristisch verhuren van de woning t.b.v. een B&B aan de Boulevard 132 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”. 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 omgevingsplan. In artikel 26.1 onder a is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep. In artikel 26.1 onder m is bepaald dat pensions toegestaan zijn als er ter plaatse een aanduiding "bed & breakfast" (bb) op zit. De beoogde ontwikkeling voorziet in toeristische verhuur en er is geen aanduiding “hotel” op het perceel, hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is in artikel 26.6.1 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een B&B toe te staan. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m<sup>3</sup> bedraagt;
- 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 m<sup>2</sup>;
- Het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- Er geen milieu hygiënische belemmeringen zijn.

Er kan worden voldaan aan bovenstaande voorwaarden, er kan binnenplans afgeweken worden van het bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Klik of tik om tekst in te voeren.”

### **Geldende ruimtelijke kaders**

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsverordening zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een bijgebouw.

#### Omgevingsprogramma Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsprogramma zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een bijgebouw.

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een bijgebouw.

#### Omgevingsvisie Katwijk 2021

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren van een bijgebouw.

### **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
- Milieu omgevingskwaliteit : Akkoord

## **Beleidsterrein Economie**

### Economische Agenda Katwijk 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; en
3. Versterken van regionale samenwerking.

Dit doen we vanuit onze eigen identiteit. We richten ons op een kwalitatieve groei en niet op massatoerisme. De toeristische verhuur draagt hieraan bij. Wat betreft speerpunt 2 is 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.

Een combinatie van wonen en toeristische verhuur speelt in op meer bezoekers en kan bijdragen aan een gastvrij en recreatief centrum.

### Conclusie

Akkoord, indien de functie ruimtelijk aanvaardbaar is op de gewenste locatie.

## **Beleidsterrein 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: woning grondgebonden klein.

Hieronder wordt aangegeven wat het maatgevende moment is:

- Werkdagochtend       Werkdagmiddag       Werkdagavond       Werkdagnacht  
 Zaterdagmiddag       Zaterdagavond       Zondagmiddag

Voetnoot 3 van Bijlage 2 van de Nota Parkeernormen schrijft wanneer een overnachtings- of verblijfsaccommodatie (...) ondergeschikt is aan de woonfunctie, de parkeernormen voor een bed & Breakfast gebruikt kunnen worden. In alle andere gevallen, mits deze apart zijn opgenomen in Bijlage 2, worden de normen van een woonhuis gebruikt. Wanneer een woning voor toeristische verhuur geen mogelijkheid biedt tot parkeren op eigen terrein, zal er gekeken worden naar de parkeermogelijkheden in de buurt, en met name naar de parkeerdruk. In gereguleerde parkeergebieden zal parkeren geen grote belemmeringen opleveren, aangezien de woning geen recht heeft op extra parkeervergunningen. Bij woningen op grensgebieden tussen gereguleerd- en niet-gereguleerd parkeren wordt gekeken of in het niet-gereguleerd gebied genoeg parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte.

### Advies parkeren – auto's

Voor dit initiatief is er 1 parkeerplaats benodigd. Dit initiatief voldoet onder voorwaarde 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 toeristische verhuur is het mogelijk voor bezoekers om te parkeren in de openbare parkeervoorzieningen. Daarbij meegevend dat het niet mogelijk is voor de initiatiefnemer om aparte parkeervergunningen aan te vragen voor de bezoekers. Hierin worden geen voorzieningen getroffen.

### Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 3 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 0 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Binnen het bestemmingsplan wonen is er bij het perceel rekening gehouden met fiets parkeren. Doordat deze aanvraag een extra (tijdelijke) woonvoorziening betreft, dient de initiatiefnemer invulling te geven voor het extra parkeren van fietsen.

In de tekeningen is aangegeven dat er een berging is gesitueerd. Volgens het bouwbesluit zal deze berging te allen tijde toegankelijk moeten zijn en blijven voor het stallen van fietsen: zowel voor de eigenaren van de woning als voor de toeristische gasten van de woning.

### Conclusie

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit een akkoord, onder de voorwaarde dat de berging toegankelijk blijft voor het stallen van fietsen.

## **Beleidsterrein Wonen**

### Conclusie

Advies Wonen: Akkoord, onder voorwaarden

In het geval van een Bed & Breakfast is afdeling Wonen akkoord zolang de B&B als nevenactiviteit bij het Wonen wordt gebruikt en hieraan ondergeschikt is. Daarbij dient er gedurende het hele jaar permanent te worden gewoond in de woning. De hoofdbewoner moet ingeschreven staan op het adres en aanwezig op het moment dat B&B wordt verleend. Tevens geldt als voorwaarde dat het aanbieden van 1 of 2 kamers door de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder aan maximaal 4 personen voor recreatief verblijf van een woning is toegestaan, met gebruikmaking van een registratienummer.

*Als u nog geen registratienummer heeft aangevraagd, dan kunt u dit alsnog doen via [www.toeristischeverhuur.nl](http://www.toeristischeverhuur.nl). U moet het verkregen registratienummer vermelden in uw advertentie(s).*

## **Beleidsterrein Milieu omgevingskwaliteit**

### Conclusie beoordeling milieuaspecten

Het toetsingskader milieu betreft de aspecten *bedrijven en milieuzonering*. Gelet op de genoemde milieuaspecten kan medewerking worden verleend.

### Toelichting milieuaspecten

#### Bedrijven en milieuzonering

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in en kaders van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een hotel en/of pension (SBI-code 5510) een maximale hindercontour van 10 meter inzake het milieuaspect 'geluid'. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de naast gelegen woningen van derden. Het betreft hier kleinschalige activiteiten, waardoor niet/nauwelijks sprake is van een hindercontour. Dit blijkt ook uit de betreffende VNG-uitgave, aangezien Bed & Breakfast eenheden niet als hindervolle activiteit worden aangemerkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze dichtstbijzijnde gevoelige objecten verandert door de voorgenomen functie uitbreiding niet. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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