

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 05373642695

### 1. Inleiding

Op 05-02-2025 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het gebruiken van een aanbouw met doorgang voor een B&B en wijzigen van kozijn op het adres Paul Krugerstraat 42 in Katwijk voor de procedureactiviteit(en):

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

### 2. Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk besluiten de aanvraag om omgevingsvergunning voor het gebruiken van een aanbouw met doorgang voor een B&B en wijzigen van kozijn op het adres Paul Krugerstraat 42 in 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 de aanvraag 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.

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.

### Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier;
- Toelichting op de aanvraag;
- Situatie;



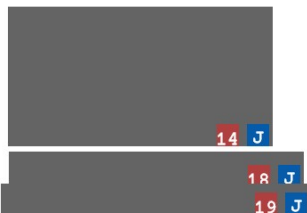
- Tekeningen;
- Fietsparkeren.

### 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.

07-05-2025

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 dit besluit 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 met 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, zie hierna onder "Vigerende planologische regeling".

We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### MOTIVERING

Wij staan positief tegenover het gedeeltelijk gebruiken van de woning voor toeristische verhuur (Bed & Breakfast) aan de Paul Krugerstraat 42 te Katwijk. De Bed & Breakfast heeft één kamer beschikbaar voor maximaal 2 personen. De grootte van de Bed & Breakfast is maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning. De locatie is gelegen in een woonwijk nabij het centrum en strand van Katwijk. De Bed & Breakfast is voorzien van een slaapkamer en een badkamer. Er wordt geen keuken aan de Bed & Breakfast toegevoegd. Hiermee heeft de Bed & Breakfast een ondergeschikt karakter aan de woning en kan het niet als zelfstandige verblijfsruimte gebruikt worden. De ontwikkeling levert, gelet op de kleinschaligheid en ligging van de Bed & Breakfast, een positieve bijdrage aan het toeristisch product van de gemeente Katwijk. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Economische agenda 2021-2026.

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

- o Er wordt een doorgang naar het bijgebouw (Bed & Breakfast) gerealiseerd. Het bijgebouw wordt daarmee een aanbouw;
- o De Bed & Breakfast is alleen bereikbaar via de entree van de hoofdwoning en de aanbouw. Er mogen geen obstakels aanwezig zijn die de bereikbaarheid van deze doorgang belemmeren;
- o Er wordt geen keuken gerealiseerd in de Bed & Breakfast;
- o De benodigde 2 auto parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast zijn beschikbaar in de parkeergarages, waar de gasten reguliere tarieven voor betalen, mochten zij niet met het (H)OV komen. Er worden geen extra voorzieningen aangeboden voor bezoekers. Het adres heeft maximaal recht op 2 parkeervergunningen voor de hoofdbewoners, en er zullen geen extra bezoekersuren aangeboden worden.
- o Het gebouw moet voldoen aan alle (kwaliteits-, brand- en veiligheids) eisen conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving om een veilig en kwalitatief goed toeristisch verblijf te garanderen;

\*Let op: deze omgevingsvergunning is verleend voor een Bed & Breakfast bestaande uit één kamer voor maximaal 2 personen. Indien deze situatie wijzigt moet er een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

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

### Aanvraag

De aanvraag betreft het toestaan van toeristische verhuur in de vorm van een Bed & Breakfast in de woning aan de Paul Krugerstraat 42 te Katwijk.



*Figuur 1: Beoogde locatie*



*Figuur 2: Beoogde ontwikkeling*

### Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015", welke van rechtswege deel uitmaakt van het omgevingsplan van Katwijk, zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen-1" en "Waarde Archeologisch Verwachtingsgebied 2". Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Het gevraagde voorziet in de ontwikkeling van een Bed & Breakfast binnen een woonbestemming waar geen functieaanduiding voor "bed & breakfast" is opgenomen. Dit is in strijd met artikel 26.1 onder a van het vigerende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 26.6.1 is een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk en kan een bed & breakfast gerealiseerd worden onder voorwaarden dat:

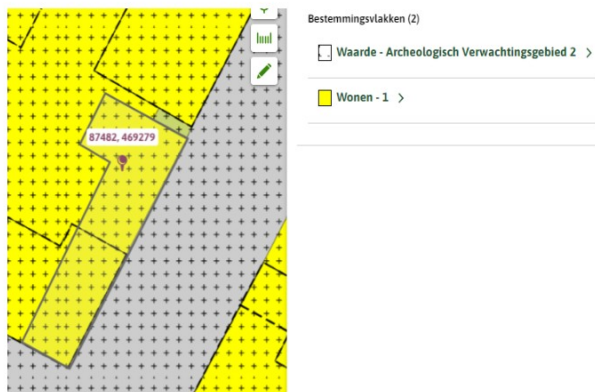
- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 40% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

De beoogde ontwikkeling voldoet niet aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In de huidige situatie is de woning geen 400 m<sup>3</sup>. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag betreft tevens het realiseren van een aanbouw. In artikel 26.2.2 van het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven dat percelen groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan 300 m<sup>2</sup> een gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ten hoogste 50m<sup>2</sup> bedraagt, vermeerderd met 20% van het deel dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

Conform het Kadaster is het perceel aan de Paul Krugerstraat 42 te Katwijk 104 m<sup>2</sup> groot. Voor dit perceel mag er in totaal 50,8 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen gerealiseerd worden. De aanbouw aan het hoofdgebouw is 11 m<sup>2</sup>. Het grondoppervlak van het bijgebouw is ca. 30 m<sup>2</sup>. De nieuw te realiseren aanbouw (de doorgang naar de Bed & Breakfast) is ca. 4,5 m<sup>2</sup> groot. Hiermee voldoet het beoogde plan aan artikel 26.2.2 en is de doorgang naar de Bed & Breakfast vergunningsvrij te realiseren.

Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats waardoor geen advies is benodigd van afdeling Archeologie.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015”

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de omgevingsverordening Zuid-Holland zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op deze aanvraag. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met het beleid van de Provincie.

#### 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

Het initiatief draagt bij aan ontwikkelstrategie 2 ‘Florerende ondernemen’ uit de gemeentelijke omgevingsvisie, waarbij als doelstelling onder andere het versterken van toerisme wordt beschreven.

## **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 : Akkoord
- Mobiliteit : Akkoord onder voorwaarden
- Wonen : Akkoord onder voorwaarden

## **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. Gelet op de kleinschaligheid van de verhuur en de ligging nabij het centrum en nabij de zee kan geconcludeerd worden dat deze B&B bijdraagt aan het toeristisch product van de badplaats 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**

### Inhoudelijke beoordeling:

In het toetsingskader milieu wet- en regelgeving zijn de volgende aspecten beoordeeld:

Milieuzonering milieubelastende activiteiten; *akkoord*

Geur en luchtkwaliteit; *niet van toepassing*

Externe veiligheid; *niet van toepassing*

Geluidhinder wegverkeerslawaai; *niet van toepassing*

Natuurbescherming; *akkoord*

### Conclusie beoordeling:

Gelet op de genoemde milieuaspecten kan medewerking worden verleend aan het plan.

### Toelichting op beoordeelde milieuaspecten

#### Milieuzonering milieuhinderlijke activiteiten

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in 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 Milieubelastende activiteit (MBA)

Op basis van het initiatief is er sprake van een mogelijke 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.

#### Natuurbeschermingsgebieden (Natura 2000)

Er is naar verwachting geen sprake van een Natura-2000 activiteit. Alhoewel is sprake is van een functiewijziging van wonen naar toeristische verhuur en er verbouwingswerkzaamheden aan het pand plaatsvinden wordt op basis van het plan, de ligging en het beoogd gebruik, in vergelijking met soortgelijke projecten geen negatief effect verwacht op de in Katwijk gelegen natuurbeschermingsgebieden.

#### Flora en fauna

Er is naar verwachting geen sprake van een Flora- en fauna activiteit. Alhoewel is sprake is van een functiewijziging van wonen naar toeristische verhuur en er verbouwingswerkzaamheden aan het pand plaatsvinden wordt op basis van het plan niet verwacht dat er beschermde soorten worden geschaad. De specifieke zorgplicht is van toepassing.

### **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: gereguleerd gebied, centrum/HOV-halte. De volgende functies zijn van toepassing: grondgebonden woning – klein (1x), gestapelde woning – klein (2x). Bed & Breakfast

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 |                                       |

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 B&B 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 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 geen parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

#### Totalen

Totalen nieuwe situatie

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
0.4	0.5	1.1	0.9	0.8	1.1	0.9

Toe/Afname Parkeerbehoefte

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
0.4	0.5	1.1	0.9	0.8	1.1	0.9

De parkeerbehoefte bedraagt 2 (1 parkeerplaatsen voor gebruikers en 1 parkeerplaatsen voor bezoekers).

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 400 meter.

Uit de parkeertelling is gebleken dat er voldoende (rest)capaciteit over is in de openbare parkeergarage aan de Boulevard waarnaar bezoekers ook verwezen dienen te worden. Doordat de woning voor toeristische doeleinde verhuurd wordt, is het mogelijk aanspraak te doen op de openbare parkeervoorzieningen. Het is mogelijk om op straat te parkeren, of in de openbare parkeergarages tegen betaling. Hier wordt ook naar verwezen. Er worden geen extra voorzieningen aangeboden voor bezoekers. Het adres heeft maximaal recht op 2 parkeervergunningen voor de hoofdbewoners, en er zullen geen extra bezoekersuren aangeboden worden. Hierdoor wordt verwacht dat dit een zeer kleine tot geen impact heeft op de parkeerdruk in de straat, waardoor de speciaal daarvoor ingerichte parkeervoorziening in de openbare parkeergarages worden gebruikt.

#### 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.

Voor dit plan zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

### **Conclusie**

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit een akkoord onder voorwaarde dat:

- De benodigde 2 parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast is beschikbaar in de parkeergarages, waar de gasten reguliere tarieven voor betalen mochten ze niet met het (H)OV komen. Er worden geen extra voorzieningen aangeboden voor bezoekers. Het adres heeft maximaal recht op 2 parkeervergunningen voor de hoofdbewoners, en er zullen geen extra bezoekersuren aangeboden worden.

### **Wonen**

#### Beoordeling Wonen

Vanuit het Beleidskader Gebruik Woonruimte is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de hoofdwooning te gebruiken voor toeristische verhuur in de vorm van Bed & Breakfast. Onderstaand de bijbehorende voorwaarden voor het realiseren van een Bed & Breakfast:

- 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 Bed & Breakfast als nevenactiviteit ondergeschikt is aan de functie Wonen; de Bed & Breakfast mag maximaal 40% van het totale woonoppervlak zijn.

Het woonbeleid is van toepassing op woonruimten. Een schuur of bijgebouw is volgens beleid en planologische regelgeving geen woonruimte. Het gebouw naast de hoofdwooning wordt door middel van een doorgang verbonden met de hoofdwooning. Wanneer dit gerealiseerd is zal het gebouw onderdeel zijn van de hoofdwooning en behoort daarmee tot de woonruimte.

De Bed & Breakfast zal één kamer aanbieden aan maximaal 2 personen. De Bed & Breakfast zal onderschikt zijn aan de functie wonen (22%).

#### **Advies Wonen: Akkoord**

Gelet op het bovenstaande is Wonen akkoord met het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Paul Krugerstraat 42 in Katwijk aan Zee.

**Let op!** Op uw aanvraag zijn mogelijk ook andere verplichtingen van toepassing die volgen uit de Huisvestingsverordening. Alle informatie daarover kunt u vinden op <https://extra.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/huisvestingsverordening>.

#### **Welstand**

Uw aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand.

De aangevraagde activiteit is op 1-5-2025 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Katwijk (ACOK). De ACOK heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

*Motivering*

Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid.

De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning, het bestaande bijgebouw en de omgeving.

Er is gekozen voor een Novotherm ISO 45 sectionaaldeur, woodgrain design in een antracietgrijze kleur (RAL 70176).

*Opmerkingen/Suggesties:*

Mede in het belang van de opdrachtgever/eigenaar wordt aanbevolen te kiezen voor een horizontaal smal woodgrain profiel. De kleinere plankhoogte sluit beter aan bij de maat en schaal van het gebouw.

*Conclusie*

Akkoord.

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

**Conclusie**

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken met bouwwerkzaamheden voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aangevraagde omgevingsvergunning moet worden verleend.

**Voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk 05373642695**

- o Er wordt een doorgang naar het bijgebouw (Bed & Breakfast) gerealiseerd. Het bijgebouw wordt daarmee een aanbouw;
- o De Bed & Breakfast is alleen bereikbaar via de entree van de hoofdwoning en de aanbouw. Er mogen geen obstakels aanwezig zijn die de bereikbaarheid van deze doorgang belemmeren;
- o Er wordt geen keuken gerealiseerd in de Bed & Breakfast;
- o De benodigde 2 auto parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast zijn beschikbaar in de parkeergarages, waar de gasten reguliere tarieven voor betalen, mochten zij niet met het (H)OV komen. Er worden geen extra voorzieningen aangeboden voor bezoekers. Het adres heeft maximaal recht op 2 parkeervergunningen voor de hoofdbewoners, en er zullen geen extra bezoekersuren aangeboden worden.
- o Het gebouw moet voldoen aan alle (kwaliteits-, brand- en veiligheids) eisen conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving om een veilig en kwalitatief goed toeristisch verblijf te garanderen.

## 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