

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 12-11-2021

no. 84859

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6341867
Aanvraagnaam	Aanvraag B&B Kamerlingh Onnesstraat 54 Rijnsburg
Uw referentiecode	-
Ingediend op	01-09-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	B&B in de vorm van 1 kamer voor max. 2 personen in bijgebouw achterzijde. Zie begeleidende brief in bijlage.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Katwijk
Bezoekadres:	Koningin Julianalaan 3 2224 EW KATWIJK ZH
Postadres:	Postbus 589 2220 AN KATWIJK ZH
Telefoonnummer:	0714065000
Faxnummer:	0714065065
E-mailadres:	info@katwijk.nl
Website:	www.katwijk.nl
Contactpersoon:	Team vergunningen
Bereikbaar op:	Ma. t/m Vr. 09.00 - 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2231MJ
Huisnummer	54
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kamerlingh Onnesstraat
Plaatsnaam	Rijnsburg
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Een B&B in het bijgebouw is momenteel een strijdigheid.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Als bijgebouw. Voorheen ook voor wonen echter momenteel niet meer. Handhaving had gecontroleerd. Sindsdien houdt men zich aan de bestemmingsregels.

Correctie op de begeleidende brief in de bijlage: in de brief staat dat bijgebouw momenteel bewoond wordt. maar dit is niet meer het geval na optreden van handhaving. Het bijgebouw werd bewoond.

Gewenste gebruik blijft bijgebouw aanvullend met 1 kamer voor B&B voor max. 2 personen.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

1 kamer t.b.v. Bed & Breakfast voor max. 2 personen.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie begeleidende brief in bijlage.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
aag_BenB_K__Onnesstraat_54_Rijnsburg_pdf	2021-08-31 Brief inzake aanvraag BenB K. Onnesstraat 54 Rijnsburg.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	01-09-2021	In behandeling

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 12-11-2021

no. 84859

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Onderwerp: Aanvraag vergunning Bed & Breakfast
Kamerlingh Onnesstraat 54 te Rijnsburg.

Geacht college,

Onderhavige brief is toegevoegd als toelichting op de vergunningsaanvraag van de familie van der Schaft, Kamerlingh Onnesstraat 54 te Rijnsburg.

Aan de achterzijde van het perceel is een bijgebouw gesitueerd. Momenteel is het bijgebouw in gebruik voor wonen, hetgeen in strijd is met de geldende bestemmingsplanregels.

De wens van de familie is om het bijgebouw te verhuren ten behoeve van een kleinschalige Bed & Breakfast. Recreatief kortverblijf ten behoeve van derden. Dit door middel van 1 kamer voor maximaal 2 personen. Op basis van bijvoorbeeld de kruimelregeling zou het initiatief gehonoreerd kunnen worden.

Ambtelijk is in eerste instantie negatief gereageerd op onderhavig verzoek. Vervolgens heeft er digitaal een overleg met enkele van uw medewerkers plaatsgevonden. Ofschoon het gesprek in een goede sfeer plaats heeft gevonden, heeft het helaas niet tot andere inzichten mogen leiden bij uw medewerkers.

Omdat ondergetekende met initiatiefnemer van mening is dat onderhavig initiatief wel toegestaan zou kunnen worden, is er voor gekozen om een formeel verzoek om medewerking in te dienen. Navolgend wordt nader gemotiveerd waarom het verzoek gehonoreerd zou kunnen worden.

1. Gesteld wordt dat niet aan de parkeernorm kan worden voldaan. Dit omdat aan de achterzijde een hekwerk is geplaatst en parkeren hierdoor niet mogelijk zou zijn. Dit hekwerk kan echter eenvoudig worden verwijderd, waardoor er weer ruimte wordt gemaakt voor 2 parkeerplaatsen.

Tevens is binnen de bestemming "tuin" aan de voorzijde van de woning de aanleg van een parkeerplaats mogelijk. Hier kan een oprit worden aangelegd. Zodoende kan voorzien worden in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van een recreatieve functie in het bijgebouw is de conclusie, dat aan de parkeernorm voldaan kan worden.

2. Een ander bezwaar zou het stallen van fietsen zijn. Initiatiefnemer begrijpt dit niet, want mochten fietsers gebruik maken van de B&B ruimte, dan betekent dit dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het stallen van de fietsen.
3. Als bezwaar is genoemd de verkeersaantrekkende werking. In de huidige bestemming is de functieaanduiding "atelier" opgenomen. De bestemming staat beroeps- en bedrijfsactiviteiten toe. Aangezien in de praktijk dergelijke functies zoals bijvoorbeeld een kapsalon, atelier of schoonheidsstudio in het algemeen meer verkeer aantrekken dan een Bed & Breakfast voor maximaal 2 personen, kan in die optiek ook aan dit bezwaar tegemoet worden gekomen.
4. Bovendien speelt initiatiefnemer met onderhavig initiatief in op het gemeentelijk beleid. Op pagina 20 van de [Toeristische agenda 2015-2019](#) staat namelijk dat het beleid onder meer gericht is op: *"Uitbreiding in kwaliteit en kwantiteit van het aantal (hotel- en B&B) bedden in de gemeente Katwijk"*. De strategie van groei ligt voor de korte termijn voor uw gemeente primair in het beter vullen van de bedden jaarrond, met name in het schouder- en laagseizoen. Een belangrijke voorwaarde voor een groei in het aantal gasten en een toename van bestedingen op de langere termijn, is het realiseren van een uitbreiding in kwaliteit en kwantiteit van het aantal (hotel- en B&B) bedden in de gemeente Katwijk."
5. Tot slot zou honorering van het initiatief kunnen leiden tot een precedentwerking. Los van het feit dat het initiatief juist inspeelt op uw eigen beleid, staat ook vast dat elk initiatief op zijn eigen merites beoordeeld dient te worden. Feit is dat sprake is van een bestaand bijgebouw dat uitermate geschikt is voor een B&B. Bovendien is op eigen terrein voldoende parkeerruimte voorhanden en past een dergelijke functie prima binnen de bestaande woon- en leefomgeving.

Conclusie en verzoek

Uit vorenstaande uiteenzetting mag geconcludeerd worden dat het initiatief verkeerstechnisch, milieu-hygiënisch en stedenbouwkundig goed is in te passen. Sprake is van een mooi initiatief dat inspeelt op het gemeentelijk beleid. In de nieuwe situatie blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Weigering omgevingsvergunning

Zaaknummer 84859

1. Inleiding

Op 1 september 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een B&B op het perceel Kamerlingh Onnesstraat 54 Rijnsburg bestaande uit het volgende onderdeel:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c van de Wabo)

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 is gebleken dat de aanvraag voldoende informatie bevat 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.

Wij beslissen omtrent een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij de reguliere procedure van toepassing is, binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo kunnen wij de beslissing omtrent een aanvraag om een omgevingsvergunning eenmaal met ten hoogste 6 weken verlengen. Van deze mogelijkheid is bij verlengingsbesluit van 25 oktober gebruik gemaakt. De fatale termijn waarbinnen moet worden beslist is opgeschoven naar 8 december 2021.

3. Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

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

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning; en
2. Motivatiebrief gemachtigde.

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.



Katwijk, 12 november 2021

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



Mr Drs C.M.C Vrolijk
Clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Verweermogelijkheden

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending.

Indien een belanghebbende zich met het besluit niet kan verenigen, kan binnen zes weken na de verzenddatum hiertegen 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.

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 84859, geweigerd op 12 november 2021 voor het realiseren van een B&B op het perceel Kamerlingh Onnesstraat 54 Rijsburg.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit**Toetsingsgronden**

Op grond van artikel 2.12, lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. 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. de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. 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. de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Rijsburg", op grond waarvan op het perceel de Enkelbestemming "Wonen" rust.

Op grond van artikel 21.4 lid b, van de regels van het bestemmingsplan, is permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. De aanvraag voorziet in het realiseren van een B&B, waardoor er zowel permanente als tijdelijke bewoning ontstaat. Dit is niet toegestaan.

In de regels van het bestemmingsplan Rijsburg onder artikel 21.1 sub a en d is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor wonen en bij de aanduiding 'atl' bestemd voor een atelierruimte ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Het gevraagde, het realiseren van een B&B in een bijgebouw is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend indien het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Hiertoe overwegen wij als volgt.

Motivering

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

In de regels van het bestemmingsplan Rijnsburg onder artikel 21.1 sub a en d is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor wonen en bij de aanduiding ‘atl’ bestemd voor een atelierruimte ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Het gevraagde, het realiseren van een B&B in een bijgebouw is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Wij verlenen geen medewerking aan het realiseren van een B&B in een bijgebouw, omdat dit in strijd is met de bestemmingsplanregels artikel 21.1 en artikel 21.4.

Uw plan betreft een toeristische functie welke niet gewenst is in het woongebied. Ook voldoet het plan niet aan het parkeernormbeleid van de Gemeente Katwijk.

Toelichting

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.

In uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u een vijftal punten aangegeven waar de gemeente in het vooroverleg negatief op heeft geadviseerd. Hieronder worden de punten toegelicht per discipline. Mobiliteit geeft reactie op punten 1, 2 en 3, Economie geeft reactie op punt 4 en Stedenbouw geeft reactie op punt 5.

Planologische beleidsafweging

In het bestemmingsplan Rijnsburg staat onder artikel 21.1 “Wonen (W)” dat de voor wonen aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen en ter plaatse van de functieaanduiding atelier een atelierruimte ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Het realiseren van een Bed & Breakfast is niet passend binnen de geldende bestemmingsplanregels.

In artikel 21.4 “Specifieke gebruiksregels” onder lid b staat geschreven dat permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Het realiseren van een Bed & Breakfast is hiermee in strijd met de geldende bestemmingsplanregels.

Het voorliggende initiatief betreft een toeristische functie, het realiseren van een Bed & Breakfast. De locatie van het initiatief is echter in een woongebied. Een toeristische functie binnen een woongebied is niet wenselijk.

Mobiliteit

Toetsingskaders

- Nota Parkeerbeleid 2020, dit bepaalt dat er (blijvend) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.
- Parapluplan Parkeren Katwijk, dit bepaalt dat er (blijvend) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen en dat er moet worden voorzien in goede laad- en losmogelijkheden en dat daarvoor het meest recente beleid wordt gehanteerd.
- Parkeernormenbeleid Katwijk 2020, dit bepaalt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het auto's en bevat een aantal voorwaarden en voorschriften over de situering en afmetingen van parkeerplaatsen.
- Integraal Verkeers- en VervoersPlan Katwijk (IVVP, 2009), dit geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelingen voor de verkeerstructuur van de gemeente.

Tevens wordt getoetst op bereikbaarheid, verkeersveiligheid (inclusief Duurzaam Veilige inrichting) en logica voor de gebruiker.

Parkeren auto's

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

Functiewijziging atelier naar B&B

Het atelier is onderdeel van de bestande/vergunde situatie. Met een wijziging van functie wordt gekeken naar de aanwezigheidspercentages. Op basis daarvan heeft een overwogen beoordeling plaatsgevonden. Hoewel een B&B een lager parkeernorm (0,6) heeft dan een bedrijf (0,7) in het algemeen, heeft een B&B een hogere parkeerdruk in de avond/nacht en weekenden ten opzichte van een bedrijf. Dit wordt aangemerkt als een nieuwe (hogere) parkeerdrukke.

De parkeerbalans

Voor het plan is voor de parkeernorm gebiedstype 'niet gereguleerd gebied, rest bebouwde kom' uit het parkeernormenbeleid van toepassing. Er is geen aparte norm voor dit type logies.

Voor het plan is volgende parkeernormen van toepassing:

- 'Bed & Breakfast' 0,7 parkeerplaatsen per kamer (1)

Aan de achterzijde van de woning is een terras met hek geplaatst voor het bijgebouw op de locatie van één oorspronkelijke parkeerplaats ten behoeve van de hoofdwoning. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te verwijderen uit de vergunde inrichting. Om deze reden verzoeken wij u om deze parkeerplaatsen terug te brengen naar de originele staat.

De toegenomen parkeerbehoefte voor de B&B is de 1 parkeerplaatsen (afgerond).

De inrichting van het parkeren

Aan zowel de achterzijde als de voorzijde van de woning is er onvoldoende ruimte om een extra parkeerplaats te realiseren.

Parkeren fietsen

Er wordt niet voorzien in het parkeren van fietsen in het plan.

Economie

Toetsing vanuit Economie kan op basis van de Toeristische Agenda 2015-2019, waarin staat dat we willen inzetten op een kwaliteitsverbetering van de verblijfssector.

Een dergelijk initiatief draagt in ieder geval bij aan de uitbreiding van het aantal bedden (hoewel 2 bedden zeer beperkt is) bij aan genoemde doelstellingen en kan om die reden vanuit Economie positief geadviseerd worden. Met name voor het kwalitatieve deel zou wat Economie betreft wel een verdiepende toets nodig zijn, want dit kan nu niet goed beoordeeld worden. Dat is echter alleen zinvol als vanuit het vigerend bestemmingsplan het initiatief kan worden toegestaan.

StedenbouwPrecedentwerking

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 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 achtererven grenzen van de hoofdbewoning maar ook aan de erven van de achtergelegen woningen. Het laten bewonen 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. Daarnaast maakt het bewonen van een bijgebouw door zijn gebruik niet meer ondergeschikt aan de hoofdbewoning. Gezien bovenstaande is het laten bewonen van de bergingen niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en onderhevig aan precedentwerking. We gaan vanuit stedenbouw niet akkoord met het gevraagde.

Conclusie

Nu wij niet bereid zijn om van het bestemmingsplan af te wijken, blijft de aangevraagde activiteit in strijd met het bestemmingsplan, zodat de omgevingsvergunning dient te worden geweigerd.

Beheersverordening

Op het perceel is geen beheersverordening van kracht, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Exploitatieplan

Omtrent de aangevraagde activiteit zijn geen regels gesteld in een exploitatieplan, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Regels gesteld door provincie of Rijk

Er gelden ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Voorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.5 Tunnelveiligheid

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.