Postbus 589 – 2220 AN Katwijk

Omgevingsvergunning
Zaaknummer 05373248410

1. Inleiding

Op 24 september 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van een gedeelte van de woning t.b.v. een bed & breakfast op het perceel Dr. W. Dreesstraat 36, 2221 LP Katwijk bestaande uit de volgende onderdelen:

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

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 bleek dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. De aanvrager is daarop bij brief van 2 oktober 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 2 november 2023 ontvangen. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie 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.

3. Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

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

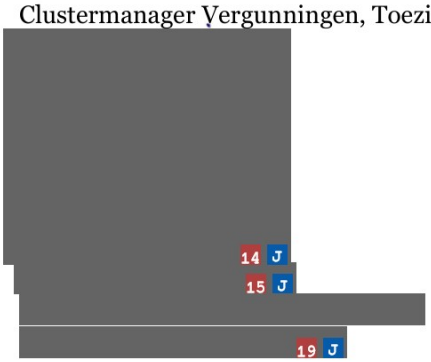
1. Aanvraagformulier;
2. Plattegronden en oppervlakteberekeningen;
3. Toelichting fietsparkeren;
4. Plattegrond bij toelichting.

Op alle opdrachten zijn, tenzij anders overeengekomen, de algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten gemeente Katwijk 2017 van toepassing. Deze zijn te raadplegen op www.katwijk.nl en www.overheid.nl

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, 18 december 2023

Namens college van burgemeester en wethouders,
Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving b/a,



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.

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 05373248410.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

1. 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.

2. Overwegingen
Bestemmingsplan
De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Rijnsoever’, op grond waarvan de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied’ rusten. Artikel 11.1 van het bestemmingsplan geeft namelijk aan dat de gronden met de bestemming ‘Wonen’ bestemd zijn voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep. Een bed & breakfast is derhalve in strijd met deze gebruiksregel. Voorts vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats, waardoor er geen strijd ontstaat met de bestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied’.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, aanhef, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiertoe overwegen wij als volgt.

Integraal advies
Dit betreft een integraal advies met betrekking tot het hierboven genoemde plan. 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
Wij staan in de basis positief tegenover de legalisatie van toeristische verhuur in de vorm van een B&B op de bovenverdieping op deze locatie.

Vanaf 1 januari 2024 geldt de registratie- en meldplicht voor toeristische verhuur van woonruimte. Dit betekent dat u voor de toeristische verhuur voor beide woningen een registratienummer moet aanvragen. Daarnaast moet u vanaf dat moment elke verhuring melden via een digitaal registratiesysteem. Het aanvragen van een registratienummer en meldingen van verhuringen is vanaf november 2023 mogelijk via Registratie Toeristische Verhuur Woonruimte

Op de pagina Toeristische verhuur van woonruimte | Gemeente Katwijk kunt u informatie over de regels vinden.

Daarnaast zult u zelf een nachtregister moeten bijhouden van degenen die in uw woningen overnachten. Dit is vastgelegd in de APV van de gemeente Katwijk.

Wij zijn tot dit oordeel gekomen door een zorgvuldige afweging van alle ruimtelijk relevante belangen, waarbij de adviezen van de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen in samenhang zijn bezien.

In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

Aanvraag
De aanvraag betreft Het gebruiken van de bovenverdieping van de woning voor toeristische verhuur aan de Dr. W. Dreesstraat 36 te Katwijk.

Figuur 1: Beoogde locatie

Bestemmingsplantoets
In het bestemmingsplan “Rijnsoever” zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Wonen”. 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 bestemmingsplan. In artikel 11 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor woondoeleinden. De beoogde ontwikkeling valt niet onder wonen en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Rijnsoever"

Geldende ruimtelijke kaders

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsverordening zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur.

Omgevingsprogramma Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsprogramma zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor opgenomen voor toeristische verhuur.

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
- Mobiliteit : Akkoord
- Wonen : Akkoord

Economie

Economische agenda 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 Vrijetijdseconomie (recreatie en toerisme). Hierbij gaat het onder andere om het versterken van bestaand recreatief aanboden het aantrekken van bezoekers, passend bij de identiteit van Katwijk met overwegend kleinschalige voorzieningen. Katwijk is bescheiden en gastvrij van aard. De gemeente richt zich hierbij op kwalitatieve groei en niet op massatoerisme. Kleinschalige toeristische verhuur past goed bij de identiteit van Katwijk. Een combinatie van wonen en toeristische verhuur van de bovenverdieping is denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan de lokale economie.

Advies

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 ruime 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 functie is van toepassing: Bed & Breakfast.

Hieronder wordt aangeven 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. 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.

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

Voor dit initiatief is er 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.

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 100 meter. In de Bijlage is de parkeertelling weergeven. 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 2 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.

Middels een schriftelijke toelichting is het gebleken dat de parkeerplaatsen voor fietsen opgelost kunnen worden op eigen terrein. Dit terrein is tevens afsluitbaar.

Conclusie

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

Wonen
Beoordeling

Destijds is door de eigenaar van de desbetreffende woning een zienswijze ingediend op de concept huisvestingsverordening. In een gesprek heeft [redacted] de situatie toegelicht. Op basis van de huisvestingsverordening gemeente die per 1 juni 2023 van kracht is, is Bed & Breakfast in heel Katwijk toegestaan, mits er op het adres sprake is van permanente bewoning en de hoofdbewoner hier ook ingeschreven staat in het BRP. Wel geldt vanaf 1 januari 2024 voor Bed & Breakfast een registratieplicht. Planologisch is voor Bed & Breakfast een omgevingsvergunning nodig omdat het gebruik op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Voor wat betreft de situaties van strijdig gebruik is in gesprekken met de verschillende disciplines de lijn afgesproken om bij de behandeling van aanvragen omgevingsvergunningen / legalisatieverzoeken als vertrekpunt de 'binnenplanse' criteria uit het bestemmingsplan Katwijk aan Zee aan te houden met aanvulling dat het initiatief een bijdrage moet leveren aan het toeristisch product van de badplaats Katwijk.

Advies Wonen: akkoord
In de zienswijze en het gesprek dat op 8 december 2022 is gevoerd, heeft [redacted] aangegeven dat het om een kleinschalig toeristisch aanbod ging. Als hoofdbewoner en eigenaar van de woning biedt hij Bed & Breakfast aan in de vorm van kleinschalig toeristisch aanbod voor maximaal vier personen. Bij het aanbieden van het Bed en Breakfast is de hoofdbewoner ook aanwezig in de woning.
Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake van een woningonttrekking en wordt het aanbieden van Bed & Breakfast beschouwd als nevenfunctie bij het Wonen.

Vanuit de huisvestingsverordening zijn regels vastgesteld die van toepassing zijn op dit initiatief. Vanaf 1 januari 2024 moet worden voldaan aan de meld- en registratieplicht.

Gelet op bovengenoemde regels kan voor deze activiteit omgevingsvergunning worden verleend.

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

14 Handtekening

15 Medewerker gemeente

19 Functie