

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedien d.d. 20-02-2024

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer 8158877
Aanvraagnaam Omg. verg. voor zover vereist Seinposstraat 8
Uw referentiecode -

Ingediend op 29-10-2023
Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving Aanvraag omgevingsvergunning voor zover vereist voor de toeristische verhuur van 2 appartementen aan de Seinpoststraat 8, 2225 JE Katwijk.

Opmerking -

Gefaseerd Nee

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Persoonsgegevens openbaar maken Ja

Kosten openbaar maken Ja

Bijlagen die later komen Alle vereiste documenten zijn bijgevoegd

Bijlagen n.v.t. of al bekend Alle vereiste documenten zijn bijgevoegd

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Katwijk

Bezoekadres: Koningin Julianalaan 3
2224 EW KATWIJK ZH

Postadres: Postbus 589
2220 AN KATWIJK ZH

Telefoonnummer: 0714065000

Faxnummer: 0714065065

E-mailadres: info@katwijk.nl

Website: www.katwijk.nl

Contactpersoon: Team vergunningen

Bereikbaar op: Ma. t/m Vr. 09.00 - 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gezien  d.d. 20-02-2024

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedienst d.d. 20-02-2024

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht Man
 Vrouw
 Niet bekend

Voorletters
Voorvoegsels
Achternaam



2 Verblijfsadres

Postcode
Huisnummer
Huisletter
Huisnummertoevoeging
Straatnaam
Woonplaats



3 Correspondentieadres

Adres



4 Contactgegevens

Telefoonnummer
E-mailadres



5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedienst  d.d. 20-02-2024

Locatie

1 Adres

Postcode 2225JE
Huisnummer 8
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Seinpoststraat
Plaatsnaam Katwijk
Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? Ja
 Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel U bent eigenaar van het perceel
 U bent erfpachter van het perceel
 U bent huurder van het perceel
 Anders

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? Ja
 Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja
 Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Er is geen sprake van vervangen van het bouwwerk. De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor zover vereist voor de toeristische verhuur van 2 appartementen ondergeschikt aan wonen.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 211

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 184

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	
Gevels	-	
- Plint gebouw	-	
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedienst  d.d. 20-02-2024

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedienst d.d. 20-02-2024

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Plattegronden_met_v- ertrek_aanduiding_pdf	Seinpoststraat 8-Plattegronden n met vertrek aanduiding.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	29-10-2023	In behandeling
vraag_omgevingsverg- unning_29-10-2023_pdf	Bijlage bij aanvraag omgevingsvergunning 29-10-2023.pdf	Anders	29-10-2023	In behandeling

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedien.  d.d. 20-02-2024

Kosten

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)?

16 J

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

16 J

Aanvraag omgevingsvergunning voor zover vereist voor de toeristische verhuur van 2 appartementen aan de Seinpoststraat 8, 2225 JE Katwijk.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 20-02-2024
no. 06373289243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedienst d.d. 20-02-2024

Onder verwijzing naar de brief van 25 juli 2023 van Mr. [REDACTED] 13 J, ons gesprek van 18 oktober jl. op het Gemeentehuis met mevrouw [REDACTED] 15 J, de heer [REDACTED] 15 J en nog een ambtenaar en alle overige eerdere correspondentie dienen wij deze aanvraag in.

Als in deze aanvraag herhaald en ingelast dient te worden beschouwd de inhoud van de brief van Mr. [REDACTED] 13 J van 25 juli 2023. Op grond van de inhoud van deze brief verzoeken wij primair naar aanleiding van deze aanvraag te oordelen dat er op dit moment met het verhuren van de appartementen geen sprake is van met de gebruiksregels uit het bestemmingsplan strijdig gebruik en te beslissen dat voor dat gebruik een omgevingsvergunning niet vereist is.

Subsidiair en met voorbehoud van alle rechten en wettelijke bepalingen in verband met de inhoud van de brief van 25 juli 2023, geldt ter toelichting op de aanvraag het volgende.

In onze woning aan [REDACTED] 3 J hebben wij, ondergeschikt aan de woonfunctie van onze privé-woning, een deel van de begane grond en kelder gebruikt om 2 appartementen te realiseren voor verhuur aan toeristen. De realisatie van deze appartementen hebben wij gedaan na navraag omtrent de regels via mailverkeer met de heer [REDACTED] 15 J van de afdeling Vergunning van de Gemeente Katwijk op 5 februari 2020 en na de toezeggingen van de heer [REDACTED] 15 J. Indien de heer [REDACTED] 15 J deze toezeggingen niet zo had gedaan, hadden wij ook niet de hoge investeringen in het pand gedaan.

De gemeente Katwijk heeft eerder aangegeven bereid te zijn om, in afwijking van het bestemmingsplan, akkoord te willen gaan met toeristische verhuur van maximaal 70m². Tot het gesprek van 18 oktober jl. was het ons volstrekt onduidelijk waar die 70m² op gebaseerd is. Op 18 oktober jl. vernamen wij van de vertegenwoordigers van de gemeente Katwijk dat de gehanteerde norm van maximaal 70m² gebaseerd is op door ons aangeleverde tekeningen en dus op basis van de informatie in ons individuele geval met de bedoeling om maatwerk te leveren (hetgeen wij uiteraard zeer op prijs stellen). Wij hebben deze tekening aangeleverd op verzoek van de heer [REDACTED] 15 J van de gemeente Katwijk ivm, naar later is gebleken, het interne legalisatie onderzoek. Hoe men op basis van deze tekeningen is gekomen tot een voor verhuur gebruikte oppervlakte van 70 m² is ons onduidelijk. In deze aanvraag zetten wij de werkelijke situatie daarom zo duidelijk mogelijk uiteen.

Onze woning is in de eerste plaats onze vaste woon- en verblijfplaats. Wij wonen zelf dus permanent op het adres [REDACTED] 3 J en onttrekken daarmee geen woning aan de woningmarkt. De 1^e en 2^e verdieping zijn volledige privé ruimtes. De hal op de begane grond is een zogenoemde verkeersruimte. Via de hal hebben onze gasten (toeristen) toegang tot de appartementen. De hal is een privé ruimte omdat wij die gebruiken om in andere privéruimtes te komen: wasruimte, plaats en berging. Gasten moeten dus van één van onze privéruimtes gebruik maken om in het gehuurde appartement te komen. Ook in die zin is de verhuur van de appartementen ondergeschikt aan de woonfunctie van ons pand.

Ieder appartement verhuren wij aan maximaal 2 personen. De appartementen hebben ieder een totaal vloeroppervlak van 38,5m² (NEN 2580-norm). De totale vloeroppervlakte van de woning is

211m2. Ook op grond daarvan is de verhuur van appartementen ondergeschikt aan de woonfunctie van ons pand (2x 38,5 = 77m2 -> 77/211=36,5%).

In 2020 hebben we ons bij BSGR aangemeld om toeristenbelasting af te dragen appartementen sinds april 2021. Gezien de correspondentie met de heer Van

2020 is er geen sprake van met de gebruiksregels van het bestemmingsplan strijdig gebruik. We hebben een bezettingspercentage van ruim 85% en gasten waarderen onze appartementen met een 9. We voldoen hiermee duidelijk aan een vraag en dragen positief bij aan het beleid van de gemeente in verband met de aanwezigheid en langer verblijf van veel toeristen in Katwijk. We dragen bij aan het toeristische karakter van Katwijk en de daarmee samenhangende economische voordelen als gevolg van bestedingen buitenshuis. Gasten parkeren hun auto in de parkeergarage aan de Boulevard. En er zijn geen klachten van omwonende over de verhuur.

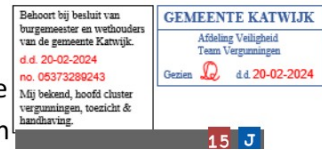
Op bijgeleverde tekening hebben wij bij alle ruimtes benoemd als privé of verhuur. Tevens zijn alle maten en m2 vermeld.

Wij gaan ervan uit dat we de werkelijke situatie aan de Seinpoststraat 8 te Katwijk hiermee duidelijk hebben gemaakt. Wij verzoeken u subsidiair (voor zover vereist) ons een omgevingsvergunning te verlenen voor de toeristische verhuur van 2 appartementen met een gezamenlijk vloeroppervlak van 77 m2 (NEN-2580) en 36,5% van het totale vloeroppervlak van de woning.

Als er onduidelijkheden zijn, vragen wij u contact met ons op te nemen. U bent uiteraard ook van harte welkom om de situatie persoonlijk te komen beoordelen.

Bijlagen:

- Brief van 25-07-2023 van Mr. [REDACTED]
- Situatie tekening Seinpoststraat 8 te Katwijk



Balkenende


advocatuur & mediation

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 20-02-2024
no. 06373280243
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.




GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gedienst  d.d. 20-02-2024

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Katwijk
Postbus 589

2220 AN KATWIJK

Inzake:  C.S.
Dossiernr.: 44.194 AB/ph
Uw ref.: Omgevingsvergunning ^{Katwijk}, 25 juli 2023
Seinpoststraat 8

Geacht college,


Namens mijn cliënten, mevrouw  en de heer 
, beiden wonende te Katwijk aan de Seinpoststraat 8,
wend ik mij tot u met het navolgende.

Vanaf 20 januari 2020 tot heden is er veel gecorrespondeerd tussen u en cliënten over de vraag of er wel of niet een Omgevingsvergunning nodig is in verband met (het beoogde gebruik van) het pand Seinpoststraat 8 alhier. Daarbij stond centraal de regelgeving in onder andere het Bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015" en de bestemming "Wonen-1" ter plaatse van het pand Seinpoststraat 8. Aan cliënten is een aantal malen aangezegd dat zij een Omgevingsvergunning nodig hebben voor de wijze waarop cliënten op dit moment het pand Seinpoststraat 8 gebruiken, laatstelijk in het email-bericht van 9 juni 2023. Aan de inhoud van dit email-bericht valt overigens op dat op geen


../..2



-2-

enkele wijze wordt gerefereerd aan de inhoud van het email-bericht van 30 januari 2023 van de heer  van de gemeente en de in dat email-bericht (en het daaraan voorafgaande gesprek d.d. 25 januari 2023) gedane toezeggingen.


Voorts valt op dat in de diverse door cliënten in de periode van 20 januari 2020 tot heden ontvangen correspondentie wordt gesproken over verschillende begrippen om het gebruik van het pand Seinpoststraat 8 aan te duiden. Immers, de begripsomschrijvingen gaan van verblijfsrecreatie en Bed & Breakfast-functie, via logiesfunctie en (vakantie-)verhuur naar particuliere recreatieve verhuur en permanent verhuren aan toeristen en niet permanent wonen. Mede gelet op deze constatering, begrijp ik de opmerking van cliënten dat zij weer terug zijn bij af na het hoopgevende en verhelderende gesprek op 25 januari 2023. Dat wordt door cliënten als heel vervelend ervaren.

Ten derde geldt dat er, behalve één bezoek aan het pand van cliënten (in verband met de controle van de bouwvergunning) door een, zoals hij het zelf aangaf, niet terzake deskundige ambtenaar  op 21 februari 2021, nog niemand van de gemeente is komen kijken om zich te vergewissen van de feitelijke situatie. Cliënten vermoeden daarom ook dat dat de reden is waarom er zoveel verschillende begrippen worden gebruikt om het gebruik van het pand Seinpoststraat 8 aan te duiden.

../..3

-3-

Huidige gebruik van het pand Seinpoststraat 8

Het pand Seinpoststraat 8 kent vier verdiepingen. De eerste verdieping en de tweede verdieping worden door cliënten gebruikt als hun eigen privéwoning (meer ruimte vraagt het gezin van cliënten niet). Met de verbouwing in 2021 hebben cliënten na de door de heer  gegeven toestemming en na verkrijging van de Omgevingsvergunning voor die verbouwing, in de kelder en op de begane grond twee appartementen gerealiseerd. De twee appartementen hebben ieder een benedenetage (in de kelder) en een bovenetage (op straatniveau). Deze appartementen hebben volgens een hermeting op grond van de NEN 2580-norm een netto woonvloeroppervlakte van 39 m² (voor) en 39 m² (achter). De totale woonvloeroppervlakte van de appartementen is minder dan 40% van het totale woonvloeroppervlakte van het pand.

De appartementen zijn beiden volledig zelfstandige privéruimtes met eigen door de gebruiker af te sluiten voordeur, eigen keuken, eigen badkamer en toilet en eigen buitenruimte. Er worden geen ruimtes gedeeld, noch tussen de twee appartementen voor en achter, noch met de privéruimtes van cliënten op de eerste en tweede etage. Uiteraard hebben cliënten voor zichzelf een eigen badkamer en eigen keuken op de bovenetages. Achter de voordeur van het pand (aan het trottoir) is slechts één verkeersruimte waarop de toegangen naar de drie zelfstandige woningen uitkomen. Dat betekent ook dat eventuele volgende eigenaren zonder bouwkundige ingrepen het gehele pand voor


-4-

het eigen gezin kunnen gaan gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamers, ten behoeve van inwonende ouders op leeftijd die mantelzorg nodig hebben of nodig gaan hebben, ten behoeve van inwonende pubers of jong-volwassenen voor wie als gevolg van overheidsbeleid geen woning beschikbaar is of als mancave of atelier of kantoor aan huis of gamekamer.


Cliënten verhuren de appartementen aan toeristen (maximaal twee personen per appartement) voor een kortdurend verblijf in de gemeente Katwijk. De bezettingsgraad in de maanden april tot en met september is ongeveer 85%. Buiten het hoogseizoen is de bezetting veel lager. Cliënten leveren geen diensten aan de gebruikers van de appartementen. Cliënten leveren zo een substantiële bijdrage aan het toeristische karakter van Katwijk en aan de economische voordelen als gevolg van de bestedingen buitenshuis.

Tot slot is er geen sprake van onttrekking van woonruimte aan de woningvoorraad.

Duiding van gebruik

Het hiervoor beschreven gebruik van de appartementen valt onder verblijfsrecreatie zoals bedoeld in artikel 1.127 van het bestemmingsplan, waarbij overigens geldt dat cliënten geen consumpties verstrekken. Deze conclusie is van gemeentewege al eerder getrokken, te weten: in het email-verkeer met de heer , ambtenaar/medewerker vergunningen van de gemeente

-5-

Katwijk, medio februari 2021. Verblijfsrecreatie is niet een gebruik dat in strijd is met de gebruiksregels in het bestemmingsplan (ook volgens de heer  15 J, voornoemd, in het email-bericht van 20 januari 2020). Dat betekent dat er ingevolge artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c. Wabo geen omgevingsvergunning nodig is.

Het is evident dat er met het hiervoor beschreven gebruik van het pand door cliënten geen sprake is van op andere wijze aan te duiden gebruik. Volgens de uitleg van de feitelijke situatie in het pand in het maatschappelijke verkeer is er geen sprake van een bed en breakfast (cliënten serveren geen ontbijt en verlenen geen andere diensten dan het ter beschikking stellen van een appartement met volledige zelfstandige voorzieningen). Nu in het pand van cliënten geen sprake is van niet zelfstandige kamers, zal nimmer de conclusie getrokken kunnen worden dat er sprake is van een in het bestemmingsplan aangeduide "bed en breakfast" (artikel 1.21 van het bestemmingsplan: al dan niet met verstrekking van ontbijt). Het verschil tussen het begrip "verblijfsrecreatie" enerzijds en "bed en breakfast" anderzijds is het feit dat er bij een "bed en breakfast" moet gaan om onzelfstandige woonruimte. In artikel 1.21 van het bestemmingsplan is ook (terecht) in verband met de in die bepaling genoemde kamers niet toegevoegd "al dan niet in een zelfstandig functionerende gedeelte van de woning met eigen keuken en natte ruimtes".

../..6

-6-

Uit het voorgaande volgt ook dat er in het pand van cliënten geen sprake is van:

- logies zoals (kennelijk) bedoeld in de mail aan cliënten van 9 juni 2023 en in het Integraal advies Seinpoststraat 8 d.d. 20 januari 2023 (voorzover overigens van belang omdat in het bestemmingsplan het begrip "logies" niet voorkomt),
- Bed & Breakfast, omdat er geen sprake is van een onzelfstandige kamer in een woning,
- permanent verhuren aan toeristen, want er is zowel in het hoogseizoen, als het laagseizoen geen sprake van een 100% bezettingsgraad, en
- niet-permanent wonen, want het pand Seinpoststraat 8 wordt overigens permanent bewoond door cliënten.

Conclusie I

Uit het voorgaande volgt dat cliënten geen Omgevingsvergunning nodig hebben. De feiten en omstandigheden waarop de eerdere andersluidende aanzeggingen van de gemeente zijn gebaseerd (de brief van 3 november 2022 en het email-bericht van 9 juni 2023 en het Integraal Advies d.d. 20 januari 2023) zijn niet juist. Daarentegen zijn de feiten en omstandigheden op basis waarvan de heer Van Dam in het mailbericht van 20 januari 2020 de toezeggingen heeft gedaan en waarop cliënten gerechtvaardigd hebben mogen vertrouwen, wel juist.

../..7

-7-

Graag ontvang ik van u binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief de bevestiging dat cliënten geen Omgevingsvergunning hoeven aan te vragen in verband met het huidige gebruik van het pand Seinpoststraat 8.

Aanvraag Omgevingsvergunning "voor zover vereist"

Indien ik niet de gevraagde bevestiging van het niet hoeven aanvragen van een Omgevingsvergunning binnen 14 dagen ontvang, zullen cliënten zekerheidshalve een Omgevingsvergunning aanvragen, doch wel met de aantekening dat die aanvraag geldt als gedaan "voor zover vereist". Het navolgende geldt dan ook uitsluitend indien, al dan niet in rechte, komt vast te staan dat met de appartementen geen sprake is van verblijfsrecreatie en dus een omgevingsvergunning nodig is.

De aanvraag zal op grond van het navolgende ook moeten worden ingewilligd. Opgemerkt wordt dat hetgeen hierna wordt gesteld een subsidiair standpunt is. Het primaire standpunt is dat er geen sprake is van een gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 26.1 sub a van het vigerende bestemmingsplan (Katwijk aan Zee 2015) is bepaald dat in het pand Seinpoststraat 8 alleen mag worden gewoond en niet ook woonruimte als "bed en breakfast" mag worden verhuurd. Indien onverhoopt cliënten niet worden gevolgd in hun primaire standpunt, betekent dat dat er met de verhuur van de appartementen in strijd met het bestemmingsplan zou worden gehandeld; cliënten zijn daar in die zin ook al in november 2022 over aangeschreven.

-8-


De aanvraag van cliënten om een Omgevingsvergunning geldt voor de twee appartementen. De aanvraag zal moeten worden getoetst aan artikel 26.6.1 van het bestemmingsplan. Omdat met de bijna 78 m2 totale woonvloeroppervlakte in de appartementen niet wordt voldaan aan de norm in artikel 26.6.1, is van belang de vraag of er volgens de zogenaamde kruimelgevallenregeling van artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht toch een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Tot nu toe is aangegeven dat dat niet kan omdat de totale woonvloeroppervlakte groter is dan 70 m2. Cliënten zijn van oordeel dat dat ten onrechte is.

De norm van 70 m2 wordt in de stukken nergens toegelicht of onderbouwd op basis van vastgesteld beleid en lijkt een willekeurige norm te zijn. Het is ook één van de vragen die in de mail van de heer Franzen d.d. 30 januari 2023 wordt gesteld. Deze vragen zijn echter nog niet beantwoord. Immers, in alle correspondentie van de gemeente wordt miskend respectievelijk dat er op basis van het email-verkeer in februari 2020 de appartementen reeds worden verhuurd, dat er sprake is van twee separate appartementen en de norm van 70 m2 van toepassing lijkt op één appartement, dat ook met 78 m2 de appartementen ondergeschikt blijven aan de woonfunctie, dat de woonruimte op de eerste étage en tweede étage ruim voldoende is om als woning te fungeren, dat in de twee appartementen in verband met de inrichting maximaal 4 personen kunnen verblijven, dat als het maximum van 70 m2 wordt aangehouden (1,5 appartement; zie

../..9

-9-

de mail van 9 juni 2023) er net zo veel personen in de appartementen kunnen verblijven als met de norm van 78 m², dat de appartementen niet 52 weken per jaar zijn verhuurd en dat cliënten de twee appartementen niet het gehele jaar verhuurd krijgen, dat de met de norm van 70 m² overblijvende 4^e ruimte in de kelder niet geschikt is voor de functie wonen, dat cliënten geen overburen hebben en de naaste burens geen hinder ondervinden, dat cliënten in de rij woningen in de Seinpoststraat de enige zijn die appartementen verhuren en dat het verhuren van twee appartementen past in het beleid om het toerisme te versterken (jaarlijkse groei van 5% en de uitbreiding van bedden). Kortom: het gebruik van cliënten is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts geldt nog dat de vragen in de mail van de heer  d.d. 30 januari 2023 nog niet zijn beantwoord.

Tot slot doen cliënten een beroep op het vertrouwensbeginsel. Daarbij gaat het om het email-verkeer in februari 2020 voorafgaand aan het realiseren van de bouwplannen in verband met (ook) de verhuur van de twee appartementen. De toets in verband met een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel is als volgt. Er moeten op grond van de recente rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State drie stappen worden doorlopen:

-10-

1. Is sprake van een toezegging?
2. Kan de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan worden toegerekend?
3. Als de eerste twee stappen bevestigend worden beantwoord dan betekent dit dat er gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt. Bij de derde stap moet vervolgens onderzocht worden of er zwaarwegende belangen zijn die zich verzetten tegen honorering van het opgewekte vertrouwen.

Op basis van de antwoorden op deze vragen in de onderhavige casus komt aan cliënten een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel toe. Immers, er is sprake van een toezegging die aan de Burgemeester en Wethouders kan worden toegerekend. In de mail van 20 januari 2020 van de heer [REDACTED] ^{15 J} staat expliciet: de verhuur van (een gedeelte van) de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie is toegestaan. Dat standpunt wordt in het daaropvolgende mailverkeer nadat cliënten meer specifieke vragen en de bedoelingen hadden aangegeven, niet gewijzigd. In het bestemmingsplan wordt in 1.127 ook de verblijfsrecreatie genoemd, zodat de toezeggingen van de heer [REDACTED] ^{15 J} ook op de bepalingen in het bestemmingsplan zijn gebaseerd. Terecht wordt in de mail van de heer [REDACTED] ^{15 J} bevestigd dat er geen Omgevingsvergunning nodig is. Er zijn geen zwaarwegende belangen die zich verzetten tegen honorering van het opgewekte vertrouwen. Daartoe verwijs ik u naar hetgeen hiervoor is gesteld.

../..11

-11-

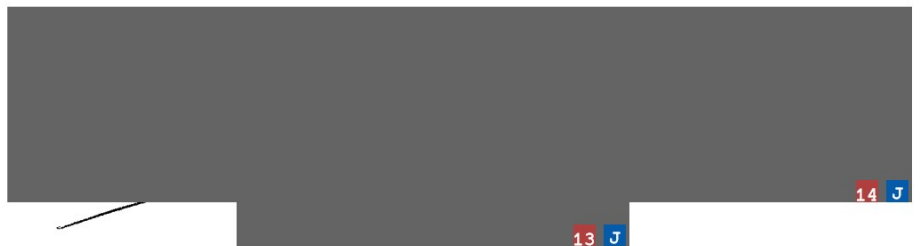
Conclusie II (voor zover vereist)

De aanvraag om de Omgevingsvergunning voor het recreatief verhuren van de appartementen in het pand aan de Seinpoststraat 8 dient te worden ingewilligd.

Tot slot

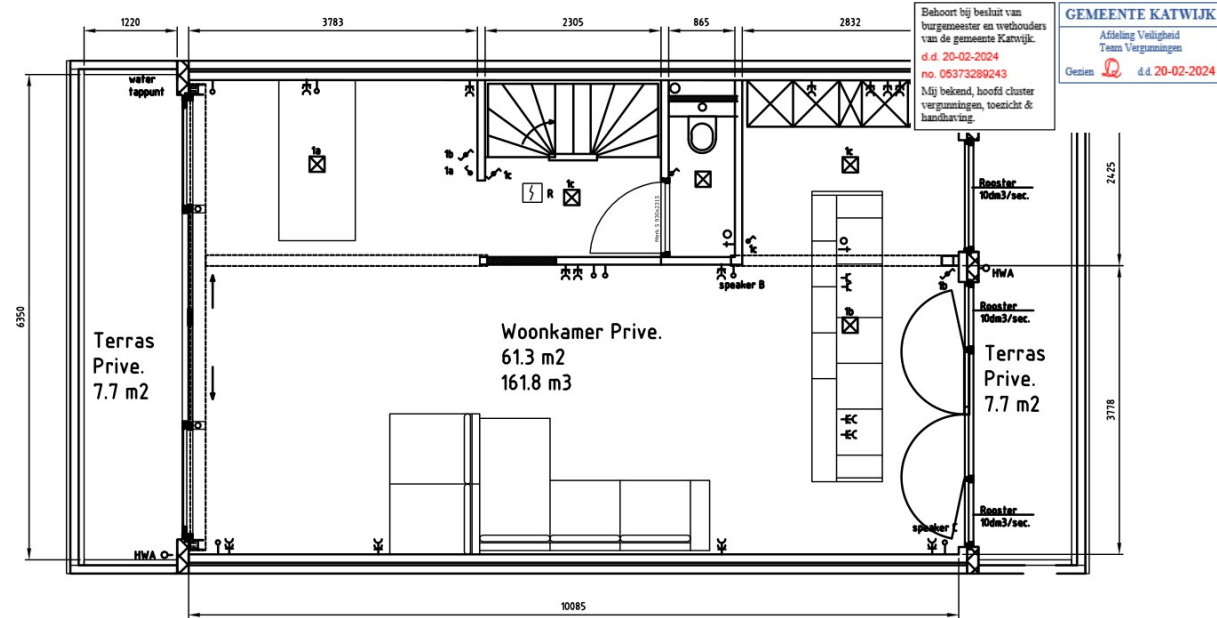
Met de verhuur van de twee appartementen voldoen cliënten aan een dringende behoefte aan mogelijkheden voor verblijf van toeristen in Katwijk. Indien cliënten onverhoopt niet worden gevolgd in hun standpunten zoals hiervoor beschreven, zal dat gevolgen hebben voor het aantal beschikbare bedden voor toeristen en dus ook voor het gemeentelijk beleid gericht op een jaarlijkse groei van 5% en de uitbreiding van bedden voor toeristen.

In afwachting, verblijf ik,

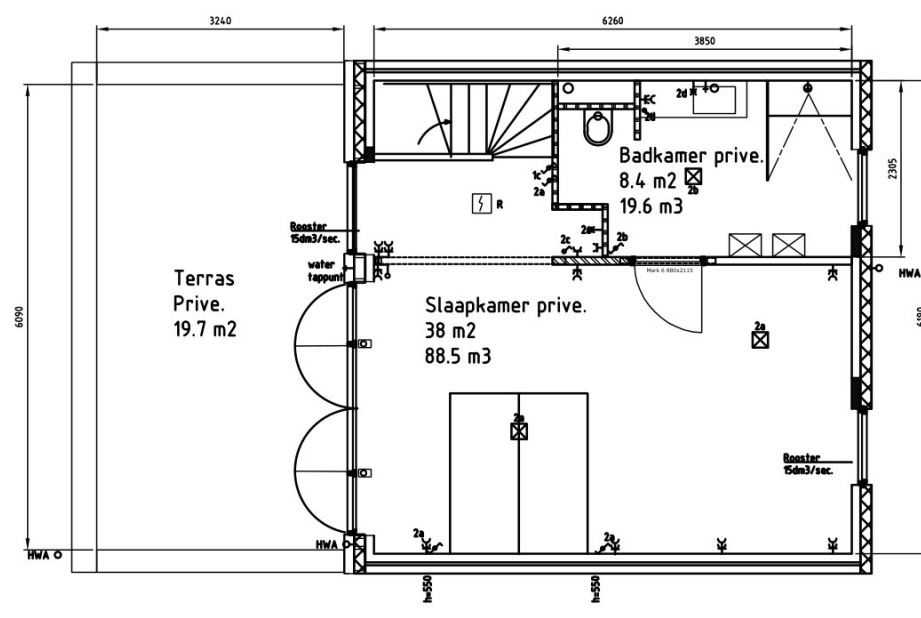


14 J

13 J



1e VERDIEPING
Woonkamer prive gebruik.



2e VERDIEPING
Slaap/badkamer prive gebruik.

Totaal 211 m² woonoppervlak.
-prive 134 m²
-verhuur 77 m²
gebaseerd op NEN2580

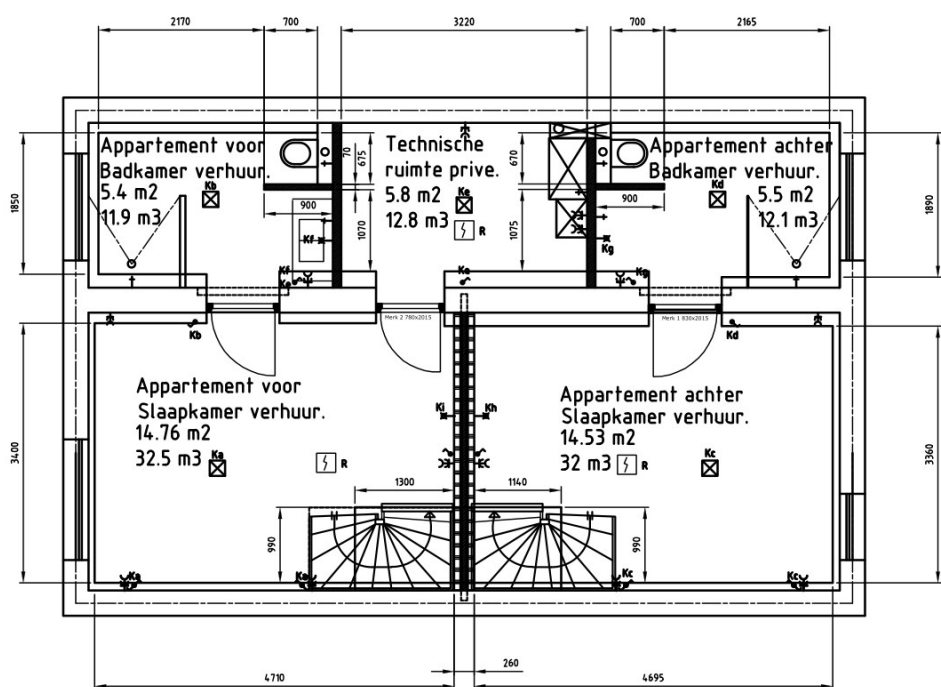
Totaal 53.5 m² terras.
-prive 42.1 m²
-verhuur 11.4 m²

Plaats prive 20 m²

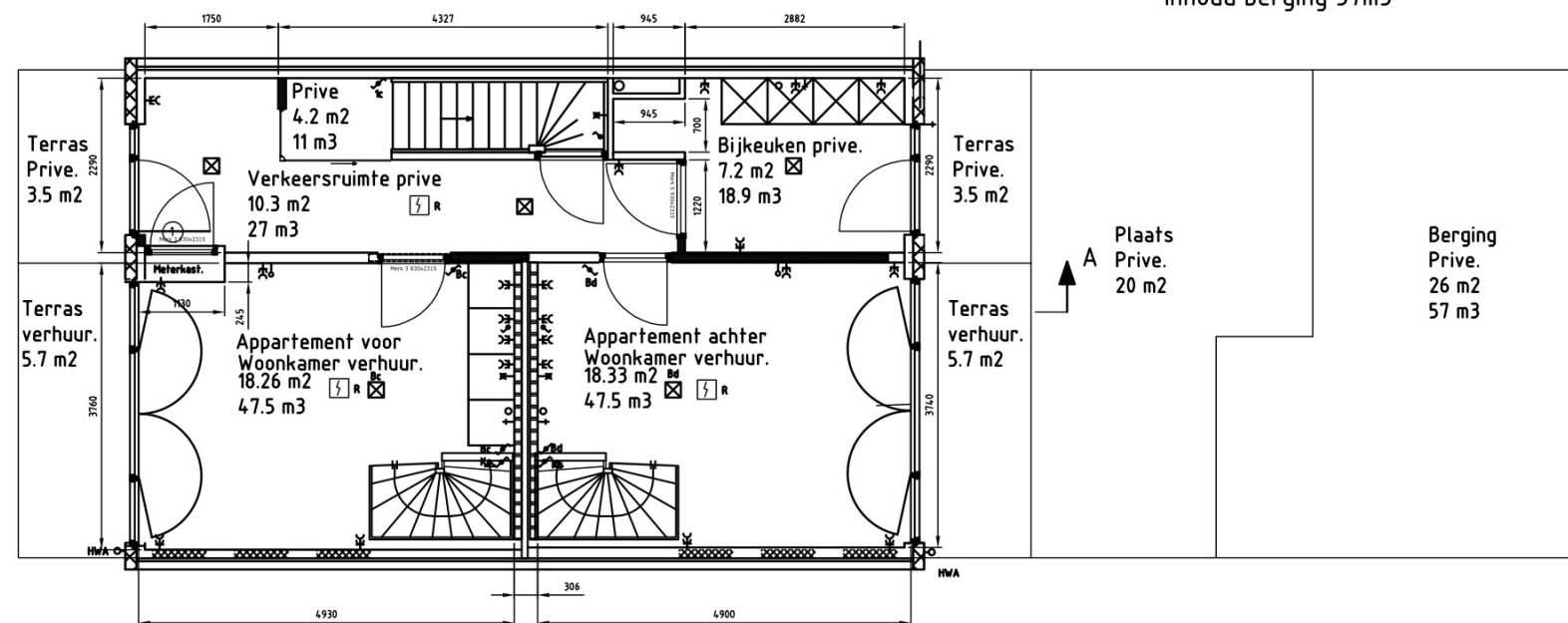
Berging prive 26 m²

Totaal 512.1 m³ woning inhoud.
-prive 328.6 m³
-verhuur 183.5 m³

Inhoud berging 57m³



SOUTERRAIN
Slaap/badkamer verhuur.
Technische ruimte prive.



BEGANE GROND
Algemene Hal.
Bijkeuken prive.
Woonkamers verhuur.

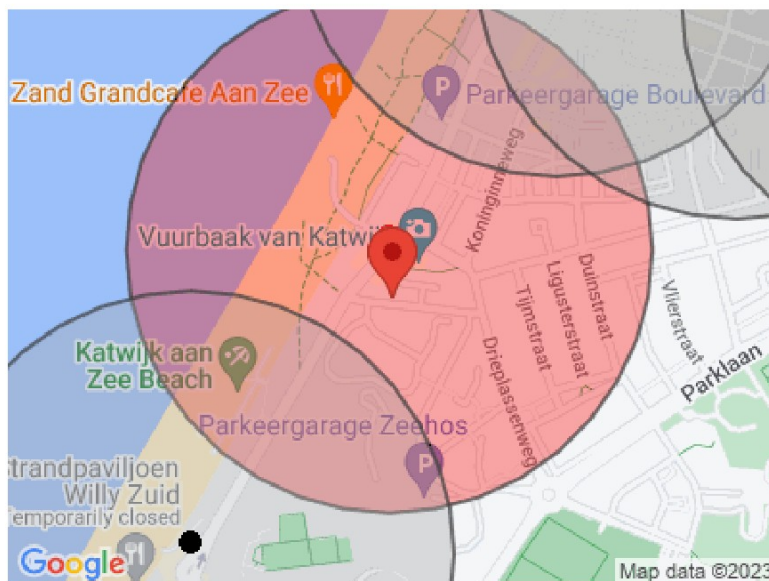
⚠ De parkeernormen zijn gebaseerd op de Nota parkeernormen 2020.

Projectnaam: Seinpoststraat 8, Katwijk OLO8158877

Gebied: Centrum Schil

Adres: Seinpoststraat 8

Datum: 27-12-2023 11:19:55



(Extra) Parkeerbehoefte nieuwe situatie: 2 parkeerplaatsen

Berekening

Overzicht

Oude situatie

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Er is alleen sprake van uitbreiding van de huidige locatie.				

Nieuwe situatie

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Grondgebonden woning groot (>175 m2 bvo)	Aantal woningen: 1	0.9	0.9
Horeca en (verblijfs)recreatie	Bed & breakfast, pension	Aantal kamers: 2	0.2	0.4
Wonen	Woningen bezoekers	Aantal woningen: 1	0.3	0.3

Aanwezigheidspercentages Oude Situatie

Niet van toepassing

Aanwezigheidspercentages Nieuwe Situatie

Grondgebonden woning groot (>175 m2 bvo)



Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
0.5	0.5	0.8	0.9	0.5	0.7	0.6

Bed & breakfast, pension

Aantal kamers: 2

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
30%	40%	100%	100%	80%	100%	80%
0.1	0.2	0.4	0.4	0.3	0.4	0.3

Woningen bezoekers

Aantal woningen: 1

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
0	0.1	0.2	0	0.2	0.3	0.2

Totalen

Totalen nieuwe situatie

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
0.6	0.7	1.5	1.3	1	1.4	1.2

Toe/Afname Parkeerbehoefte

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
0.6	0.7	1.5	1.3	1	1.4	1.2



De parkeerbehoefte bedraagt 2 (1 parkeerplaatsen voor gebruikers en 1 parkeerplaatsen voor bezoekers).


De berekening van de parkeerbehoefte van uw bouwplan is een indicatie op grond van de door u ingevoerde gegevens. Aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend. Pas bij aanvraag omgevingsvergunning vindt een definitieve toets plaats.

Datum 27-12-2023

**Aanvullende gegevens bij aanvraag omgevingsvergunning bekend onder nummer
Perceel Seinpoststraat 8, 2225 JE Katwijk**



In reactie op uw schrijven van 21-12-2023 en het telefoongesprek op 27-12-2023 met dhr.   sturen wij u hierbij de ontbrekende gegevens.

- Het aantal m3 van onze woning Seinpoststraat 8 te Katwijk (inclusief verhuur gedeelte) bedraagt: 512m3. Dit is exclusief de berging van 57m3.
- De hoofdbewoners   zijn ingeschreven en permanent woonachtig op het adres   Zij wonen er ook (en zijn dus aanwezig) als een deel van de woning toeristisch wordt verhuurd.
- De parkeerbalans auto is berekend met de daarvoor bestemde rekentool en als losse bijlage toegevoegd aan de aanvraag in het omgevingsloket.
- De parkeerbalans fiets is niet toegevoegd. De rekentool kent wel de functie horeca/(verblijfs)recreatie, maar vervolgens alleen het type Fastfoodrestaurant, Restaurant eenvoudig, Restaurant luxe en Café. Geen van deze types is op onze situatie van toepassing. We kunnen geen berekening maken zonder het type in te vullen. Daarom hebben we de parkeerbalans fiets niet toegevoegd
- We hebben een nieuwe plattegrond van de woning toegevoegd aan de aanvraag in het omgevingsloket. Op deze tekening zijn, zoals gevraagd, ook de m3 vermeld.

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.

1 Aanvrager

3 Adres

4 Mailadres

5 Telefoonnummer

13 Gemachtigde

14 Handtekening

15 Medewerker gemeente

16 Bedrag