

Advies Wonen

Plan: Wonen bijgebouw / Airbnb

Locatie: Kamerlingh Onnesstraat 54 Rijnsburg

Datum: 22-06-2021

Woonbeleid

In de Woonagenda Katwijk 2020-2024 worden woningbouwplannen aangemoedigd door de gemeente. De woningbehoefte is groot, terwijl de woningproductie achterblijft bij deze behoefte. De schaarste die op deze manier ontstaat willen we oplossen door het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt, te verhogen. Dit maken we mogelijk op de volgende manier:

Woningbouwplannen **onder de 10 woningen** worden **niet** getoetst aan de beleidsambities uit de Woonagenda Katwijk 2020-2024.

Met behulp van deze proportionele toetsing willen we bijdragen aan de noodzakelijke tempoversnelling. Dat betekent voor kleine plannen bijvoorbeeld dat er geen eisen worden gesteld aan de mate waarin in de behoefte van bepaalde doelgroepen wordt voorzien en geen hogere eisen worden gesteld aan duurzaamheid of toegankelijkheid dan wettelijk bepaald zijn. Bij plannen van 10 woningen of meer willen we sturen op grond van kwantitatieve en kwalitatieve criteria.

In dit initiatief wordt voorgesteld om het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van recreatie verhuur.

Zowel in de huidige situatie als de nieuwe situatie is er geen sprake van een woonbestemming.

Het initiatief betreft een verzoek om in het bijgebouw recreatief gebruik (o.a. toeristische verhuur) mogelijk te maken. Bij de beoordeling van een aanvraag voor wijziging naar recreatief gebruik is ook toetsing aan de uitgangspunten van het toeristisch beleid van de gemeente Katwijk van belang.

Hierbij moet ook worden opgemerkt dat er momenteel gewerkt wordt aan een beleidskader 'Gebruik woningen'. Dit beleid moet leiden tot het opstellen van regels ten aanzien van het gebruik van woningen en daarbij zal binnen het op te stellen beleidskader in samenhang onderzocht worden welk gewenst gebruik en verhuur van woningen gefaciliteerd dient te worden en welke gebruikssituaties de gemeente wil voorkomen. Het beleid Gebruik woningen geeft regels voor woningen (met een woonbestemming). In het nog op te stellen logiesbeleid zullen de uitgangspunten voor wat betreft de locaties van de toeristische accommodaties, het soort accommodaties en het aantal bedden worden opgenomen. Bij de beoordeling van dit verzoek is het daarom van belang om alle aspecten mee te nemen om een integrale afweging te kunnen maken.

Advies Wonen: Niet akkoord

Het betreft een verzoek om in een bijgebouw recreatief gebruik (o.a. toeristische verhuur) mogelijk te maken. Het verzoek ziet niet toe op de woning zelf. Zolang het verzoek niet toeziet op een wijziging van de woningvoorraad, is de toetsing van het verzoek vanuit het woonbeleid van beperkte relevantie. In deze situatie lijkt een toetsing aan de uitgangspunten van het logiesbeleid van een groter belang.

Momenteel wordt gewerkt aan een 'Beleidskader gebruik woonruimte'. Dit beleid moet leiden tot het opstellen van regelgeving voor afwijkende vormen van gebruik van woningen. Waarschijnlijk krijgt deze regelgeving (deels) vorm in een lokale huisvestingsverordening. Dit moet meer

duidelijkheid geven welk vormen van gebruik en verhuur van woningen worden toegestaan en welke vormen van gebruik de gemeente wil voorkomen. Een afbakening is ook hier gelegen in het gebruik van woonruimte. Een bijgebouw behoort niet tot de woningvoorraad en kan derhalve niet onder de werking van een huisvestingsverordening vallen. Een toetsing van het gebruik van een bijgebouw op grond van het (aankomende) beleidskader gebruik woonruimte of de (aankomende) huisvestingsverordening is dus niet mogelijk. Het beleid Gebruik woningen geeft regels voor woningen (met een woonbestemming).

Binnen de portefeuille Economie en Toerisme is ook logiesbeleid aangekondigd. In dit nog op te stellen logiesbeleid zullen de beleidskaders voor verschillende vormen van (toeristisch) verblijf moeten worden uitgewerkt. Het ligt voor de hand om daar ook het gebruik van bijgebouwen voor toeristisch verblijf in te behandelen. Bij het toetsen van dit verzoek zou dan het logiesbeleid, in samenhang met het bepaalde in de bestemmingsplannen, van belang zijn.

Advies Wonen: Het is in het geval van bijgebouwen bij woningen niet mogelijk om het gebruik van uitsluitend het bijgebouw te toetsen aan de hand van het woonbeleid en aankomend beleid voor het gebruik van woonruimte. Het verdient de aanbeveling om recreatief verblijf in bijgebouwen te behandelen in het aangekondigde logiesbeleid of anderszins aanvullend ruimtelijk beleid. Het is vanuit dat oogpunt niet wenselijk om, vooruitlopend op het vaststellen van het op te stellen logiesbeleid, medewerking te verlenen aan losse aanvragen voor functiewijzigingen van bijgebouwen.

Om deze reden is Wonen is niet akkoord met het gebruik van het bijgebouw voor recreatieve doeleinden (B&B).