

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023

no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7446389
Aanvraagnaam	transformatie opslagruimte De Ruyterstraat 12
Uw referentiecode	-
Ingediend op	06-12-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	transformatie opslagruimte naar wonen op de verdieping
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

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

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2231RV
Huisnummer	12
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	De Ruijterstraat
Plaatsnaam	Rijnsburg
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☐ Ja ☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting bestaande opslagruimte transformeren naar wonen. reeds als principeverzoek behandeld en onder voorwaarde akkoord.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. opslagruimte

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 107

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

56

Geef aan waar u het bouwwerk opslagruimte op de begane grond en wonen op verdieping voor gaat gebruiken.

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	1	155	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	2	107	56

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hardhout	antraciet
- Ramen	-	-
- Deuren	hardhout	antraciet
- Luiken	-	-
Balkonhekken	stripstaal	antraciet
Dakgoten en boeidelen	zink	naturel
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
BB-ALG01_pdf	BB-ALG01.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-_Fietsparkeerhoeft-pdf	DR12-Fietsparkeerhoeft-e.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-B01_pdf	DR12-B01.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-F01_pdf	DR12-F01.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-N01_pdf	DR12-N01.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-N02_pdf	DR12-N02.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-Parkeerhoeft-nieuwe_situatie_pdf	DR12-Parkeerhoeft-nieuwe situatie.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
DR12-S01_pdf	DR12-S01.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling
DR12-S02_pdf	DR12-S02.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	06-12-2022	In behandeling

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 3020555

1. Inleiding

Op 6 december 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen en het realiseren van een appartement op de eerste verdieping met frans balkon op het perceel De Ruijterstraat 12 in Rijsburg bestaande uit de volgende onderdelen:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo))
- 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 bleek dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. De aanvrager is daarop bij brief van 12 januari 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 23 februari 2023 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 42 dagen opgeschort. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie 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 zes weken verlengen. Van deze mogelijkheid is bij verlengingsbesluit van 8 maart 2023 gebruik gemaakt. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen moet worden beslist opgeschoven naar 25 april 2023.

3 Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. Bestaande situatie;
3. Gewijzigde situatie;



4. Bouwbesluit eisen en berekeningen;
5. Details onderdeel 1;
6. Details onderdeel 2;
7. Details onderdeel 3;
8. Bouwbesluit gegevens;
9. Foto's locatie;
10. Geveltekeningen;
11. Maatvoering terrein;
12. Frans balkon;
13. Parkeerberekening auto;
14. Parkeerberekening fiets; en
15. Situatie perceel.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend:

1. constructieberekeningen

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

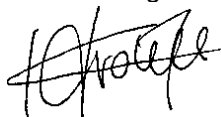
Eigen risico

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit daartegen bezwaar maken. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun bezwaarschrift nog de mogelijkheid om in beroep en daarna nog in hoger beroep te gaan.

Katwijk, 11 april 2023

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



Mr Drs C.M.C Vrolijk
Clustermanager VTH

Verweermogelijkheden

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

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de verzenddatum 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.

Een bezwaarschrift kan ook digitaal worden ingediend. Kijk hiervoor op www.katwijk.nl.

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

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 3020555, voor het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen en het realiseren van een appartement op de eerste verdieping met frans balkon op het perceel De Ruijterstraat 12 in Rijsburg.

Het bouwen van een bouwwerk

1. Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in de Welstandsnota Katwijk, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. Overwegingen

2.1 Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met het Bouwbesluit.

2.2 Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met de bouwverordening.

2.3 Bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of regels gesteld door de provincie of het Rijk

Bestemmingsplan

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

Op grond van artikel 3.1. sub a, van de regels van het bestemmingsplan, zijn de aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Het bouwplan voorziet in een woonbestemming op de eerste verdieping. Derhalve in strijd.

Op grond van artikel 3.2 sub b, van de regels van het bestemmingsplan, bedraagt de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste met de maatvoering aanduiding aangegeven hoogte; Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 8 meter waar 4 meter is toegestaan. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van 5 meter waar 4 meter is toegestaan. Derhalve in strijd.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

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.

Vorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.4 Welstand

De aangevraagde activiteit is op 19 december 2022 voor advies voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. De Stadsbouwmeester heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota. Betreffende aanvraag is gelegen in welstandsgebied 11. Woonhoven.

Motivering

Het bouwplan voldoet welstandshalve aan het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Conclusie

Akkoord, niet strijdig met redelijke eisen van welstand

Gelet op de positieve beoordeling van de aangevraagde activiteit volgt dat voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

2.5 Tunnelveiligheid

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.

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 kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

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

Bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, aanhef, onderdeel 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiertoe overwegen wij als volgt.

Integrale beoordeling

Dit betreft een integrale beoordeling 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

Ondanks er vanuit Economie en Recreatie negatief is geadviseerd, achten wij vanuit juridisch-planologisch oogpunt de gevraagde bestemmingswijziging van "Bedrijf" naar "Wonen" en het realiseren van een appartement voorstelbaar op deze locatie. De beoogde ontwikkeling heeft een minimale impact op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving. Tevens is in de directe omgeving al een soort gelijke situatie toegestaan.

Ook is het gevraagde passend binnen zowel de Provinciale Verordening en Omgevingsvisie als de Omgevingsvisie Katwijk.

In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot deze beoordeling gekomen zijn.

Aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming “Bedrijf” naar “Wonen” en het realiseren van een appartement op de eerste verdieping aan de Ruijterstraat 12 te Rijnsburg.

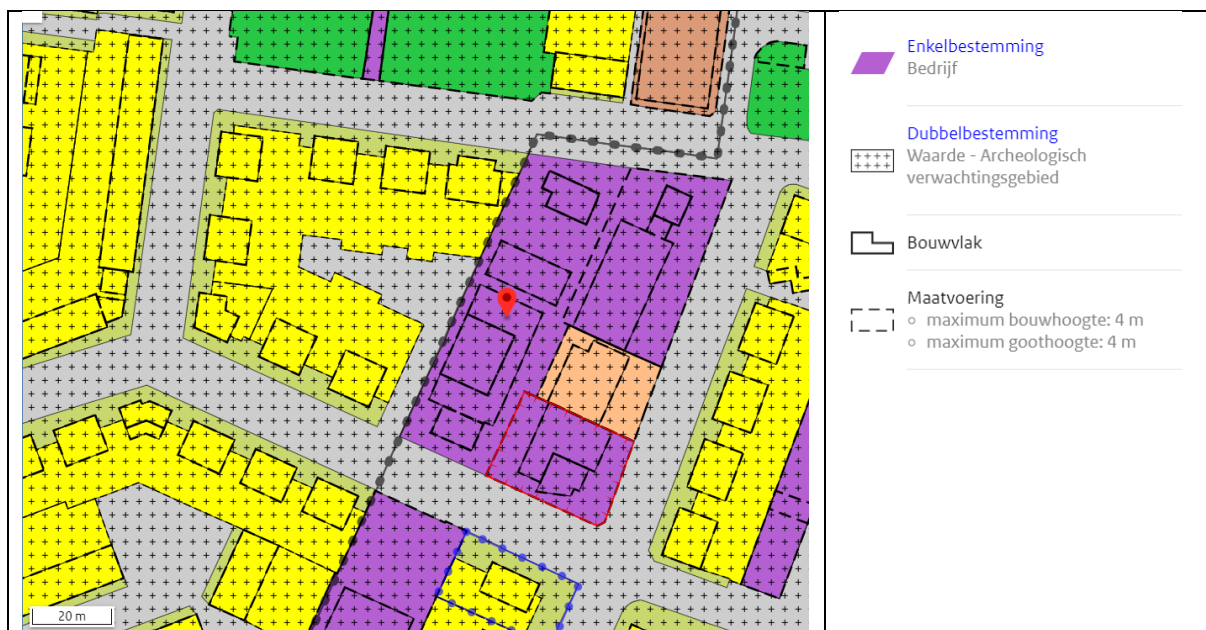


Figuur 1: Beoogde locatie en ontwikkeling

Bestemmingsplantoets

Conform het bestemmingsplan “Rijnsburg” zijn de ter plaatse gronden bestemd tot “Bedrijf”. Tevens is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied” van toepassing. Ter plaatse van de bestaande bebouwing rust een bouwvlak en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Ten slotte zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

In artikel 3.1 sub a is bepaald dat de voor “Bedrijf” aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de staat van Bedrijfsactiviteiten ‘Functiemenging’. Tevens is in artikel 3.2 sub b bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen. Het beoogde plan voorziet in het toevoegen van een woning binnen de enkelbestemming “Bedrijf” met een goot- en bouwhoogte van 5 en respectievelijk 8 meter. Het plan is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Rijnsburg”

Geldende ruimtelijke kaders

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op de betreffende locatie is conform de Omgevingsvisie Zuid-Holland “Kaart 57: Verstedelijking” van toepassing. De provincie streeft naar een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied. Om dit te kunnen verwezenlijken wordt de focus gelegd op het zo veel mogelijk bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied bevindt zich binnen een bestaand dorpsgebied en past zodoende binnen de Omgevingsvisie.

Op de genoemde locatie is conform de Omgevingsvisie ook “Kaart 38: Ruimtelijke kwaliteit” van toepassing. De provincie wil inzetten op het toe staan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op locaties waar dat ruimtelijk gezien voorstelbaar is. Gelet op het feit dat het gevraagde plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing op het perceel, kan worden gesteld dat er geen afbreuk plaatsvindt van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Hiermee blijft de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gewaarborgd.

Het betreffende plan is passend binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn ten aanzien van onderhavig plangebied geen verwijzingen opgenomen die een negatieve werking hebben op het beoogde plan.

Omgevingsvisie Katwijk 2021

Het beoogde plan is in overeenstemming met doelstelling 3 “Versterken en verduurzamen bestaand stedelijk gebied met uitbreiding van groene kwaliteiten” van de Omgevingsvisie Katwijk. Door de toevoeging van een woning op de genoemde locatie wordt leegstand tegen gegaan en wordt duurzaam ruimtegebruik bevorderd. Dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde plan is passend binnen de Omgevingsvisie Katwijk 2021.

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.

• Bodem	: Akkoord
• Economie en Recreatie	: Niet Akkoord
• Milieu (omgevingskwaliteit)	: Akkoord onder voorwaarden
• Mobiliteit	: Akkoord
• Stedenbouw	: Akkoord
• Wonen	: Akkoord onder voorwaarden

Beleidssterrein Bodem

Het wettelijk kader voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij bouwen wordt gevormd door:

1. Woningwet. In de Woningwet is in artikel 8 lid 1 en 2 opgenomen dat de gemeentelijke bouwverordening voorschriften moet bevatten omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Deze voorschriften hebben alleen betrekking op bouwwerken die de grond raken en waar mensen verblijven (voortdurend: (meer dan 2 uur per (werk)dag) (Woningwet artikel 8 lid 3). In de ‘Bouwverordening Katwijk’ van 1 januari 2013 met voorstel kenmerk 2012-013271 is opgenomen op welke wijze kan worden voorkomen dat er gebouwd wordt op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers.

2. Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). In de Wabo zelf is alleen een afstemmingsregeling opgenomen met de Wet bodembescherming. Het bij de Wabo horende Besluit Omgevingsrecht (BOR) en de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht (MOR) staat dat een bodemonderzoek moet worden aangeleverd.

Voor het initiatief wordt de bovenverdieping van het bestaande bedrijfspand getransformeerd naar een reguliere burgerwoning. Voor zover bekend bij de gemeente Katwijk, is er op deze locatie geen sprake van een bodemverontreiniging of van bodembedreigende activiteiten. Daarnaast bevindt de nieuw te bouwen woning zich niet direct op de begane grond.

Gelet op het hiervoor genoemde, is een bodemonderzoek niet nodig, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de realisatie van het initiatief.

Beleidsterrein Economie en Recreatie

Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 (hierna te noemen RSG 2020 – 2030)

Conform de RSG 2020 – 2030 zijn de volgende ambities bepaald, als het gaat om de ontwikkeling en instandhouding van bedrijvigheid in de regio:

1. Het belang van een enkelbestemming “Bedrijf” is nodig in Rijnsburg zodat mensen dicht bij huis kunnen werken. Het woon-werkverkeer wordt op deze manier beperkt. Zodoende wordt ook rekening gehouden met het mobiliteitsvraagstuk in dit gebied, dit draagt bij aan de mobiliteitsopgave.
2. We moeten slim om gaan met de schaarse ruimte in de regio. De ontwikkeling van woningen mag niet ten koste gaan van de ruimte voor bedrijven in de regio.

Economische Agenda 2021-2026

Het belang van het bieden van vitale en passende werklocaties zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin is van groot belang voor een florerende onderneming. Dit is dan ook benoemd als één van de subdoelen van de strategie in de Economische Agenda. Dit geldt ook voor de betreffende bedrijvenlocatie.

RBS 2020-2030

In lijn met de “RBS 2020 – 2030” is opgenomen dat de ontwikkeling van woningen niet ten koste mag gaan van de ruimte voor bedrijven in de regio. Dit zou langere woon-werkafstanden kunnen veroorzaken. Dat is niet duurzaam en zou filevorming in de hand werken. We dienen slim om te gaan met de (schaarse) bestaande bedrijventerreinen en ruimte.

Samenvatting

Wij gaan vanuit Economie en Recreatie niet akkoord met de gevraagde bestemmingswijziging van “Bedrijf” naar “Wonen” op de betreffende locatie. Het bieden van vitale en passende werklocaties, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin, is namelijk van groot belang voor de florerende ondernemingen in Katwijk. Met de gevraagde ontwikkeling kunnen wij deze beoogde ambitie niet verwezenlijken.

Echter, het toevoegen van een bedrijfswoning op de 1^e verdieping wordt wél verstelbaar geacht. Op deze manier blijft de bedrijfszekerheid op deze locatie behouden en kan de beoogde ontwikkeling tegelijkertijd bijdragen aan de hedendaagse woningopgave.

Beleidsterrein Milieu (omgevingskwaliteit)

Geluid

De aanvraag handelt over (een) geluidgevoelig object(en) maar ligt niet binnen een onderzoekzone van de Wet geluidhinder. Wel wordt vanuit Wet ruimtelijke ordening (Wro) geadviseerd om gevelwering toe te passen zodat een binnen niveau van 33dB gewaarborgd kan worden voor de nieuw te bouwen woning.

Natuurbescherming

Soortenbescherming

Het plan voldoet aan de bepalingen van het onderdeel soortbescherming in de Wet Natuurbescherming. Het plan bevat enkel een interne verbouwing. Indien dak en/of muur isolatie wordt toegepast wordt geadviseerd vooraf te laten onderzoeken of hier geen beschermde diersoorten zoals vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen in gevestigd zijn.

Zorgplicht Wet natuurbescherming

De algemene zorgplicht is altijd van toepassing voor alle dier- en plantensoorten.

Beschermde soorten die zich vestigen in woningen en gebouwen zijn bijvoorbeeld de huismus, gierzwaluw en diverse vleermuissoorten. Deze soorten kruipen via een klein gat of kiertje onder een dakgoot, in een spouwmuur, onder dakpannen of achter loszittende gevelbeplatingen. Vaak is hun aanwezigheid onbekend voor de eigenaren van een pand. Bij werkzaamheden aan woningen of gebouwen waarbij delen van het dak of gevels worden verwijderd, is niet uit te sluiten dat hierbij beschermde soorten, zoals de huismus, vleermuizen en gierzwaluw, kunnen worden verstoord of beschadigd. Daarnaast is het verboden om nesten en/of eieren van alle soorten vogels te verwijderen.

Indien er beschermde diersoorten of vogelnesten aanwezig zijn in/op een woning, is het op grond van de Wet Natuurbescherming, niet toegestaan om verstorende werkzaamheden uit te voeren zonder ontheffing. Indien onbekend is of er beschermde soorten of vogelnesten aanwezig zijn ter plaatse van de werkzaamheden, wordt geadviseerd een ecooloog te benaderen. Een ecooloog kan voorkomen dat u de Wet natuurbescherming overtreedt. Worden tijdens de werkzaamheden vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen aangetroffen, dan dient u per direct de werkzaamheden te staken en dit te melden bij een ecooloog. U vraagt vervolgens een ontheffing aan bij Omgevingsdienst Haaglanden.

Samenvatting

Het plan is getoetst aan de onderwerpen bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuurbescherming en duurzaamheid. Gelet op de genoemde milieu hygiënische aspecten kan medewerking worden verleend aan de functiewijziging van de bestaande opslag tot appartement, onder voorwaarden dat er rekening gehouden wordt met de aspecten "Geluid" en "Natuurbescherming".

Beleidssterrein Mobiliteit

Toetsingskaders

- 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 2020 Katwijk, dit bepaalt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het auto parkeren en bevat een aantal voorwaarde en voorschriften over de situering en afmetingen van parkeerplaatsen.
- ASVV 2012 (CROW), dit bepaalt hoe verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom worden vormgegeven en toegepast.
- NEN 2443, dit wordt gebruikt voor de maatvoering van parkeerterreinen en/of parkeergarages.
- DALI, dit geeft voornamelijk materiaalvoorschriften en voorschriften aan uitritten.
- Integraal Verkeers- en Vervoers Plan Katwijk (IVVP, 2009), dit geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelingen voor de verkeerstructuur van de gemeente.
- Algemeen Plaatselijke Verordening artikel 2:12 (maken, veranderen van een uitweg), dit geeft de weigeringsgronden voor een uitwegvergunning. Op grond van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Katwijk (hierna: de APV), gelezen in samenhang met artikel 2.18 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
- CROW publicatie 344, dit bepaalt de richtlijn van drempels, plateaus en uitritten.

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

Parkeren auto's

Het plan voldoet voor het parkeren van auto's.

De parkeerbalans

Voor het plan is de parkeernorm gebiedstype "Niet-gereguleerd gebied, rest bebouwde kom" uit het gemeentelijk parkeernormenbeleid van toepassing. De bestaande parkeerbehoefte mag voor deze aanvraag in vermindering gebracht worden. Alleen bij functiemenging in de nieuwe situatie worden de aanwezigheidspercentages toegepast (m.b.t. dubbelgebruik). De volgende functies zijn voor deze aanvraag van toepassing:

- Wonen – Gestapelde woning midden
- Werken – bedrijf arbeids- en bezoeker extensief

De parkeerbehoefte voor deze aanvraag is in eerste instantie gesteld op 3 parkeerplaatsen. Echter, de maatgevende moment(en) voor deze aanvraag zijn werkdagnacht en zaterdagavond voor wonen, en werkdagochtend en -middag. Omdat de maatgevende momenten van de functies elkaar niet overlappen, dienen er uiteindelijk 2 parkeerplekken gerealiseerd te worden.

De inrichting van het parkeren

Wanneer er moet worden voorzien in parkeren, schrijft het gemeentelijk parkeernormenbeleid voor dat dit op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In het eerdere vooroverleg waren foutieve parkeerplaatsen gerealiseerd. In de voorliggende aanvraag zijn er twee parkeerplekken getekend waardoor het plan nu wel voldoet aan de gestelde parkeerbehoefte. Een aandachtspunt is dat de getekende parkeerplekken 3m bij 5m zijn. Deze hoeven maar 2,5m bij 5m te zijn.

Parkeren fietsen

Het plan voldoet voor het parkeren van fietsen.

De gestelde parkeerbehoefte voor fietsen is gesteld op 6 fietsparkeerplaatsen. Ruimte voor fietsen is gereserveerd aan de achterzijde van het pand.

Laden en lossen

Voor bedrijven geldt dat het laden en lossen en parkeermanoeuvres van vrachtwagens geheel op eigen terrein moet plaatsvinden zonder dat andere weggebruikers hier hinder van ondervinden. Het bewegen van het maatgevend voertuig mag geen schade veroorzaken aan de omgeving. Laden en lossen mag verder niet conflicten met parkeren; parkeren mag niet voor een overheaddeur gesitueerd worden.

Samenvatting

Voor het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen en het realiseren van een appartement op de eerste verdieping zijn er vanuit mobiliteit geen belemmeringen. Wij gaan akkoord met de beoogde ontwikkeling.

Beleidssterrein Stedenbouw

Het voorgestelde gebruik voldoet niet geheel aan het ruimtelijk beleid, maar in de omgeving is in een soortgelijke situatie al toegestaan (het omzetten van kantoor naar wonen). Het gevraagde is om die reden akkoord.

Het toestaan van de bouwhoogte van 8 meter waar 4 meter is toegestaan is akkoord omdat het reeds bestaande bouwwerk al aanwezig is in die afmetingen door middel van een in het verleden verleende omgevingsvergunning. De ruimtelijke impact hiervan is aanvaardbaar.

Beleidssterrein Wonen

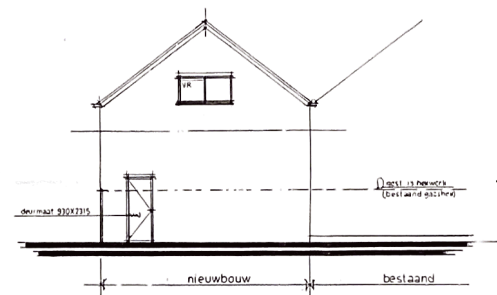
Het plan voorziet in een functiewijziging van de bestemming “Bedrijf” naar “Wonen”. Hiermee wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad.

Wonen is akkoord, mits:

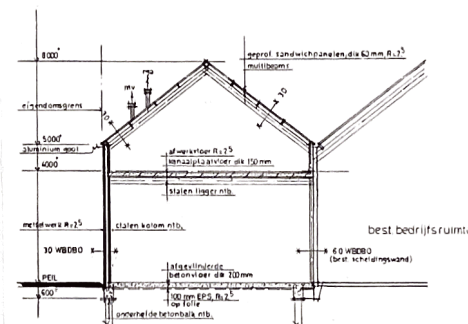
- De gerealiseerde woning alleen gebruikt wordt voor het gebruik ‘Wonen’ zoals beschreven in het vigerende Beleidskader Gebruik Woonruimte. Het is niet toegestaan de woning op een andere wijze te gebruiken, zoals het toeristisch of recreatief verhuren van de woning.

Gelet op bovenstaande kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Mij bekend, hoofd cluster vergunningen, toezicht & handhaving

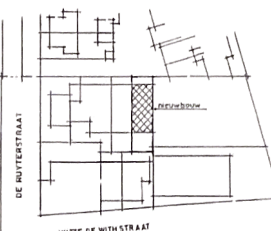


westgevel



© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

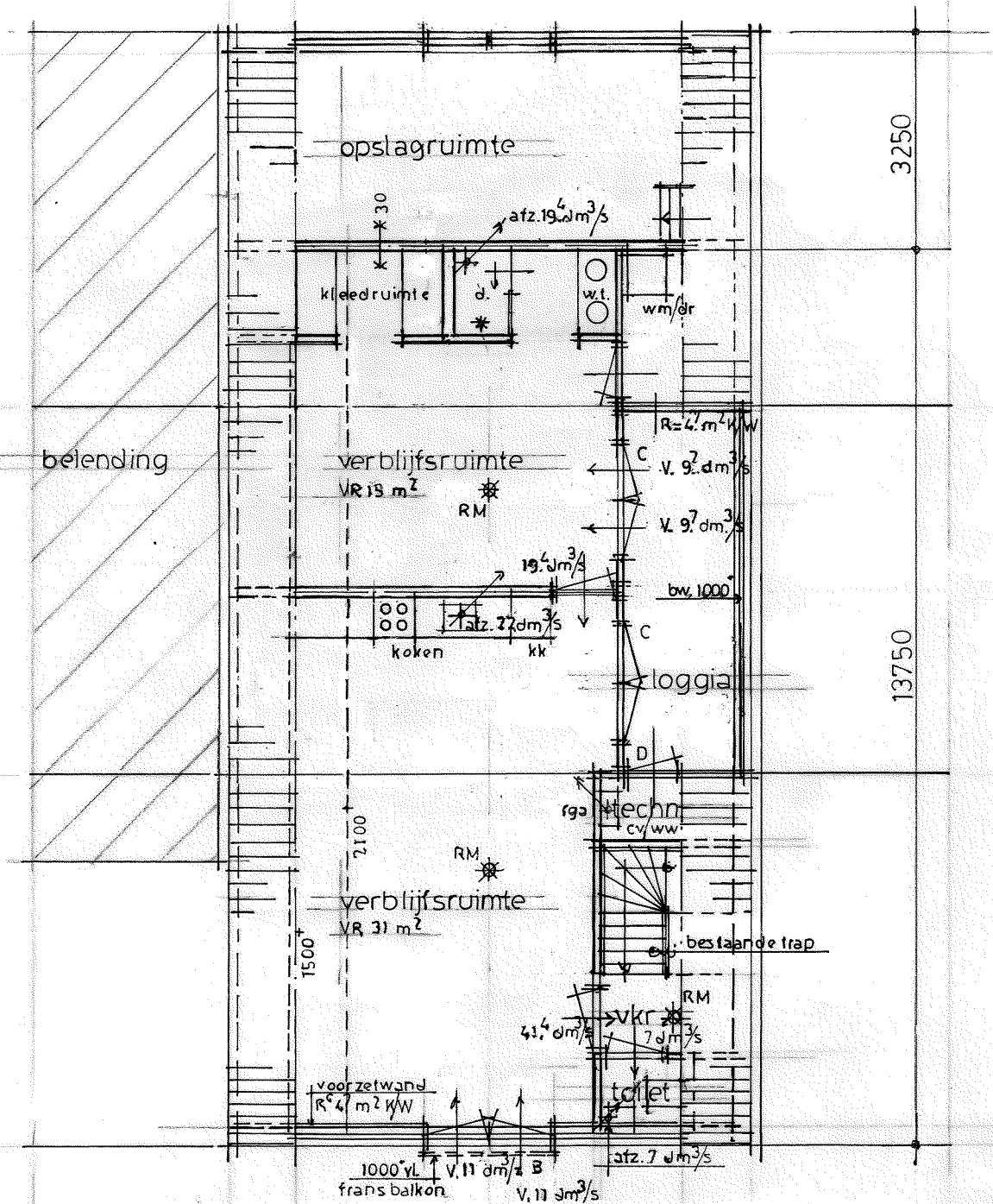
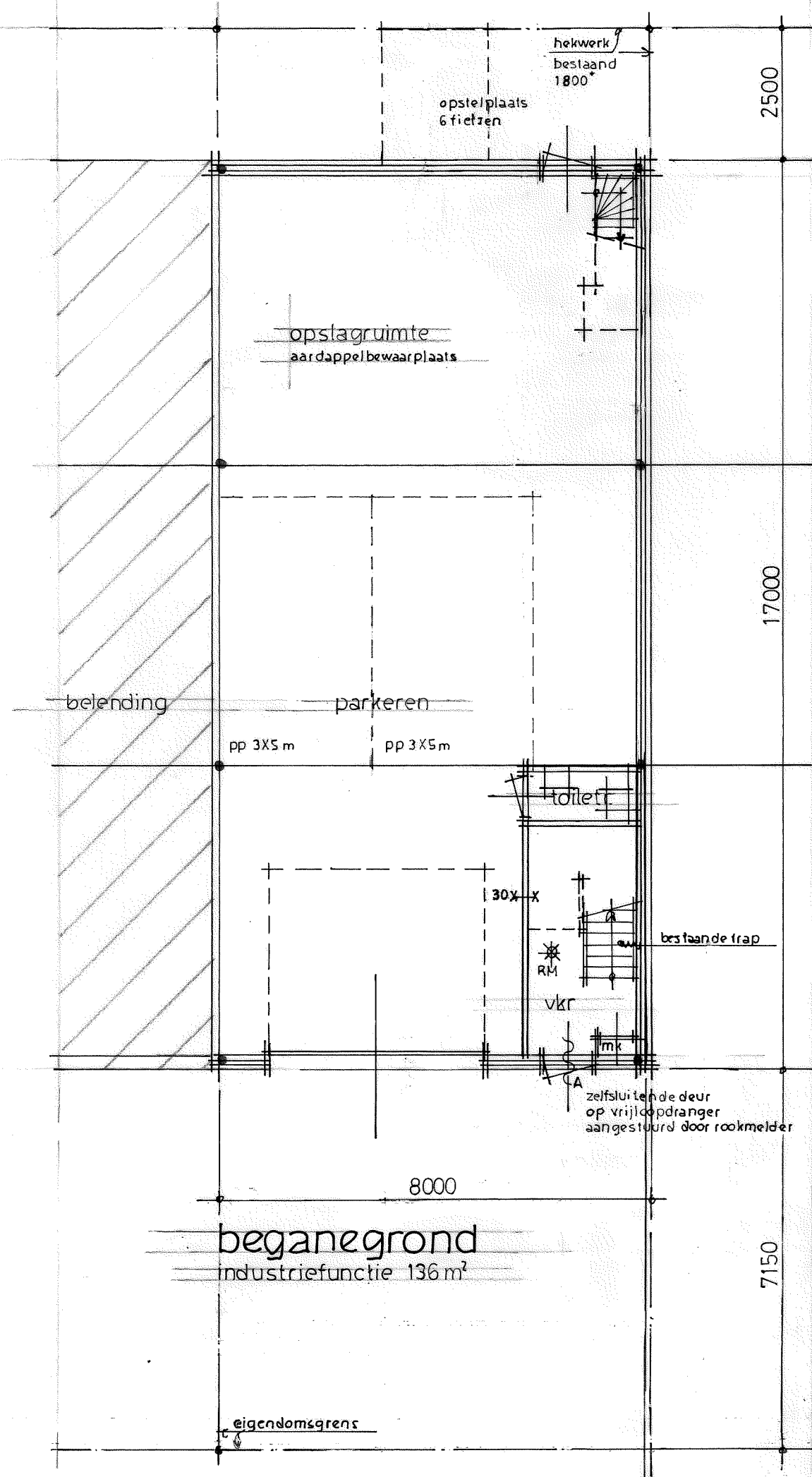
verdieping



kad. tek. gem. rijnsburg

- door snede
- hoofdtraagconstructie 30 min brandwerend bekleed met 12mm Promatect-H, conform detaillering leverancier
- constructieafekeningen - berekeningen worden nader ter goedkeuring ingediend
- wijziging op bouwvergunning 2007-009968 (17-01-2008)

datum 03-06-2008 — schaal : 1A100 —



verdieping

woonfunctie 110 m²
industriefunctie 26 m²

indeling dmv. metalstudwanden

verbouw (verandering) bestaand bouwwerk
conform rechtens verkregen niveau

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023

no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

GEMEENTE KATWIJK

Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen

Gezien d.d. 29-03-2023

BOUWBESLUIT GEGEVENS

Rc-waarden, nieuw: gevels minimaal 4,70m²K/W, dak minimaal 6,30m²K/W

Elektra conform NEN 1010.

Gasinstallatie, leidingen conform NEN 1078.

Een voorziening voor drinkwater of warmwater voldoet aan NEN 1006.

Rookmelders koppelen en aansluiten op elektriciteitsnet NEN 2555.

Een te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen geluid van installaties.

Een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied en volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB. Dit geldt niet voor een op een aangrenzend perceel gelegen lichte industriefunctie of een overige gebruiksfunctie.

Trappen minimaal 0,8mtr breed, minimale vrije hoogte van 2,1mtr, aantrede minimaal 0,185mtr en optrede maximaal 0,21mtr. Leuning 900mm+traprede, Trap- en videhekken 900mm boven traprede/vloer. Openingen traphek niet groter dan 100mm.

Leidingen mechanische ventilatie uitvoeren in spirobuis.

Inbraakwerendheid nieuwe kozijnen en deuren volgens weerstandsklasse 2, hang- en sluitwerk conform NEN 5087 en 5096 (art. 2.130).

Conform artikel 3.5. van het bouwbesluit moet vocht van buiten geweerd worden en moet de uitwendige scheidingsconstructie (de gevel, de begane grondvloer en het dak) van een verblijfsruimte, een toiletruimte, en een badruimte waterdicht zijn.

De woning is zodanig ingericht dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan conform Afdeling 3.17. Bescherming tegen ratten en muizen.

De leiding- en meterkastschachten t.p.v. woningscheidende vloeren dicht zetten; mantelbuizen afkitten met elastisch blijvende kit.

Voorzieningen tot beperking van galm volgens minimale eisen bouwbesluit 2012, en volgens NEN-EN 12354-6

BRANDVEILIGHEID

Beveiliging conform NEN normen

Brandklasse A2 volgens NEN-EN 13501-1 (BB 2.58).

Brand -en rookontwikkeling verbouw:

- brandklasse binnenoppervlak NEN-EN 13501-1
- beschermde vluchtroute klasse D
- extra beschermde vluchtroute klasse B
- overige klasse D

Rookklasse binnenoppervlak NEN-EN 13501-1

- beschermde vluchtroute rookklasse S2
- extra beschermde vluchtroute rookklasse S2
- overige rookklasse S2

Brandklasse beloopbaarvlak NEN-EN 13501-1

- beschermde vluchtroute Cfl
- extra beschermde vluchtroute Cfl
- overige klasse Dn

Rookklasse beloopbaarvlak NEN-EN 13501-1

- beschermde vluchtroute S1fl
- extra beschermde vluchtroute S1fl
- overige klasse S1fl.

Hoofddraagconstructie met betrekking tot bezwijken 30min brandwerend omkleden

Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag 20min (rechtens verkregen niveau) aanwezig 30 minuten

LUCHTVERVERSING VERBLIJFSRUIMTE

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7dm³/s.

Toevoer buitenlucht d.m.v. ventilatieroosters in het glas of op het kozijn

Overige ruimten:

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023

no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

ventilatie voor toilet $7\text{dm}^3/\text{s}$

ventilatie voor technische ruimte $14\text{dm}^3/\text{s}$

ventilatie voor gemeenschappelijke verkeersruimte $0,5\text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$

DAGLICHTTOETREDING VERBLIJFSRUIMTE

Afdeling 3.11. Daglicht

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden. Artikel 3.75.

Daglichtoppervlakte:

Een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m^2 waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan 10% van de vloeroppervlakte in m^2 van dat verblijfsgebied. Een verblijfsruimte heeft volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte niet kleiner dan $0,5\text{ m}^2$

VERBLIJFSGEBIED EN VERBLIJFSRUIMTE

Een verblijfsgebied, ook wel aangeduid met VG, bestaat dus uit één of meer verblijfsruimte of andere aparte ruimten die met elkaar in verbinding staan en op dezelfde verdieping zijn gelegen. Uitgezonderd de toiletruimte, badruimte, technische ruimte en verkeersruimte. Minimaal 55% van het gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie moet aangemerkt worden als verblijfsgebied. Voor een woonfunctie geldt dat een verblijfsgebied minimaal 1,8 m breed moet zijn, 2,1 m hoog en het oppervlakte moet minimaal 5 m^2 bedragen. In een woonfunctie is de eis dat er een minimum vloeroppervlakte van 18 m^2 aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebieden aanwezig is.

Gebruiksoppervlak 79 m^2

Totale oppervlakte verblijfsgebied(en): 46 m^2

Berekening: 55% van $79\text{ m}^2 = 43\text{ m}^2 \Rightarrow$ vereist. Aanwezig 46 m^2 (voldoet)

RENVOOI

v = ventilatierooster in het glas, type DucoLine 17ZR

dm = deurmaat $880 \times 2315\text{mm}$, vrije doorgang 850×2300

hwa = hemelwaterafvoer

kk = koelkast

wm = wasmachine

cv = centrale verwarming

mv = mechanische ventilatie

principedetails loggia, schaal 1:25

PIR isolatie $R = 6^3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

bestaande dakplaat $R = 2^5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

stalen buisleuning

best. muurplaat
uitvullen

zinken bakgoot

hardhouten kozijn

1050 + vl.

Trespa beplating

EPDM folie
PIR isolatie $R = 6^3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

best. zijgevel
 $R = 2^5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023
no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

GEMEENTE KATWIJK

Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen

Gezien  d.d. 29-03-2023

20-03-2023

bestaande betonvloer

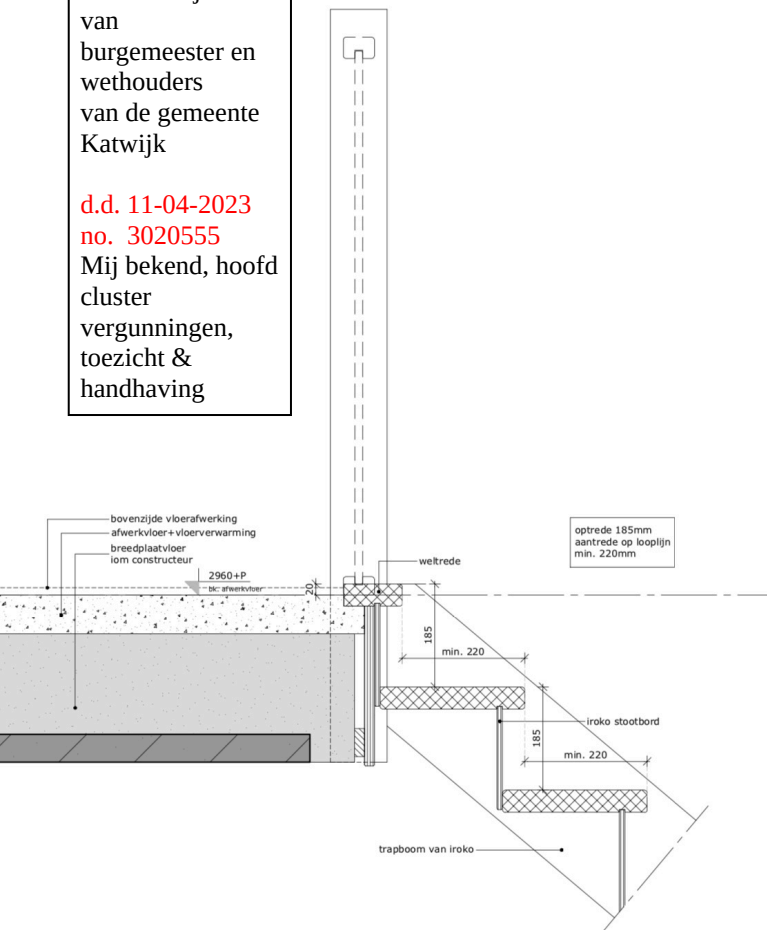
DR12-DDI

Behoort bij besluit
van
burgemeester en
wethouders
van de gemeente
Katwijk

d.d. 11-04-2023

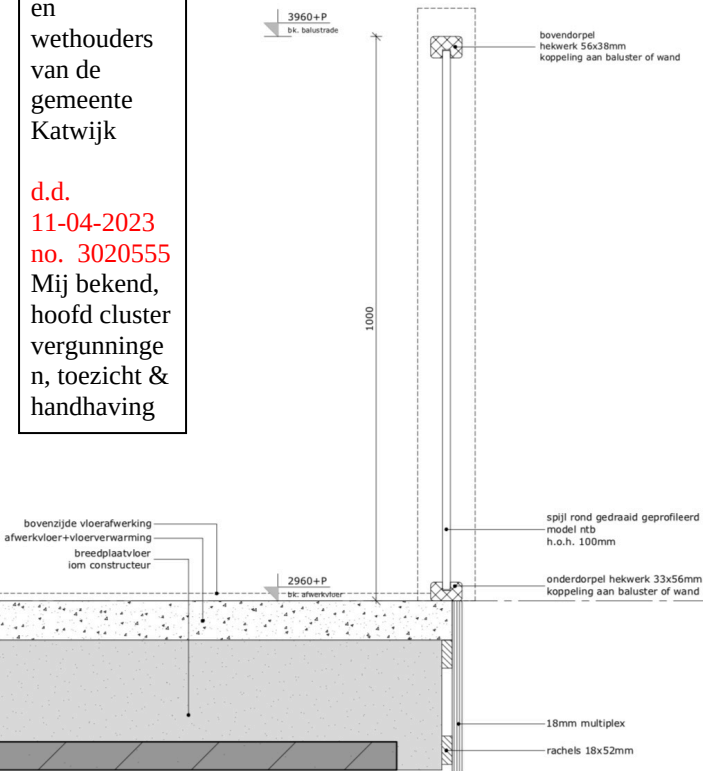
no. 3020555

Mij bekend, hoofd
cluster
vergunningen,
toezicht &
handhaving



Behoort bij
besluit van
burgemeester
en
wethouders
van de
gemeente
Katwijk

d.d.
11-04-2023
no. 3020555
Mij bekend,
hoofd cluster
vergunninge
n, toezicht &
handhaving





Bestaande toestand

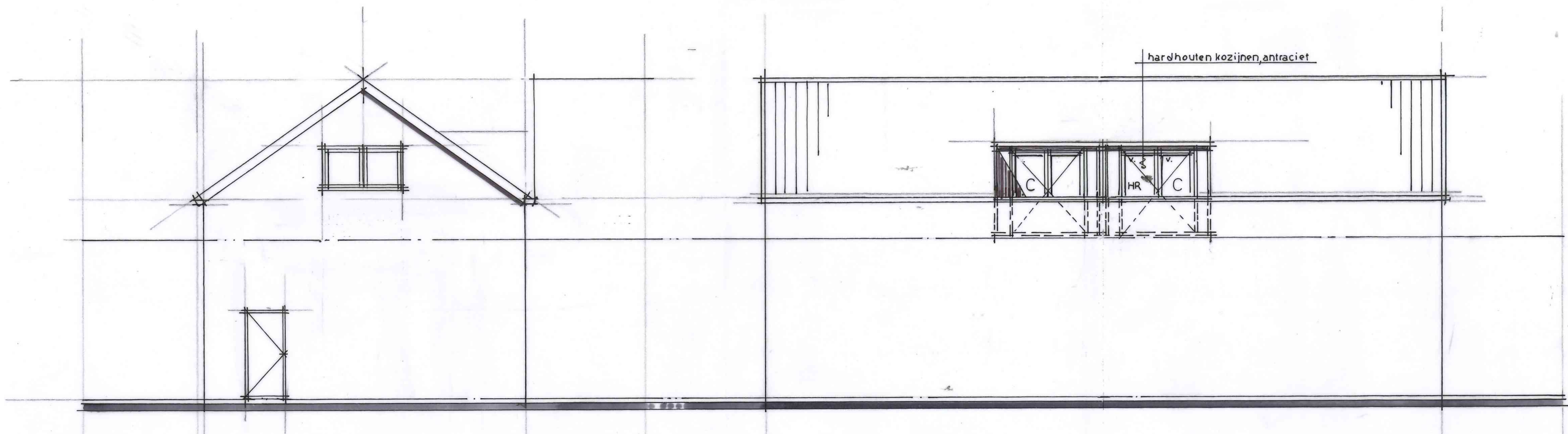
DR12-F01

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023

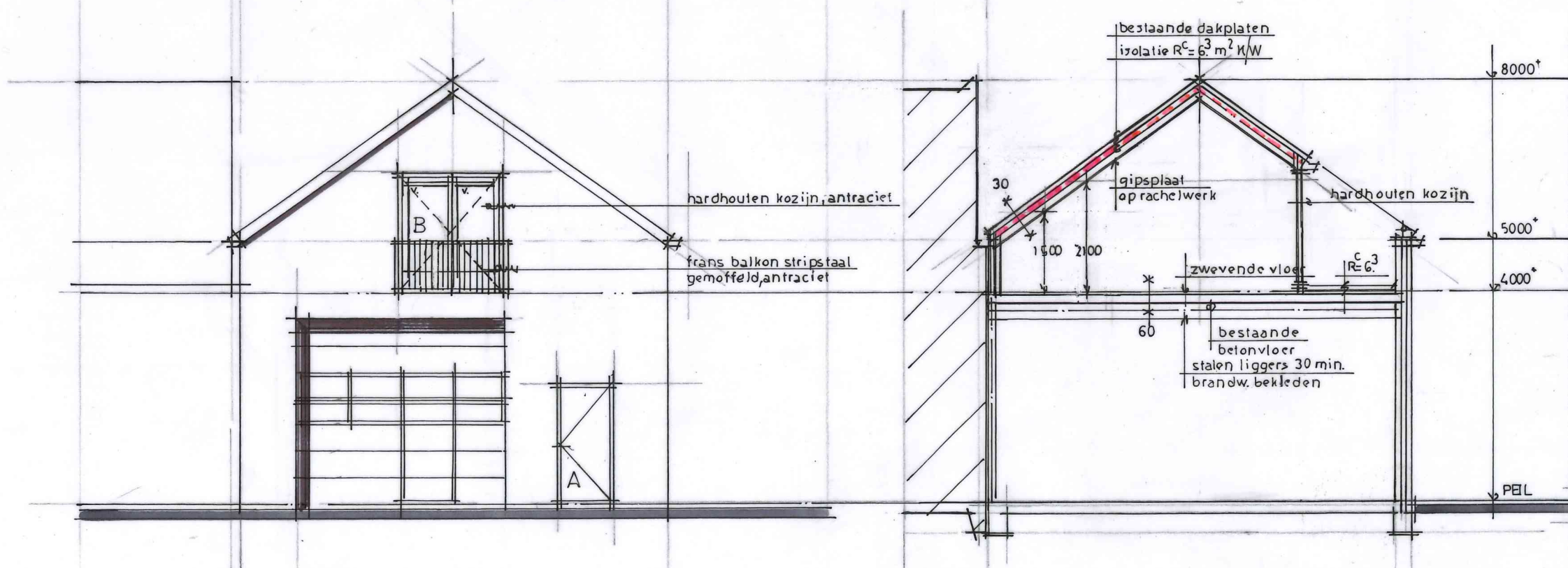
no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving



westgevel ongewijzigd

noordgevel



oostgevel

doorsnede

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023
no. 3020555

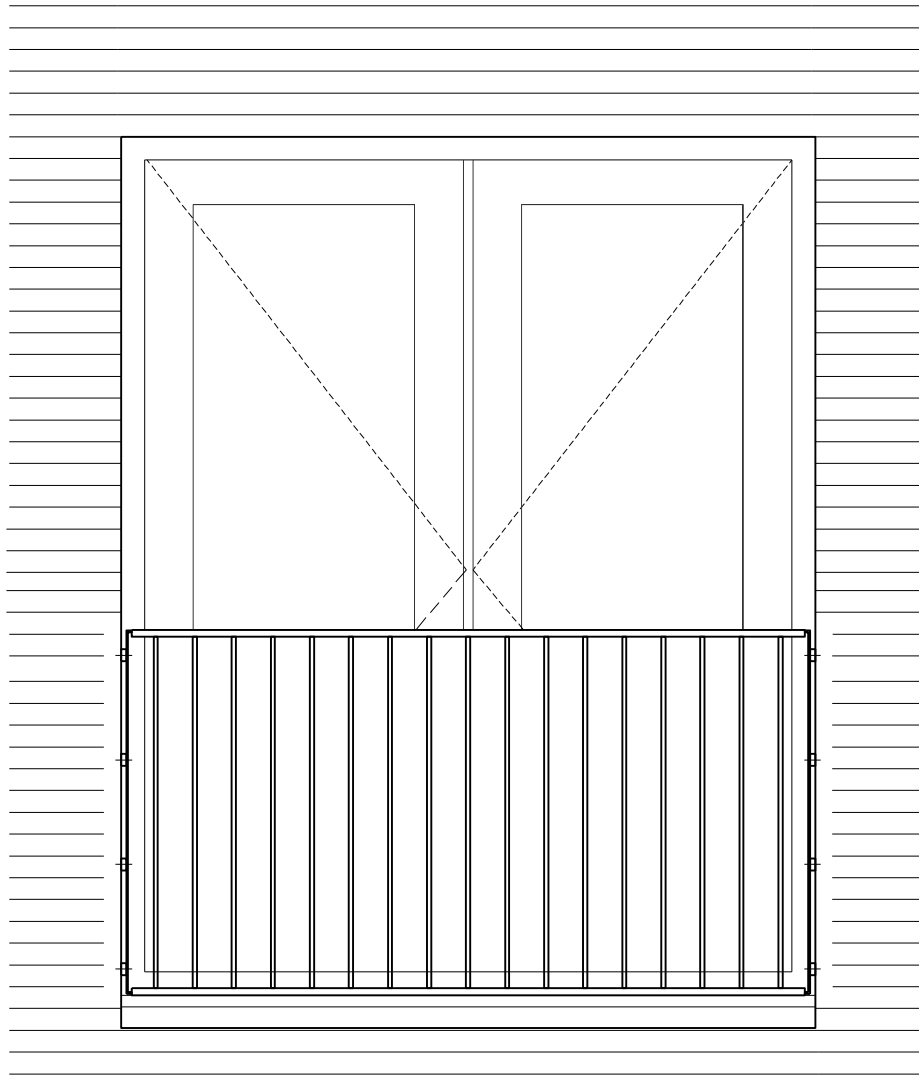
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

GEMEENTE KATWIJK

Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen

Gezien  d.d. 29-03-2023

verbouw (verandering) bestaand bouwwerk
conform rechtens verkregen niveau

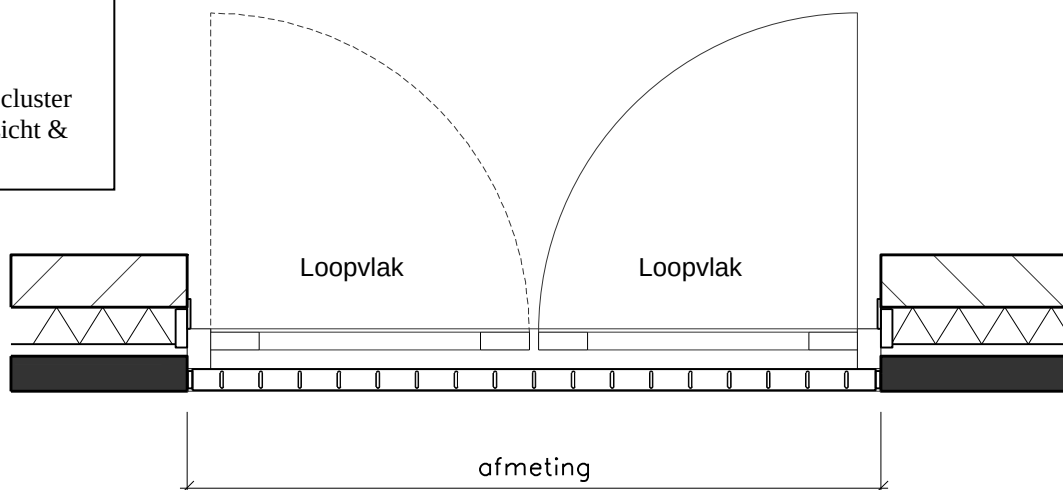


Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023

no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving



Perceel RBG02 B 5145

 Eigenschappen perceel

Gemeentecode	RBG02
Sectie	B
Perceel	5145
Grootte	221 m ²
Laatste wijziging	17-11-2000
Kadastrale gemeente	Rijnsburg

 Adres

Straatnaam	De Ruijterstraat
Huisnummer	12
Postcode	2231 RV
Woonplaats	Rijnsburg



Situatie

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 11-04-2023

no. 3020555

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

