

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 05373486595

### 1. Inleiding

Op 08-07-2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het gebruiken van een bijgebouw voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Wassenaarseweg 3, 2223 BH Katwijk voor de procedureactiviteit(en):

1. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet).

### 2. Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk besluiten de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruiken van een bijgebouw voor toeristische verhuur (B&B) op het adres Wassenaarseweg 3, 2223 BH 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.

#### 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.

### Verlengen beslistermijn

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.

### Opschorten beslistermijn AWB

Wij hebben u op 24-10-2024 gevraagd of u het eens bent als wij de periode waarin wij een beslissing moeten nemen, uitstellen. U bent hiermee akkoord gegaan op 24-10-2024 bij e-mail. De periode om te beslissen is daardoor uitgesteld naar 05-12-2024.



## Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Situatietekening bestaand en nieuw;
- Parkeerberekening;
- Toeristisch product.

## 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.

Katwijk, 02-12-2024

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

[Redacted signature area]

14 J

15 J

19 J

**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 en artikel 22.29 van het Omgevingsplan.

### Omgevingsplan

Uw aanvraag is niet in overeenstemming met (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan. Op het perceel zijn de regels van het voormalige bestemmingsplan 'Katwijk aan den Rijn 2012' van toepassing, op grond waarvan dubbel bestemming 'wonen' en 'waarde archeologie' geldt. 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 overweging

Wij staan positief tegenover de ontwikkeling van het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B). Het beoogde plan betreft het toeristisch verhuren van 1 kamer voor maximaal 2 personen. De B&B op locatie is ondergeschikt aan de functie 'wonen' en de hoofdbewoner staat ingeschreven op het adres [REDACTED] 3 J. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het 'Beleidskader Gebruik Woonruimte'.

Vanuit planologisch standpunt zien wij onder voorwaarden mogelijkheden om mee te werken aan de realisatie van dit initiatief.

### Wonen

Akkoord onder voorwaarden:

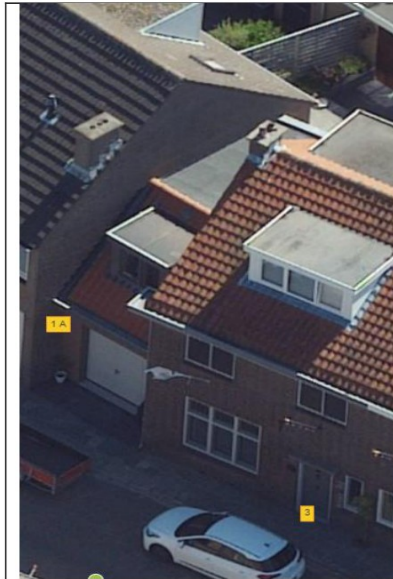
- De Bed & Breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers van de woning
- Er mogen maximaal 4 personen verblijven;
- Gedurende het hele jaar dient de woning permanent bewoond te zijn door de hoofdbewoner. De hoofdbewoner dient dus ook ingeschreven te staan op het adres en aanwezig zijn op het moment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

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.

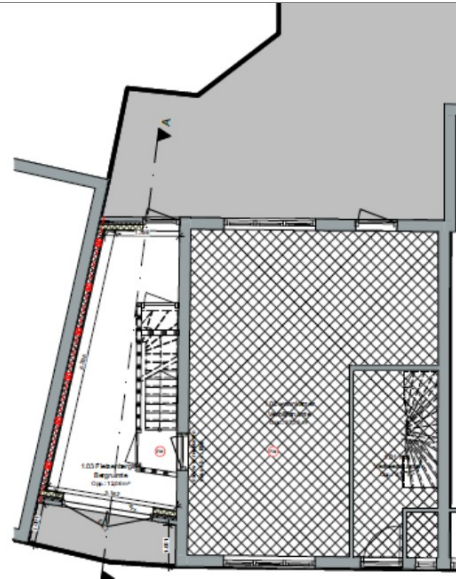
In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

### Aanvraag

De aanvraag betreft het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B) aan de Wassenaarseweg 3 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie



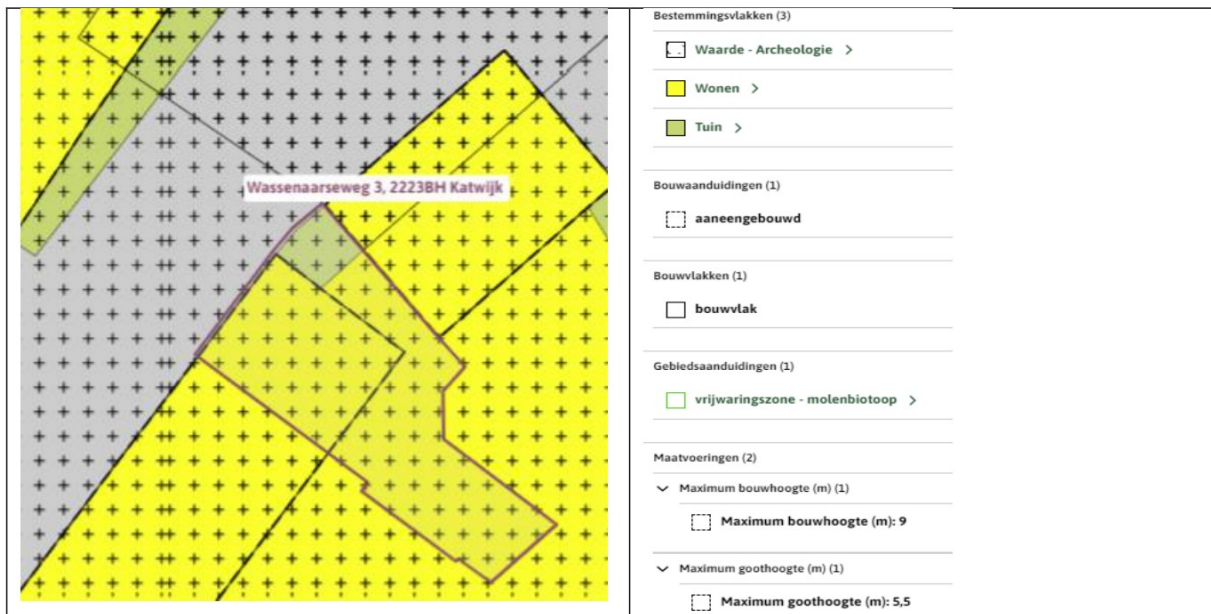
Figuur 2: Beoogde ontwikkeling

### Omgevingsplantoets

In het bestemmingsplan "Katwijk aan den Rijn 2012", welke deel uitmaakt van het omgevingsplan van Katwijk, zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen" en "tuin". 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 15 wordt aangegeven dat de gronden op bestemming 'tuin' enkel bedoeld zijn voor tuinen. In artikel 19.1 wordt aangegeven dat de gronden onder bestemming 'wonen' bestemd zijn voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep en groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Verder rust dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op locatie. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats, derhalve is advies vanuit afdeling archeologie niet nodig.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Katwijk aan den Rijn 2012"

### **Geldende ruimtelijke kaders**

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn ten aanzien van onderhavig plangebied geen verwijzingen opgenomen. De Omgevingsvisie levert geen belemmeringen op voor de verdere ontwikkeling van het initiatief.

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland

Conform de Omgevingsvisie Zuid-Holland is "Kaart 42: Ruimtelijke kwaliteit en bescherming categorieën" van toepassing op de betreffende locatie. De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De ontwikkeling betreft het toestaan van het gedeeltelijk toeristisch verhuren van de woning (B&B) waarbij alleen inpandige wijzingen worden uitgevoerd. Verder bevindt de locatie zich binnen een woonwijk. De B&B is als nevenactiviteit ondergeschikt aan de functie 'wonen', daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd.

#### Omgevingsvisie Katwijk 2021

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn geen eisen opgenomen voor het toeristisch verhuren (B&B) van een woning.

### **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
- Milieu (omgevingskwaliteit) : 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 Vrijtijdseconomie (recreatie en toerisme). Hierbij gaat het onder andere om het versterken van bestaand recreatief aanbod en 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. Uit de toelichting blijkt dat de voornaamste doelgroep is: stellen die komen om te fietsen naar de boulevard of om te wandelen over het strand, duinen of het panbos, al dan niet in combinatie met een bezoek aan Soldaat van Oranje. Hieruit blijkt dat de toeristische verhuur van de woning inspeelt op bezoekers die een bijdrage leveren aan het toeristisch product van Katwijk. Een combinatie van wonen en toeristische verhuur is denkbaar, omdat dit inspeelt op meer bezoekers en bijdraagt aan de lokale economie.

### Conclusie

Gelet op het bovenstaande gaan we vanuit Economie akkoord met het gevraagde.

## **Milieu - omgevingskwaliteit**

### Natuurbescherming

Er is naar verwachting geen sprake van een Natura-2000 activiteit en geen sprake van een Flora-en fauna activiteit. De specifieke zorgplicht Omgevingswet is van toepassing.

### Toelichting op beoordeelde milieuaspecten

#### Milieuzonering milieubelastende activiteiten (MBA)

Het plan voldoet aan de uitgangspunten en kaders van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een hotel en/of pension (SBI-code 5510) een maximale hindercontour van 10 meter inzake het milieuaspect 'geluid'. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de naast gelegen woningen van derden. Het betreft hier kleinschalige activiteiten, waardoor niet/nauwelijks sprake is van een hindercontour. Dit blijkt ook uit de betreffende VNG-uitgave, aangezien Bed & Breakfast eenheden niet als hindervolle activiteit worden aangemerkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze dichtstbijzijnde gevoelige objecten verandert door de voorgenomen functie uitbreiding niet. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Vergunning of melding MBA

Op basis van het initiatief is er sprake van een mogelijke landelijke of lokale MBA. Deze wordt getoetst via het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Een MBA kan informatie-, meldings- of vergunningplichtig zijn.

Een vergunningaanvraag of een melding dient te voldoen aan de indieningsvereisten van art. 2.17 en hoofdstuk 4 Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL).

### Natuurbescherming

Vanuit de Omgevingswet is het verboden om zonder Omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit (artikel 5.1) of een flora- en fauna-activiteit (artikel 5.2) uit te voeren. Het bevoegd gezag voor vergunningverlening is door de Provincie Zuid Holland gedelegeerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.(ODH). Let op, de looptijd van deze specifieke omgevingsvergunningen (zie website ODH), kan sterk van invloed zijn op de planning van het initiatief.

#### *Er is naar verwachting geen sprake van een Natura 2000-Activiteit*

Op basis van het plan, de ligging en het beoogd gebruik, wordt in vergelijking met soortgelijke projecten geen negatief effect verwacht op de in Katwijk gelegen natuurbeschermingsgebieden.

#### *Er is naar verwachting geen sprake van een Flora en Fauna-Activiteit*

Alhoewel het plan interne verbouwingswerkzaamheden omvat is de verwachting dat er geen beschermde soorten worden geschaad.

### Specifieke Zorgplicht

De specifieke zorgplicht volgens Artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) verplicht iedereen die flora- en fauna-activiteiten uitvoert om alle redelijke maatregelen te nemen om schade te voorkomen. Dit houdt in dat men voorafgaand aan de activiteit moet controleren of beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn. Als nadelige gevolgen mogelijk zijn, moeten preventieve maatregelen worden genomen.

Bij sloop- en bouwwerkzaamheden moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met beschermde soorten zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Bij nieuwbouw moeten bijvoorbeeld amfibieën en grondgebonden zoogdieren de kans krijgen te vluchten. Werkzaamheden moeten idealiter buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden en bouwlampen mogen vleermuizen niet verstoren.

Het raadplegen van een ecooloog wordt aanbevolen. Het is verboden om nesten of eieren van vogels te verwijderen, en bij aantreffen van beschermde soorten tijdens werkzaamheden moet onmiddellijk worden gestopt en een ontheffing worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst.

### Conclusie

Gelet op de genoemde milieuaspecten kan medewerking worden verleend.

## **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;
- 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: *Klik of tik om tekst in te voeren.*

Hieronder wordt aangegeven wat de maatgevende momenten zijn:

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

#### 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 is er 1 parkeerplaats 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 200 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 2 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 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Ruimte voor fietsen is gereserveerd in het voorportaal van de B&B.

#### Conclusie

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

## **Wonen**

### Beoordeling 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:*

- o De Bed & Breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers van de woning*
- o Er mogen maximaal 4 personen verblijven;*
- o 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.*
- o Tevens geldt volgens het bestemmingsplan dat de B&B als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de B&B mag maximaal 40% van het totale woonoppervlak zijn.*

*In het vooroverleg bleek er geen verbinding te zijn tussen het hoofdverblijf en de ruimte wat in gebruik wordt genomen als Bed & Breakfast. Deze verbinding wordt nu wel gerealiseerd.*

### Advies Wonen: Akkoord

*Met de aangeleverde informatie in de onderbouwing wordt voldaan 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.

**3** Adres

**14** Handtekening

**15** Medewerker gemeente

**19** Functie