

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 16-02-2022

no. 2757940

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6514023
Aanvraagnaam	Voorhousterweg 20 Rijnsburg bestemmingswijz.
Uw referentiecode	3101
Ingediend op	12-11-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het omzetten van de bestemming van het bestaande woonhuis van bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit middels "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".
Opmerking	Over deze aanpassing is uitgebreid gecorrespondeerd en gesproken met de gemeente Katwijk. De laatste correspondentie hierover is als bijlage bijgevoegd.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	geen

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

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	J
Voorvoegsels	de
Achternaam	Mooij

2 Verblijfsadres

Postcode	2231 NE
Huisnummer	18
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Voorhousterweg
Woonplaats	Rijnsburg

3 Correspondentieadres

Adres	Voorhousterweg 18 2231 NE Rijnsburg
-------	--



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	28078888
Vestigingsnummer	000013076787
(Statutaire) naam	V.O.F. Architectenbureau Van der Vijver
Handelsnaam	Architectenbureau Gerrit van der Vijver

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	G.
Voorvoegsels	van der
Achternaam	Vijver
Functie	architect BNA

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2353RR
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kamperfoeliezoo
Woonplaats	Leiderdorp

4 Correspondentieadres

Adres	Kamperfoeliezoo 1 2353RR Leiderdorp
-------	--

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.
-------------------	---



Locatie

1 Adres

Postcode	2231NE
Huisnummer	20
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Voorhouterweg
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.

De bestaande woning is een bedrijfswoning, echter behoort niet meer tot een bedrijf. Het betreffende bedrijf is zonder de woning verkocht.

Bij deze aanvraag zal de bestemming van bedrijfswoning aangepast worden naar burgerwoning, of te wel de bestemming wonen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Voormalige bedrijfswoning, thans in gebruik als woonhuis

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Burgerwoning volledig vrijstaand.

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

De aanpassing van de bestemming heeft ten gevolge dat het naastliggende bedrijf een kleine vergroting krijgt van het gedeelte wat valt in de milieucategorie 3.1. Hiervoor heeft het naastgelegen bedrijf haar instemming gegeven.

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
brief_exotimex_ondertekend_pdf	brief exotimex ondertekend.pdf	Anders	12-11-2021	In behandeling
Correspondentie_pdf	Correspondentie.pdf	Anders	12-11-2021	In behandeling

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 16-02-2022

no. 2757940

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving



Weigering omgevingsvergunning

Zaaknummer 2757940

1. Inleiding

Op 12 november 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Voorhousterweg 20 Rijnsburg.

De aanvraag betreft de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c)

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.

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;
2. Bijlagen;

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, 16 februari 2022

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 2757940, geweigerd op 16 februari 2022 voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Voorhousterweg 20 Rijsburg.

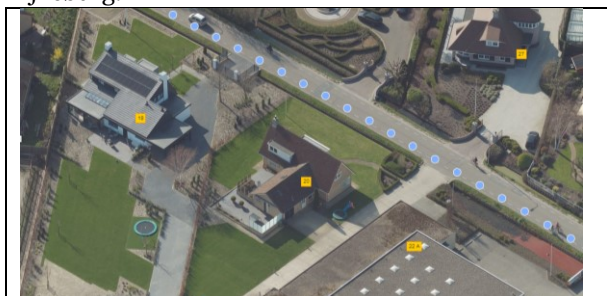
Integraal advies

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.

Aanvraag

De aanvraag betreft *het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning* te Voorhousterweg 20 in Rijsburg.



Figuur 1: Beoogde locatie

Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan “Vinkenwegzone” zijn de gronden waar het initiatief wordt beoogd bestemd tot “Bedrijventerrein”. Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, het bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

In de regels van het bestemmingsplan Vinkenwegzone onder artikel 6.1 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor agribusinessbedrijven categorie 2 of 3.1 en dat er uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning is toegestaan. Het gevraagde is het omzetten van deze bedrijfswoning naar een burgerwoning en is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Vinkenwegzone onder artikel 6.5.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit artikel geeft B&W de bevoegdheid om na bedrijfsbeëindiging de specifieke functie aanduiding te verwijderen en de gronden te bestemmen tot enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’. De gronden die vallen onder de bestemming ‘Bedrijventerrein’ blijven hierdoor beschikbaar voor toekomstige bedrijven passend binnen de Agribusiness.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Vinkenwegzone”

Conclusie

Wij verlenen geen medewerking aan de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning, omdat dit strijdig is met het bestemmingsplan ‘Vinkenwegzone’ en niet voldoet aan de richtafstand van 30m ten opzichte van het naastliggende bedrijf.

Uw plan past niet binnen het beleid van de gemeente Katwijk.

Het gebied en de bestemming (bedrijventerrein) waarin deze aanvraag valt is bedoeld voor de agribusiness, een woonfunctie is hier niet passend.

Toelichting

Bestemmingsplan Vinkenwegzone

Voorliggend plan ligt binnen de enkelbestemming Bedrijventerrein met een functieaanduiding bedrijfswoning. Rondom het plangebied liggen woonbestemmingen waarbinnen burgerwoningen passend zijn, deze gronden zijn specifiek voor deze bestemming aangewezen. De bedrijfswoning aan de Voorhousterweg 20 is dit niet, daarvan is het beleid dat dit bedrijventerrein blijft.

Het beleid is erop gericht om de potenties van het bedrijventerrein Vinkenwegzone maximaal te benutten, binnen de milieu- en ruimtelijke wetgeving. Hierdoor kan het bedrijventerrein een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van het tekort aan goede bedrijfslocaties. Voor nieuwe bedrijven, in eerste instantie specifiek voor agribusiness gerelateerde bedrijven.

Omgevingskwaliteit

Bedrijven en milieuzonering

Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten in en kaders van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Op dit moment heeft de woning een functie als bedrijfswoning. Naast de bedrijfswoning bevindt zich het bedrijf Exotimex (groothandel) met milieucat. 3.1 en een richtafstand in gemengd gebied van 30 meter. De huidige afstand tussen de bedrijfswoning en het bedrijf is ca. 11 meter (afstand van de gevel van de bedrijfswoning tot het perceel van het bedrijf) en voldoet hiermee niet aan de afstanden zoals deze zijn aangegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hiermee worden de mogelijkheden van de bestaande en mogelijke toekomstige bedrijven beperkt.

Economie

Economische agenda 2021-2026

De focus ligt op een mengeling van economische clusters die in Katwijk logisch bij elkaar horen en die door middel van samenwerking aan elkaar verbonden zijn.

Sierteelt | Agribusiness

Dit cluster bestaat uit diverse soorten van bedrijvigheid die gerelateerd is aan de Greenport. In onze gemeente hebben we ongeveer 35 glastuinbouwbedrijven die een breed scala aan sierteeltproducten produceren. Het omvangrijke en sterke cluster rondom de (handel in) tuinbouwproducten (voornamelijk sierteelt) is bepalend voor de economische profilering van Katwijk. We beschikken over relatief veel 'stuwende' bedrijven die regionaal, landelijk en zelf internationaal ondernemen. Dit economische cluster is daardoor niet alleen de belangrijkste werkgever, maar ook bepalend voor het huidige verdienvermogen van Katwijk. We zetten in op het versterken van dit cluster en het laten floreren van de bedrijvigheid binnen dit cluster.

Bedrijventerreinenmonitor van de Provincie Zuid-Holland

De provincie merkt dit gebied aan als een bedrijventerrein, "de Vinkenwegzone", specifiek gericht op agribusiness. Het betreffende initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt de bedrijfsvoering belemmert, bovendien past dit niet in het kader van de bestaande bedrijvigheid. Als Voorhousterweg 20 naar een burgerwoning wordt omgezet moet er een bufferzone worden gerealiseerd waar een strook met milieucategorie 3.2 naar milieu categorie 2 moet worden omgezet. Dit is strijdig met art.6.12 Bedrijven lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid Holland. Volgens dit artikel is de toegestane hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zelf of het Programma ruimte en de (provinciale) Omgevingsvisie. Gelet op dit bovenstaande wordt de bedrijfsvoering op dit bedrijventerrein door dit initiatief belemmerd en derhalve is dit niet passend.

Advies

Niet akkoord, de woonfunctie belemmert het functioneren als bedrijventerrein met de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten. De Vinkenwegzone is specifiek aangewezen voor Agribusiness en een woonfunctie is hierin niet passend.

Architectenbureau Gerrit van der Vijver BNA

kamperfoeliezoom 1
2353 RR Leiderdorp
tel: 071-5894507
mob: 0651782372
e-mail: info@vijverarch.nl
www.vijverarch.nl
BTW NR. NL 8068.41.503.B01

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 16-02-2022
no. 2757940

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Afspraken met EXOTIMEX EUROPE BV
Betreffende toestemming omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning.

Leiderdorp, 21 juli 2021.

Punt 1:

Er zal een stook grond met een breedte van 1 meter overgedragen worden aan Exotimex, van af de weg tot aan waar de erfgrens 2 m uit het kantoorpand ligt. Zie tekening punt A. Dit om het recht van uitzicht vanuit de kantoorruimten te waarborgen. Daarnaast zal vanaf de weg tot einde kantoorbebouwing een hekwerk geplaatst worden met een hoogte van 1,2 m respectievelijk 1,8 m. Vanaf de weg tot begin bebouwing 1,2 m, de rest 1,8 m. Zie tekening punt B.

Punt 2:

Aan de linkerzijde van het pand van Exotimex zal eveneens een hekwerk geplaatst worden, met een hoogte van 1,2 m respectievelijk 1,8 m. Vanaf de weg tot begin bebouwing 1,2 m, de rest 1,8 m. Zie tekening punt C.

Punt 3:

Het toegangshek, eigendom van Exotimex staat inderdaad op grond van _____, dit kan aangepast worden, een strook grond wordt overgedragen aan Exotimex. Zie tekening punt D.

Punt 4:

Het recht van overpad tussen de percelen 1505 en 1504 gaat vervallen, wordt vastgelegd in nieuwe akte.

Het recht van overpad voor het gebruik van de weg op kavel 1073 dient dan ook geregeld te worden. Zie tekening punt E.

Punt 5:

Het kantoor zal worden vervangen door een nieuw kantoor, de ontsluiting zal vanaf eigen terrein plaats vinden. Er komt een hek en poort om over het terrein van Exotimex bij de vrachtwagens te komen. Indien dit niet meer gebruikt wordt om bij de vrachtwagens te komen of de toekomstige kopers/huurders dit niet meer willen, zal de poort komen te vervallen.

Punt 6:

Er zal bij de bouw van het nieuwe kantoor een berging gemaakt worden. Hierdoor is opslag bij Exotimex niet meer nodig.

Punt 7:

_____ verklaart dat de bewoners van Voorhousterweg 20 geen bezwaren zullen hebben met het bedrijf Exotimex dat grenst aan het bedrijfsperceel. Hiervoor is in het bestemmingsplan ook al de nodige zorg besteed.

In het bestemmingsplan is door middel van een lijn aangegeven wat de milieu-categorie is. Ten gevolge van het aanpassen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zal deze lijn aangepast moeten worden.

De aanpassing is in de tekening aangegeven met punt G. De lijn tussen categorie 2 en categorie 3.1 is voor een klein gedeelte verschoven.

Voor Exotimex verandert hiermee niets, immers het betreft een bestaand pand waarin niks wordt gewijzigd. Ook in de toekomst is de geringe verschuiving niet van invloed op de bedrijfsvoering.

Punt 8:

Nieuwe erfgrenzen zullen opnieuw kadastraal worden vast gelegd. Ter compensatie het overdragen van de stroken grond genoemd onder de punten 1 en 3. zal Exotimex de driehoek halverwege de rechter perceelsgrens overdragen aan _____. Zie tekening punt F.



Punt 9:

De kosten voor deze wijzigingen zullen door dhr.

worden betaald.

Uitgaande van bovengenoemde afspraken,

verklaart Exotimex Europe BV, geen bezwaar te hebben tegen de omzetting van woonhuis Voorhouterweg 20 van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Rijnsburg,

Datum: 27-07-2021

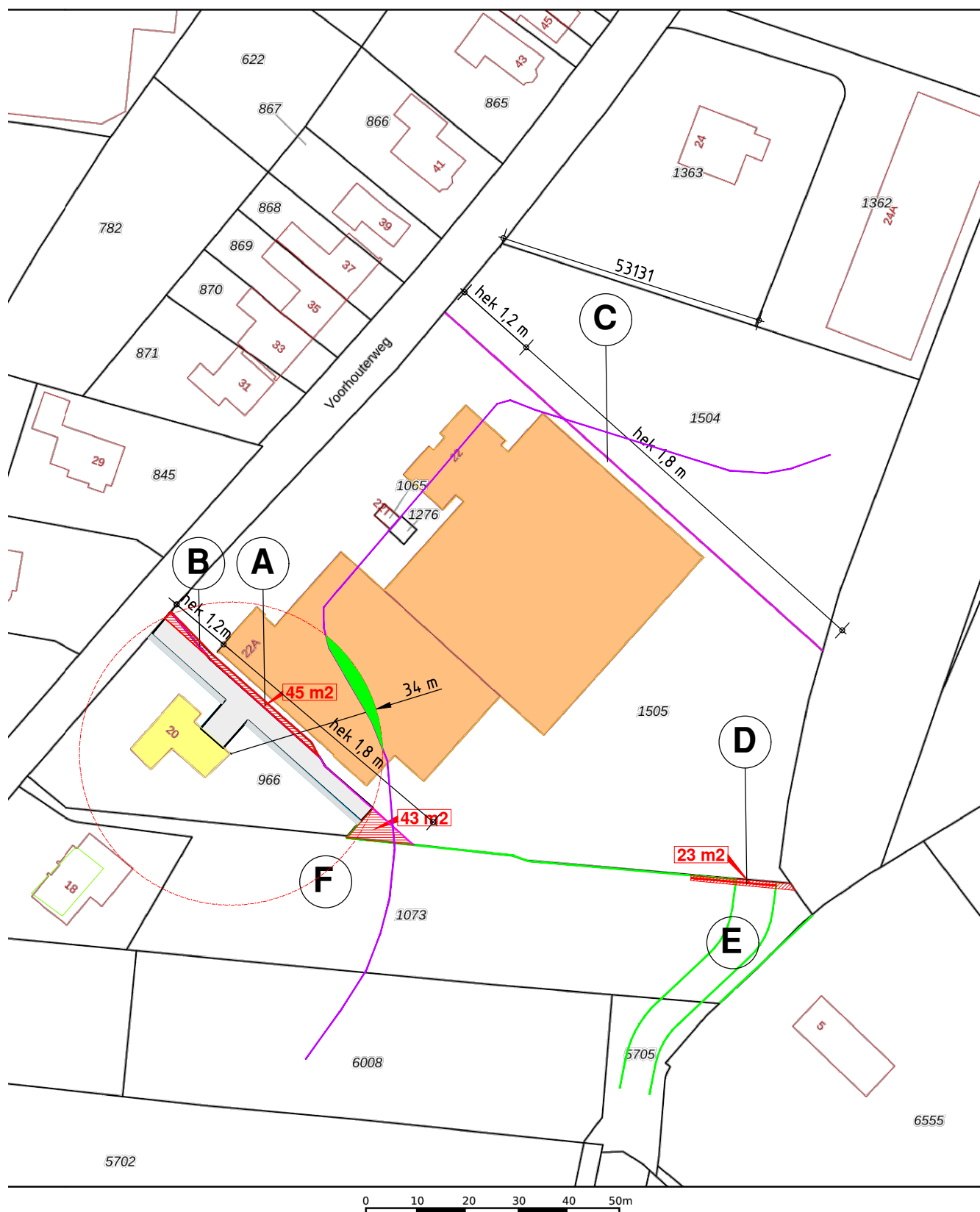
Voor akkoord:

Dhr. P. Vos, namens Exotimex Europe BV



Ondertekening:





bijlage bij: Afspraken met EXOTIMEX EUROPE BV

Beste _____,

Na ons overleg heb ik dit met mijn collega besproken. Wij komen tot de volgende conclusie:

Het klopt inderdaad dat er gemeten moet worden vanaf de uiterste punt van de gevel van de woning wat vergunningsvrij gebouwd mag worden.

Bij de woningen langs de Voorhousterweg geldt deze afstand van 4 meter vanaf de bouwvlak volgens het bestemmingsplan, of van de oorspronkelijk gebouwde woning.

Buiten deze 4 meter mag niet vergunningsvrij een object geplaatst worden waarin een woonfunctie of gevoelige functie in komt.

In het gebied kunnen we inderdaad spreken van een gemengd gebied. Voor milieucategorie 3.1 kan dan een afstand aangehouden worden van 30 meter (+4 meter vergunningvrij) en voor milieucategorie 1 en 2 10 meter (+ 4 meter vergunningsvrij bouwen).

In het bestemmingsplan is bij de afstanden tot milieucategorie 3.1 geen rekening gehouden met gemengd gebied. Daarnaast is bij het bepalen van de afstand rekening gehouden met de 4 meter die eigenaren vergunningsvrij mogen aanbouwen.

Dit geldt voor alle woningen. Alleen bij Voorhousterweg nr. 6 is deze afstand kleiner. Echter wanneer we aannemen dat de typering van gemengd gebied voor de hele strook geldt, dan voldoet de afstand bij Voorhousterweg 6 wel.

Deze redenering volgend zal de lijn voor milieucategorie 3.1 dus op een afstand van 34 meter moeten komen (30 meter vanwege gemengd gebied + 4 meter vergunningsvrij uitbouwen).

Als we het hier over eens zijn dan dient deze contour op een tekening te worden aangegeven waaruit dan de inperking van de cat. 3.1 bestemming blijkt en waarvoor het naastgelegen bedrijf haar instemming voor moet geven.