

Verlening Omgevingsvergunning

Zaaknummer: CLZ-00001291

1. Inleiding

Op 05-03-2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Willibrordlaan 13, 2232 AP Rijnsburg voor de procedureactiviteit(en):

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

2. Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk besluiten de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruiken van het pand voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Willibrordlaan 13, 2232 AP Rijnsburg 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 was niet compleet. Wij hebben u op 13 maart 2024 gevraagd om extra informatie op te sturen. Wij hebben deze extra informatie binnen gekregen op 18 maart 2024. Uw aanvraag was toen compleet. De beslistermijn is hierdoor verlengd met 5 dagen.

Omdat het behandelen van de aanvraag langer duurde dan verwacht, hebben wij de periode om te beslissen op uw aanvraag verlengd met 6 weken. U heeft hierover van ons bericht gehad.

In uw bericht van 14 juni 2024 heeft u gevraagd om uitstel van de behandeling van uw aanvraag met 2 weken. Wij hebben hiermee ingestemd. De periode om te beslissen is daardoor uitgesteld naar **28 juni 2024**.



Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Publiceerbare aanvraagformulier
- Tekeningen
- Foto's
- Parkeerbalans auto
- Parkeerbalans fiets

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.

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 een ander gebruik van gronden of bouwwerken, zonder bouwwerkzaamheden (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 tijdelijk deel van) het omgevingsplan “De Horn Waterrijke Punt”, op grond waarvan de bestemming “Wonen” rust. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Het gevraagde ziet op het (gedeeltelijk) gebruiken van de woning voor toeristische verhuur in de vorm van een B&B. Er is geen afwijkingmogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan. Wij hebben onderzocht of er in afwijking van het omgevingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Hiervoor is een integraal advies opgesteld.

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 afweging

Wij staan positief tegenover het toeristisch verhuren van de woning, in de vorm van een Bed & Breakfast, aan de Willibrordlaan 13 te Rijnsburg. De gevraagde ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het toeristisch product van gemeente Katwijk. Met de ontwikkeling wordt meer kwalitatief verblijfsaanbod gecreëerd voor doelgroepen die van toegevoegde waarde zijn voor Katwijk.

Er wordt maximaal 40% van de woning in gebruik genomen ten behoeve van een Bed & Breakfast. Dit percentage kan in verhouding met het percentage wat gebruikt wordt voor de hoofdfunctie Wonen ruimtelijk gezien als ondergeschikt beschouwd worden. Tevens kan de gestelde parkeerbehoefte van zowel fietsen als auto's voldoende opgevangen worden.

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 <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>.

Wij willen u verder erop attenderen dat maximaal 2 kamers van de bed & breakfast verhuurd mogen worden aan maximaal 4 personen.

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 gezien.

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

Aanvraag

De aanvraag betreft het gebruiken van het pand ten behoeve van een Bed & Breakfast aan de Willibrordlaan 13 te Rijnsburg.



Figuur 1: Beoogde locatie

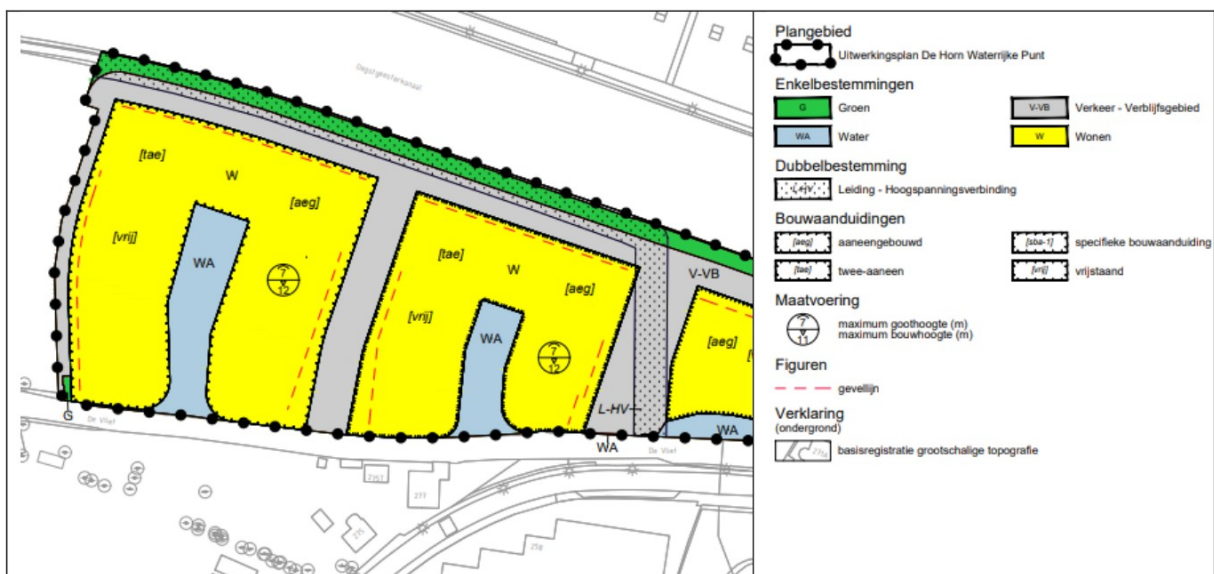
Omgevingsplantoets

In het uitwerkingsplan “De Horn Waterrijke Punt”, welke met ingang van vanaf 1 januari 2024 van rechtswege deel uitmaakt van het omgevingsplan van Katwijk, zijn de ter plaatse aangewezen gronden bestemd tot “Wonen”. Op de locatie van de bestaande bebouwing rust een bouwvlak en is de bouwaanduiding “Aaneengebouwd” van toepassing.

Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, het bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

Het gevraagde is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In artikel 6.1 is bepaald dat binnen de woonbestemming uitsluitend gewoond mag worden. Tevens zijn de gronden bestemd voor de ontwikkeling van terreinen, tuinen, erven en de daarbij horende water en waterhuishoudkundige, groen-, en nutsvoorzieningen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het in gebruik nemen van het pand op de genoemde locatie ten behoeve van een Bed & Breakfast (toeristische verhuur). Dit dient de woondoeleinden niet. Het plan is derhalve in strijd met het uitwerkingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “De Horn Waterrijke Punt ”

Geldende ruimtelijke kadersOmgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsverordening zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur. Derhalve niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsprogramma Zuid-Holland

In het provinciale omgevingsprogramma zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur. Derhalve niet in strijd met het provinciale omgevingsprogramma.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor toeristische verhuur. Derhalve niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

Voorliggende functie draagt bij aan ontwikkelstrategie 2 'Florerende ondernemen' uit de gemeentelijke omgevingsvisie, waarbij als doelstelling onder andere het versterken van toerisme wordt beschreven. Voorliggend plan levert een toegevoegde waarde aan het toeristisch product binnen Katwijk. Derhalve passend binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

ToelichtingDeeladviezen 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 en Recreatie : Akkoord
- Mobiliteit : Akkoord
- Wonen : Akkoord onder voorwaarden

Economie en recreatieEconomische 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 Vrijtijdseconomie (recreatie en toerisme). Hierbij gaat het onder andere om het versterken van bestaand recreatief aanbod het aantrekken van bezoekers, passend bij de identiteit van de gemeente 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.

Advies

Op basis van de onderbouwing van de initiatiefnemer, waarin is aangegeven dat bezoekers meerdere aaneengesloten nachten verblijven en zich wandelend en fietsend verplaatsen, gebruik maken van lokale voorzieningen en onder andere het strand en musea bezoeken, kunnen wij concluderen dat deze Bed & Breakfast bijdraagt aan het toeristisch product van Katwijk. Een combinatie van wonen en toeristische verhuur is denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan een lokale economie.

Afdeling Economie en Toerisme kan akkoord gaan met de ingediende aanvraag.

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 midden & BED & BREAKFAST.

Hieronder wordt aangegeven wat het maatgevende moment is:

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Werkdagochtend | Werkdagmiddag | Werkdagavond | Werkdagnacht |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Zaterdagmiddag | Zaterdagavond | Zondagmiddag | |

Voetnoot 3 van Bijlage 2 van de Nota Parkeernormen (blz.29) 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 zijn er 2 parkeerplaatsen benodigd. Dit initiatief voldoet niet 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. De toename van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt 2.

De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is verminderd met de oude situatie. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het aanwezigheidspercentage.

Totale oude situatie

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
1	1	2	1,9	1,3	1,8	1,5

Totale nieuwe situatie

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
1,4	1,6	3,4	3,3	2,4	3,2	2,7

Toe/Afname Parkeerbehoefte

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
0,4	0,6	1,4	1,4	1,1	1,4	1,1

De toename van de parkeerbehoefte bedraagt 2. (0 parkeerplaatsen voor gebruikers en 2 parkeerplaatsen voor bezoekers).

Figuur 2: Parkeerbehoefte gemeentelijke parkeertellingen

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.

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 6 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 6 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Advies

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

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 voorwaarden voor Bed & Breakfast zijn:

- De Bed & Breakfast mag maximaal twee kamers zijn van de woning;
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- Dat de Bed & breakfast als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de Bed & Breakfast 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 initiatiefnemer blijkt dat er maximaal 2 kamers, aan maximaal 3 personen verhuurd worden. De woning heeft een bruto inhoud dat meer is dan 400 m³ en het deel voor Bed & Breakfast is 38 m². Volgens het WOZ waarde loket is de totale oppervlakte van de woning 162 m². Rekening houdende dat max 40% voor Bed & Breakfast gebruikt mag worden, is 38 m² toegestaan. Dit komt uit op 23,5% van het totaal van de woning.

Advies

Op basis van de aangeleverde informatie kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor een Bed & Breakfast en kan vanuit Wonen een akkoord worden gegeven.

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 <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>.

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.

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.

18 Manager

19 Functie