

## Integraal advies legalisatie onderzoek

Onderwerp: Legalisatieonderzoek naar bewoning van een bijgebouw

Dossier nummer: 2025-05373763451

Type: Legalisatie onderzoek

Conclusie: Niet akkoord

Datum: 5 augustus 2025

---

### Integraal advies

Dit betreft een integraal advies met betrekking tot het hierboven genoemde legalisatie onderzoek. 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

Tijdens een hercontrole naar aanleiding van een eerdere handhavingzaak uit 2021 (illegale bewoning van het bijgebouw), is gebleken dat het bijgebouw behorende bij de woning Kamerlingh Onnesstraat 54 in Rijnsburg nog steeds wordt bewoond. In 2021 zijn eveneens een vooroverlegaanvraag en een vergunningaanvraag voor het gebruik van het bijgebouw als B&B afgewezen, omdat het bestemmingsplan permanente dan wel tijdelijke bewoning in een bijgebouw niet toestaat.

Er is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan aangezien op grond van artikel 21.4 sub b van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Rijnsburg), permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan. Bijgebouwen staan ten dienste aan de hoofdbebouwing. Het zelfstandig laten bewonen van de bijgebouwen heeft een nadelig effect op de leefbaarheid en de leefomgeving. We kunnen dan ook geen medewerking verlenen aan het permanent bewonen van het bijgebouw. Er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Wij zijn tot dit oordeel gekomen door een zorgvuldige planologische afweging, waarbij de adviezen van de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen in samenhang zijn gezien, resulterend in een belangenafweging van het individuele belang met het algemene belang.

### Legalisatie onderzoek

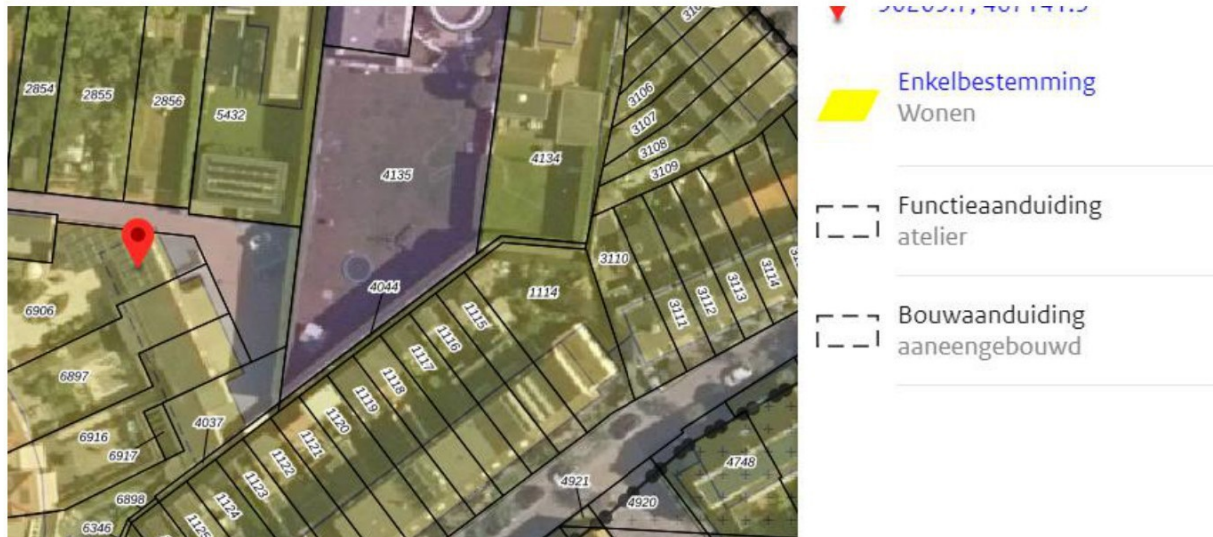
Het onderzoek betreft de legalisatie van de bewoning van een bijgebouw aan de Kamerling Onnesstraat 54 te rijnsburg.



Figuur 1: Beoogde locatie

## Vigerende planologische regeling

In de regels van het bestemmingsplan Rijsburg wat deel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege is het betreffende perceel volgens art. 21.1 sub a en d bestemd voor wonen. Ook heeft het perceel de aanduiding 'at!' wat betekent dat het perceel ook is 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.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Rijsburg"

## Geldende ruimtelijke kaders

*Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening*

Het provinciaal beleid geeft geen belemmeringen.

*Omgevingsvisie Katwijk*

De omgevingsvisie geeft geen belemmeringen.

## 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.

- Mobiliteit : Akkoord onder voorwaarden
- Stedenbouw : Niet akkoord
- Wonen : Niet akkoord

## 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: niet-gereguleerd gebied, rest bebouwde kom. De volgende functies zijn van toepassing: grondgebonden woning.

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"/> Zaterdagmiddag	<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*

Er is voldoende informatie voor het beoogd plan om een advies op te stellen. Om een parkeerbalans te maken, is het aantal BVO benodigd van het bijgebouw.

*Inrichting van parkeren*

In de Nota Parkeernormen 2020 is vastgesteld dat parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Voor dit plan zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Wanneer het niet mogelijk is om te parkeren op eigen terrein, is het mogelijk aanspraak te doen op de restcapaciteit in de openbare ruimte. Hierbij dient de bezettingsgraad minder dan 85% te bedragen. Om te bepalen of er voldoende restcapaciteit is, worden de beschikbare

parkeerplaatsen binnen de gegeven maximale loopafstand van het initiatief bekeken, plus de hieraan aangrenzende straten. De maximale loopafstand voor dit initiatief is 100 meter voor bewoners en 250 meter voor bezoekers.

#### *Advies Parkeren – fiets*

Voor dit initiatief zijn er 2 tot 6 fiets parkeerplaatsen benodigd. Dit initiatief voldoet 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.

Er is op eigen terrein een fietsenrek gerealiseerd. Voor dit plan zijn er 2 tot 6 fiets parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

#### *Conclusie*

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit een niet akkoord, tenzij:

- Het aantal BVO wordt aangeleverd om een parkeerbalans op te maken;
- Er voldoende restcapaciteit is voor het parkeren van auto's in de openbare ruimte.

#### **Stedenbouw**

Perceel Kamerlingh Onnestraat 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 en bijgebouwen 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 ruimtelijk onwenselijk.

Gezien bovenstaande is het laten bewonen van de bergingen niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en onderhevig aan precedentwerking.

#### *Conclusie*

Gezien bovenstaande gaan we vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet akkoord met het gevraagde.

#### **Wonen**

De bestemming van het adres is Wonen. Voor de beoordeling van het initiatief is het belangrijk om te vermelden dat het om een bijgebouw gaat en niet om een woning. Het legalisatieonderzoek gaat om het gebruiken van het bijgebouw als woning. Vanuit Wonen wordt geadviseerd op het gebruik van het bijgebouw t.b.v. wonen.

Het permanent of tijdelijk bewonen van bijgebouwen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Vanuit Wonen wordt geadviseerd om hier niet van af te wijken omdat de bewoning van bijgebouwen een nadelig effect heeft op de leefbaarheid en leefomgeving.