

Integraal advies Kamerlingh Onnesstraat 54 te Rijnsburg

Onderwerp: Het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van AirBnB
Dossier nummer: 2021-16749
Type: Vooroverleg
Conclusie: Niet akkoord
Datum: 09-07-2021

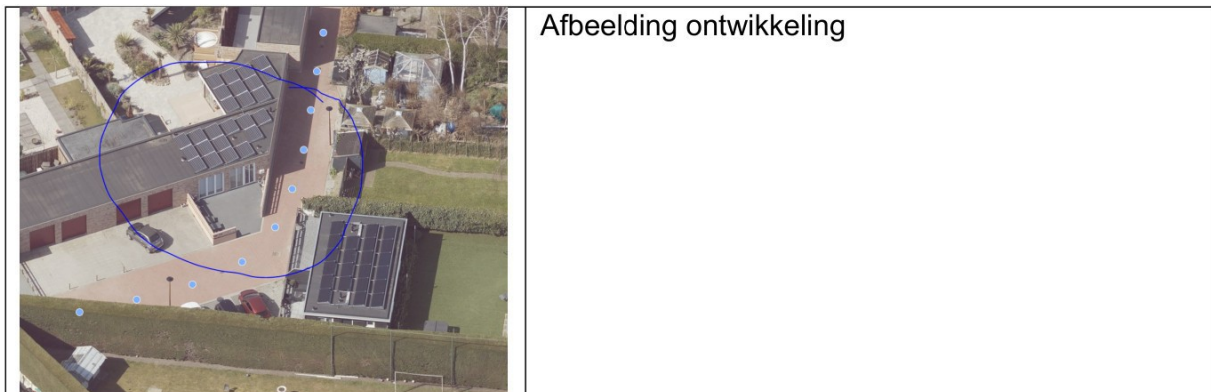
Integraal advies

Wij beoordelen aan de hand van beleid, wet- en regelgeving en omgevingsaspecten of wij wel of niet meewerken aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Hiervoor toetsen en adviseren wij op basis van de huidige activiteiten en ingediende plannen. Eveneens wordt elke aanvraag beoordeeld op zijn eigen omstandigheden en belangen, waarbij het algemeen belang wordt afgewogen tegen individueel belang.

Aanvraag

De aanvraag betreft *het gebruiken van het bijgebouw ten behoeve van AirBnB* te Kamerlingh Onnesstraat 54 in Rijnsburg.



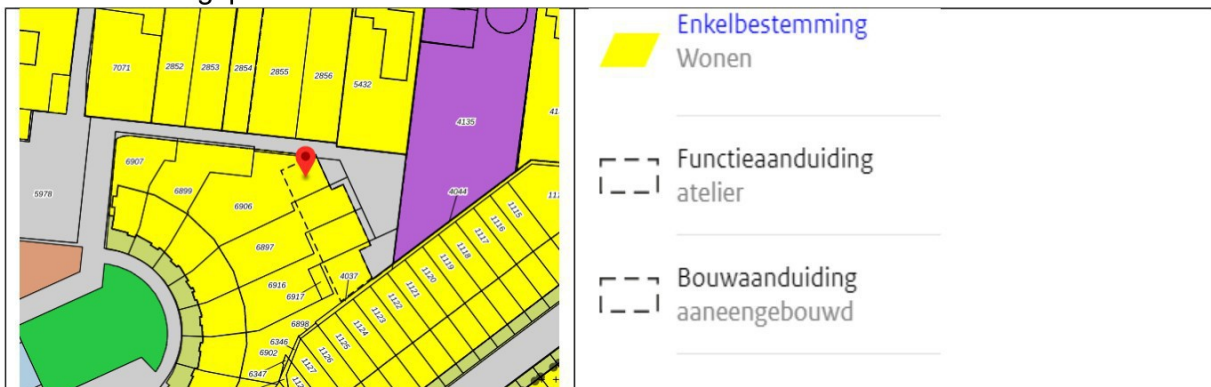
Afbeelding ontwikkeling

Figuur 1: Beoogde locatie

Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan "Rijnsburg" zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot "Wonen", met een functieaanduiding "Atelier". Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

In de regels van het bestemmingsplan Rijnsburg onder artikel 21.3, sub c is bepaald dat permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Het gevraagde, het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van AirBnB is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "..."

Conclusie

Wij verlenen geen medewerking aan het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van AirBnB, omdat dit strijdig is met het bestemmingsplan en een niet wenselijke ontwikkeling is op deze locatie is.

Uw plan voldoet niet aan het parkeernormenbeleid van de gemeente Katwijk en bevindt zich op een achtererf dat niet geschikt is voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening en onderhevig aan precedentwerking, daardoor kan de vergunning niet worden verleend.

Hieronder vindt u de toelichting op uw initiatief.

Toelichting

Mobiliteit

Parkeren auto's

Het plan voldoet niet voor het parkeren van auto's, omdat het plan niet voldoet aan het parkeernormbeleid Katwijk.

De parkeerbalans

Voor het plan is voor de parkeernorm gebiedstype 'niet gereguleerd gebied, rest bebouwde kom' uit het parkeernormenbeleid van toepassing.

Voor het plan is volgende parkeernormen van toepassing:

- 'grondgebonden woning klein' (<70 m² bvo) is 2,2 parkeerplaatsen per woning (1)

Een terras met hek is geplaatst voor deze woning op de locatie van één oorspronkelijk parkeerplaats van de hoofdwoning. Samen met de parkeereis voor de nieuwe woning is de parkeerbehoefte voor deze aanvraag 4 parkeerplaatsen (2,2 + 1 = 3,2). Afrondingen in de parkeereis vinden altijd plaats aan het eind van de berekeningen en altijd naar boven.

De inrichting van het parkeren

Wanneer er moet worden voorzien in parkeren schrijft het parkeernormenbeleid voor dat dit op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Parkeren fietsen

Het plan voldoet niet aan het parkeernormbeleid voor fietsen, omdat er geen ruimte voor fietsparkeren in het plan is opgenomen. Voor een woning is de norm 1 fietsplek per 25 m², plus 1 fietsplek voor bezoekers.

Samenvatting

Voor het gebruiken van een bijgebouw als logies zijn er vanuit onderstaande onderdelen belemmeringen:

- Het plan voldoet niet aan het parkeernormbeleid.

Stedenbouw

Precedentwerking

Het toestaan van een enkele aanvraag heeft vaak weinig impact op de omgeving. Door deze ontwikkeling toe te staan, ontstaat echter precedentwerking op basis waarvan de gemeente vaker moet afwijken van haar beleid. Dit heeft op de lange duur een veel grotere negatieve impact op de omgeving.

Stedenbouwkundige aspecten

Perceel Kamerlingh Onnesstraat 54 ligt is onderdeel van een rij woningen die door middel van eenlaagse bebouwing aan elkaar gekoppeld zijn. Achter de percelen van diverse grootte bevinden zich bergingen die ten dienste staan van de hoofdbebouwing. De bergingen zijn zodanig gesitueerd dat deze aan de achtereven grenzen van de hoofdbewoning, maar ook aan de erven van de achtergelegen woningen. Het laten bewonen of recreatief verhuren van bergingen verstoort de stedenbouwkundige opzet en is daarmee niet wenselijk. Bijgebouwen staan ten dienste aan de hoofdbebouwing en dat is in dit geval niet meer mogelijk en dus onwenselijk.

Gezien bovenstaande is het gebruiken van de bergingen ten behoeve van de verhuur (AirBnB) niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en onderhevig aan precedentwerking. Dit geldt tevens ook voor andere recreatieve doeleinden en woondoeleinden. Het is enkel geschikt om te gebruiken als bijgebouw ten dienste aan de hoofdfunctie.

Daarnaast is er een grote mate van precedentwerking aanwezig. Het gaat hier om het toestaan van recreatieve doeleinden in een bijgebouw en dat is een onwenselijke ontwikkeling. We gaan vanuit stedenbouw niet akkoord met het gevraagde.