

## Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: CLZ-00001341

### 1. Inleiding

Op 12 maart 2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het wijzigen van de woning door het veranderen van de voorgevel, het maken van een uitbouw aan de achterzijde en het gedeeltelijk gebruiken van de woning t.b.v. een bed & breakfast op het adres Boulevard 79, 2225 HA Katwijk voor de procedureactiviteiten:

- Een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).
- Een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).
- Een bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet).

### 2. Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk besluiten de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de woning door het veranderen van de voorgevel, het maken van een uitbouw aan de achterzijde en het gedeeltelijk gebruiken van de woning t.b.v. een bed & breakfast op het adres Boulevard 79, 2225 HA Katwijk te verlenen.

### 3. Procedureel

#### 3.1 Procedure

Voor het behandelen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat wij 8 weken de tijd hadden om op uw aanvraag te beslissen. Wij konden deze tijd verlengen met 6 weken. Wij hebben binnen deze tijd een beslissing genomen op uw aanvraag.

#### 3.2 Bevoegd gezag

Gelet op de beschrijving van het bouwplan is het college van burgemeesters en wethouders van gemeente Katwijk gehouden om te beslissen op de aanvraag. Bij het beoordelen van het besluit is gekeken naar de invloed van het bouwplan op de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur, het bouwen zelf, monumenten en brandveiligheid.

#### 3.3 Volledigheid

Iedere aanvraag moet voldoen aan de aanvraagvereisten. Dit betekent dat een aanvrager voldoende informatie en stukken moet opsturen om een aanvraag compleet te maken. Alleen een complete aanvraag kunnen wij in behandeling nemen.

Uw aanvraag is compleet.



## Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier Publiceerbaar;
- Plattegronden, doorsneden, aanzichten bestaand en nieuw 220524;
- Foto voorzijde;
- Foto achterzijde;
- Foto achterzijde (2);
- Constructie;
- Toelichting toekomstig gebruik.

## Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de contactpersoon die staat genoemd in de brief bij dit besluit. Geef bij contact het kenmerknummer van deze brief aan.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



## Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Zorg dat uw bezwaarschrift binnen **zes weken** na de dag waarop dit besluit is verstuurd bij ons binnen is. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam en adres. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u bezwaar maakt. U geeft de datum van het bezwaarschrift aan en ondertekent het bezwaarschrift met uw handtekening.

U dient uw bezwaarschrift in bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk, postbus 589, 2220 AN Katwijk. Bezwaar indienen kan ook digitaal via [www.katwijk.nl/gemeente-en-burgerzaken/compliment-klacht-bezwaar-of-zienswijze](http://www.katwijk.nl/gemeente-en-burgerzaken/compliment-klacht-bezwaar-of-zienswijze).

Het besluit gaat in na de datum waarop deze brief is verzonden. Ook als u hiertegen bezwaar maakt. Wilt u niet dat het besluit ingaat en is er sprake van een spoedeisende situatie? Dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening doen bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank 's-Gravenhage, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U betaalt hier griffiekosten voor.

## Beoordeling van uw aanvraag

### Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

### Omgevingsplan

Uw aanvraag en het daarin opgenomen bouwwerk is niet in overeenstemming met het omgevingsplan. Naar ons oordeel kan vergunning verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de motivering om vergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zie de activiteit 'omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken'.

### Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Uw aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand en in het kader van het beschermde dorpsgezicht.

### Conclusie

Akkoord

### Motivering

De Adviescommissie dankt de initiatiefnemers voor de eerdere bezoeken en de aanpassingen die in de plannen zijn gedaan. De commissie is blij te zien dat de suggesties die in eerdere gesprekken zijn gedaan allemaal zijn verwerkt in de tekeningen en plannen. De aanpassingen zorgen ervoor dat het enerzijds het comfort van de bewoners verhoogd en anderzijds de typische elementen van de wederopbouwarchitectuur behouden blijven of worden verwerkt in het plan. Wat de Adviescommissie doen de plannen daarmee recht aan de omgeving en voldoen aan de eisen die gesteld mogen worden aan een pand in een wederopbouwgebied van nationaal belang.

De Adviescommissie geeft dan ook akkoord voor de voorgestelde (ver)bouwplannen.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

### Conclusie

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

## Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig.

Uw aanvraag is niet in overeenstemming met het omgevingsplan. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

### Ruimtelijke overweging

Wij staan positief ten opzichte van het gedeeltelijk gebruiken van de woning ten behoeve van een B&B en het maken en renoveren van een aanbouw over 4 bouwlagen aan de achterzijde, onder voorbehoud van het verloop van de verdere procedure. De aanvraag valt binnen de voorwaarden van Wonen voor wat betreft het gebruik van een B&B. Het gebruik van de B&B is alleen toegestaan in de op de daartoe op de tekeningen aangegeven ruimtes.

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 renoveren en vergroten van de woning door middel van een aanbouw over 4 bouwlagen aan de achterzijde, en het gedeeltelijk toeristisch verhuren in de vorm van een B&B van een deel van de woning aan de Boulevard 79 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie, voorzijde, achterzijde, achterzijde, doorsnede

Figuur 2: Beoogde ontwikkeling, voorzijde,

### Omgevingsplantoets

In het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015", welke met ingang van vanaf 1 januari 2024 deel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege van Katwijk, zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen-1", "Waarde-Cultuurhistorie", "Waarde-Archeologie". Ook zijn het

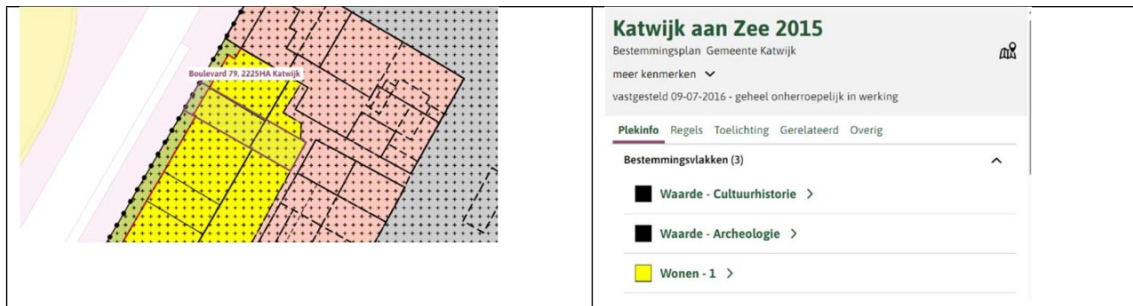
Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Het gevraagde is in alleen strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als B&B. De aanbouw aan de achterzijde past binnen het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 26.1 onder a van het bestemmingsplan is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep. Toeristische verhuur in de vorm van een B&B is geen aan-huis-gebonden beroep en is hiermee in strijd.

In artikel 26.6.1 is echter een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een B&B, met dien verstande dat:

- 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 het 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; (dit is ter beoordeling aan Mobiliteit);
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015"

### **Geldende ruimtelijke kaders**

Omgevingsverordening Zuid-Holland en Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het initiatief is niet in strijd met het provinciale beleid.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

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

### **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
- Wonen : Akkoord onder voorwaarden

## 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 het maatgevende moment is:

- Werkdagochtend       Werkdagmiddag       Werkdagavond       Werkdagnacht  
 Zaterdagmiddag       Zaterdagavond       Zondagmiddag

Voor toeristische verhuur: 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. Bezoekers zullen gewezen worden naar de openbare parkeergarages. 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. Om de leefbaarheid in de wijk, maar ook in de gehele gemeente, te garanderen wordt zorgvuldig

gekeken naar de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met dit initiatief, in combinatie met de huidige parkeerdruk. Vanuit mobiliteit wordt voor dit initiatief positief geadviseerd.

Wanneer verschillende functies uit de Nota Parkeernormen gebruik maken van de parkeerplekken, kunnen aanwezigheidspercentages toegepast worden. Hierdoor is het mogelijk om een maatgevende parkeerbilans 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 is 1 parkeerplaats 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, terwijl er 2\*0,2 nodig zijn.

functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
functie	30%	40%	100%	100%	80%	100%	80%
norm	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Saldo	0,2	<u>0,2</u>	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

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. De gemeente Katwijk heeft parkeertellingen uit laten voeren op het eerder gegeven maatgevende moment. 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 600 meter. Binnen deze loopafstand zijn meerdere opties voor openbare parkeerruimtes beschikbaar.

Uit de parkeertelling is gebleken dat er voldoende (rest)capaciteit over is in de openbare ruimte, waardoor het mogelijk is om de parkeerbehoefte op te vangen in de openbare ruimte.

#### Advies Parkeren – fiets

Voor dit initiatief zijn er 3 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.

Voor dit plan zijn er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

#### Conclusie Mobiliteit

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit een akkoord.

De benodigde 0,4 parkeerplaatsen voor de bed & breakfast zijn beschikbaar in de parkeergarages, waar de gasten reguliere tarieven voor betalen mochten ze niet met het (H)OV komen.

## Wonen

Vanuit het Beleidskader Gebruik Woonruimte is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de (hoofd)woning te gebruiken voor toeristische verhuur in de vorm van Bed & Breakfast. De bijbehorende voorwaarden zijn in het vooroverleg meegegeven:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- Dat de B&B als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de B&B mag maximaal 40% van het totale woonoppervlak zijn;
- Gedurende het hele jaar dient de woning permanent bewoond te zijn door de hoofdbewoner. De hoofdbewoner dient dus ook ingeschreven te staan op het adres en aanwezig zijn op het moment dat de Bed & Breakfast in gebruik is.

Gezien de onderbouwing die de initiatiefnemer heeft meegestuurd met de aanvraag, wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. Uit de onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er maximaal 2 kamers, aan maximaal 4 personen verhuurd worden. De woning heeft een bruto inhoud van 646,43 m<sup>3</sup> en het deel voor B&B is 73,92 m<sup>2</sup>. Volgens het WOZ waardeloket is het totale oppervlakte van de woning 157m<sup>2</sup>. Na de gewijzigde toestand van de woning is het gebruiksoppervlakte 226,16 m<sup>2</sup>. Rekening houdende dat max 40% voor B&B gebruikt mag worden, is 73,92 m<sup>2</sup> toegestaan. Dit komt uit op 32,7% van het totaal van de woning.

### Conclusie Wonen

Met de aangeleverde informatie in de onderbouwing wordt voldaan aan de voorwaarden voor een Bed & Breakfast en kan vanuit Wonen een akkoord worden gegeven. Het gebruik van de B&B is alleen toegestaan in de ruimten zoals die op de tekeningen zijn aangegeven.

Let op! Op uw aanvraag zijn mogelijk ook andere verplichtingen van toepassing die volgen uit de Huisvestingsverordening, **zoals een registratieplicht**. Alle informatie daarover kunt u vinden op [Toeristische verhuur van woonruimte | Gemeente Katwijk](#)

### **Conclusie**

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

**Bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet)**

Voor de bouwactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. De bouwactiviteit beoordeelden we aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.18 van de Omgevingswet.

**Besluit bouwwerken leefomgeving**

Het is aannemelijk dat de bouwactiviteit voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Gebruiksfuncties

De bouwactiviteit beoordeelden we aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- woonfunctie

**Conclusie**

De bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.20 van de Omgevingswet.

**VOORWAARDEN behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk CLZ-00001341****Gebruik als bed & breakfast**

Het beoogde gedeeltelijke gebruik van de woning als bed & breakfast moet te allen tijde voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- Dat de B&B als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de B&B mag maximaal 40% van het totale woonoppervlak zijn;
- Gedurende het hele jaar dient de woning permanent bewoond te zijn door de hoofdbewoner. De hoofdbewoner dient dus ook ingeschreven te staan op het adres en aanwezig zijn op het moment dat de Bed & Breakfast in gebruik is.
- U dient te voldoen aan de registratie- en meldplicht. Voor meer informatie en voor het aanvragen van een registratienummer, zie [Registratie- en meldplicht toeristische verhuur | Gemeente Katwijk](#)

**Melding aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden**

Op grond van artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving dient u de gemeente te informeren:

- ten minste twee dagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden, en
- uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden.

U kunt hiervoor gebruik maken van de bij dit besluit gevoegde formulieren. Stuur deze volledig ingevuld naar [bouwmeldingen@katwijk.nl](mailto:bouwmeldingen@katwijk.nl).

**MEDEDELINGEN behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk CLZ-00001341****Sloopactiviteit**

Indien u tijdens de bouwwerkzaamheden onverhoopt asbest aantreft, of er ontstaat naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval, dan dient u hiertoe op grond van artikel 7.10 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een melding sloopactiviteit in te dienen.

Meer informatie over het melden van een sloopactiviteit vindt u op het Informatiepunt Leefomgeving: [Meldingsplicht sloopactiviteit | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Een sloopmelding kunt u indienen via het Omgevingsloket: [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

## 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