

# Studio toeristisch verhuur publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>Gemeente Katwijk</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Afwijken van regels in het omgevingsplan
<b>Doel</b>	Definitief
<b>Status</b>	Ingediend
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20240407 00025 000 (ingediend op 07-04-2024)

## Project

**Naam van dit project**

Studio toeristisch verhuur

**Projectomschrijving**

Ontwikkelen van een studio voor toeristisch verhuur op de Voorschoterweg 35 te Valkenburg.

## Locatie

**Adres**

Voorschoterweg 35, 2235SE Valkenburg

## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.**

*Geen documenten.*

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

*Geen documenten.*

**Contact met anderen over uw plannen****Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

## Verzoek

**Geef uw verzoek een naam**

Studio toeristisch verhuur

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.

d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168

Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.**

geen openbare informatie

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

## Uw gegevens

### E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens particuliere initiatiefnemer

**Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

### Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaats**

geen openbare informatie

**Is het postadres hetzelfde als het woonadres?**

Ja

## Vragen en antwoorden

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Afwijken van regels in het omgevingsplan

**Omschrijf wat u wilt gaan doen.**

Het gebruiken van de studio voor toeristische verhuur op het perceel Voorschoterweg 35 2235 SE Valkenburg.

Er is al een principeverzoek ingediend met dossier nummer 05373247852.

**Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.**

Het project voldoet nog niet aan het geldende bestemmingsplan. Wij zouden graag voor dit gedeelte het bestemmingsplan 'wonen' binnen het 'Landelijk gebied Valkenburg' af wil wijken.

**Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.**

Wij hebben een studio gerealiseerd in een oude paardenstal aan onze bestaande woning. Je kan van het hoofdgebouw de studio betreden. De studio bestaat uit één kamer (met maximaal twee slaapplekken) met bijbehorende sanitaire voorzieningen, de sanitaire voorzieningen waren al aanwezig. Deze accommodatie is bedoeld voor familie, vrienden en toeristen die Katwijk en de omliggende regio willen verkennen. Met het Valkenburgse Meer op loopafstand en Leiden en Katwijk op fietsafstand zal dit de ideale plek zijn als uitvalsbasis. In het bestemmingsplan 'Valkenburg Landelijk Gebied' staat op pagina 22 vermeldt dat één van de concrete plannen is het vergroten van verblijfsrecreatief aanbod zoals een bed & breakfast. Ons project is hier uitermate geschikt voor.

**Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.**

Het afwijken van het omgevingsplan heeft geen gevolgen voor de leegomgeving.

**Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?**

Nee

#### Milieueffectrapportage

**Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

## Bijlagen

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
05373247852 - Uitkomst vooroverleg (2).pdf	Nee
Vergunningsaanvraag - Economie & Recreatie - Dossiernummer_ 05373247852 .pdf	Nee
Vergunningsaanvraag - Mobiliteit - Dossiernummer_ 05373247852 .pdf	Nee
Vergunningsaanvraag - Wonen - Dossiernummer_ 05373247852 .pdf	Nee

#### Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Schaaltekening studio & badkamer.pdf	Nee

#### Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

#### Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

#### Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

**Vergunningaanvraag: gebruiken van studio voor toeristische ver**  
**Dossiernummer: 05373247852**

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

**Uitkomst vooroverleg Wonen:**

Wij zien onder de volgende voorwaarden mogelijkheden om mee te werken aan de ingediende aanvraag binnen het beleidsterrein Wonen:

Bij het indienen van de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden dat de studio toegankelijk is via het hoofdgebouw.

Er dient gedurende het hele jaar permanent gewoond te worden in de woning.

De hoofdbewoner moet ingeschreven staan op het adres en aanwezig zijn op het moment dat B&B wordt verleend.

Tevens geldt als voorwaarde dat het aanbieden van 1 of 2 kamers door de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder aan maximaal 4 personen voor recreatief verblijf van een woning is toegestaan, met gebruikmaking van een registratienummer.

**Wonen: toegankelijk via hoofdgebouw**

Via onderstaande foto's tonen wij aan dat de studio toegankelijk is via het hoofdgebouw.

1. Achterdeur



2. Hal





**Wonen: permanente bewoning**

Wij, [REDACTED] 7 J, zijn de hoofdbewoners van deze  
staan ingeschreven bij de gemeente. Wij bewonen het gehele jaar deze  
zijn aanwezig op het moment dat de b&b draait.

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

De b&b betreft één kamer voor maximaal 2 personen.

Wij beschikken over een registratienummer bij BSGR op ons adres.

**Vergunningsaanvraag: gebruiken van studio voor toeristische ver**  
**Dossiernummer: 05373247852**

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

**Uitkomst vooroverleg:**

Wij zien onder de volgende voorwaarden mogelijkheden om mee te werken aan de ingediende aanvraag binnen het beleidsterrein Economie en Recreatie:  
Er dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt bijgedragen aan het toeristisch product van Katwijk. Hierbij gaat het om de kwaliteit van de accommodatie, de behoefte aan het soort accommodatie en het aanspreken van doelgroepen die van toegevoegde waarde zijn voor Katwijk.

**Economie & Recreatie**

Als eigenaar van onze bed & breakfast richten wij ons op de toeristen die passen bij de strategie van de gemeente, die inzet op doelgroepen met specifieke aantrekkelijke kenmerken.

Via het afgesloten hek komt men in de achtertuin waar de gasten de b&b betreden via de zijdeur. Onze unieke b&b is ontworpen en ingericht met moderne en eigentijdse elementen om aan de behoeften van toeristen te voldoen die op zoek zijn naar vernieuwing en inspiratie. De houten draagbalken geven de accommodatie een stoere en karakteristieke sfeer. De veranda met loungebank is enkel en alleen te gebruiken door onze gasten. Daarnaast beschikt de accommodatie over vloerverwarming die de gasten zelf in kunnen stellen.

De b&b is een intieme en persoonlijke ervaring, waar gasten kunnen genieten van privacy en aandacht. Wij ontvangen de gasten persoonlijk en bieden gepersonaliseerde aanvragen als daar behoefte aan is. Voor de gasten ligt er een welkomstpakket klaar als blijk van waardering dat zij bij ons overnachten.

De inrichting en voorzieningen sluiten aan bij de laatste trends in de reis- en gastvrijheidsindustrie. De moderne badkamer en keuken zijn van alle gemakken voorzien. Wij bieden informatie over trendy lokale eetgelegenheden, winkels en attracties binnen de gemeente Katwijk en daarbuiten. Wij verwijzen onze gasten naar activiteiten die gericht zijn op het ontdekken van lokale kunst, cultuur en evenementen. Dit alles zullen wij doen door middel van een zelf ontworpen brochure.

Wij promoten sportieve activiteiten in de omgeving, zoals watersporten bij het Valkenburgse meer, surfen in de Noordzee en fietsroutes of wandelpaden in de Katwijkse duinen. Door middel van verschillende fiets- en wandelkaarten ter beschikking te stellen, willen wij onze gasten enthousiasmeren om deze prachtige duinen te ontdekken. Wij hebben twee moderne fietsen beschikbaar voor de gasten die zij kunnen gebruiken.

## Foto's van de accommodatie

### Veranda. Alleen beschikbaar voor onze gasten



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.

d.d. 31-07-2024

no. CLZ-00022168

Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

Uitzicht van binnen op de tuin

Zicht veranda naar binnen



## Open keuken



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.

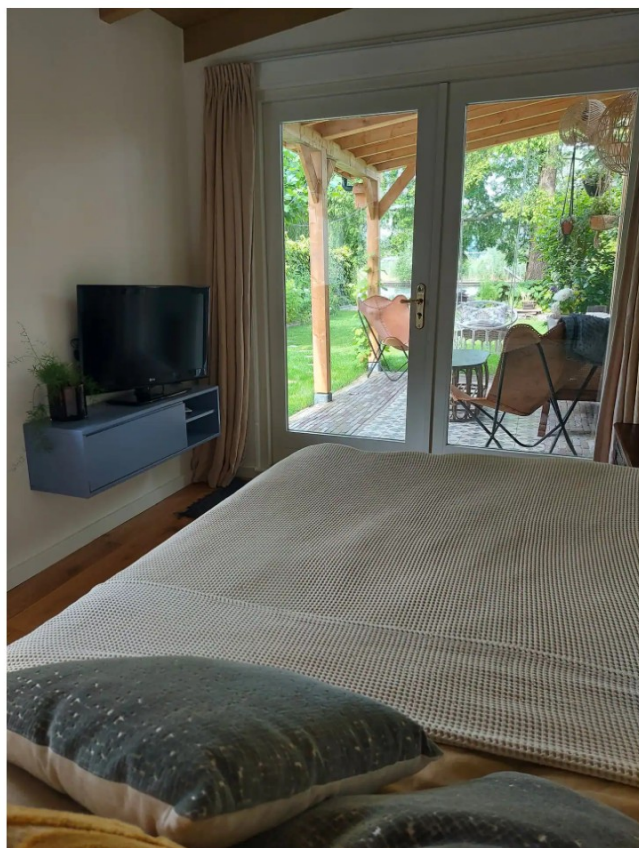
d.d. 31-07-2024

no. CLZ-00022168

Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



## Slaapgelegenhheid



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

## Privé badkamer



## Opbergruimte



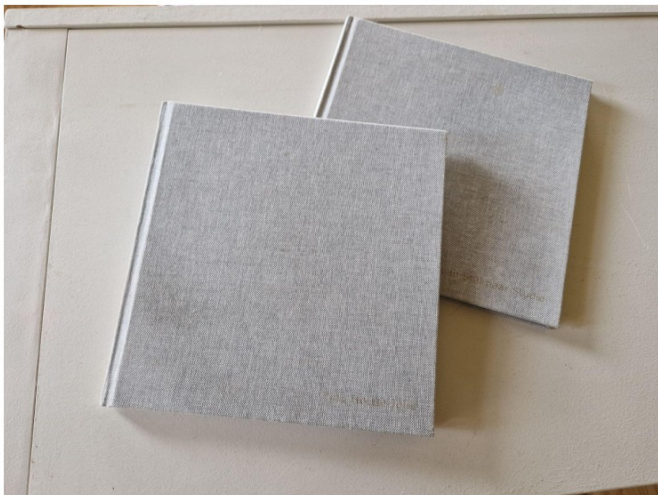
Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.

d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168

Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



## Informatiebrochures omgeving



## Welkomspakket

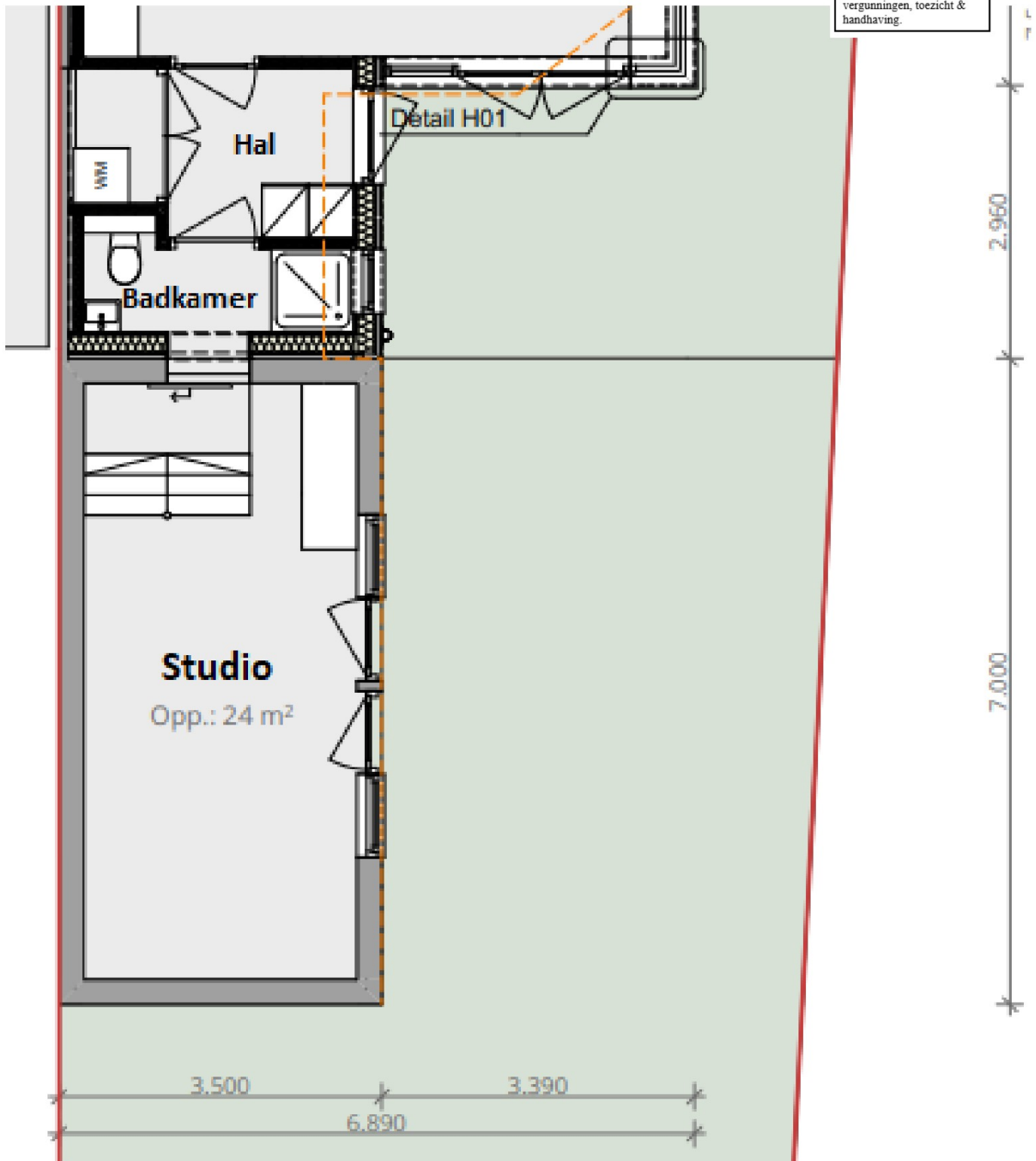


## Twee moderne fietsen

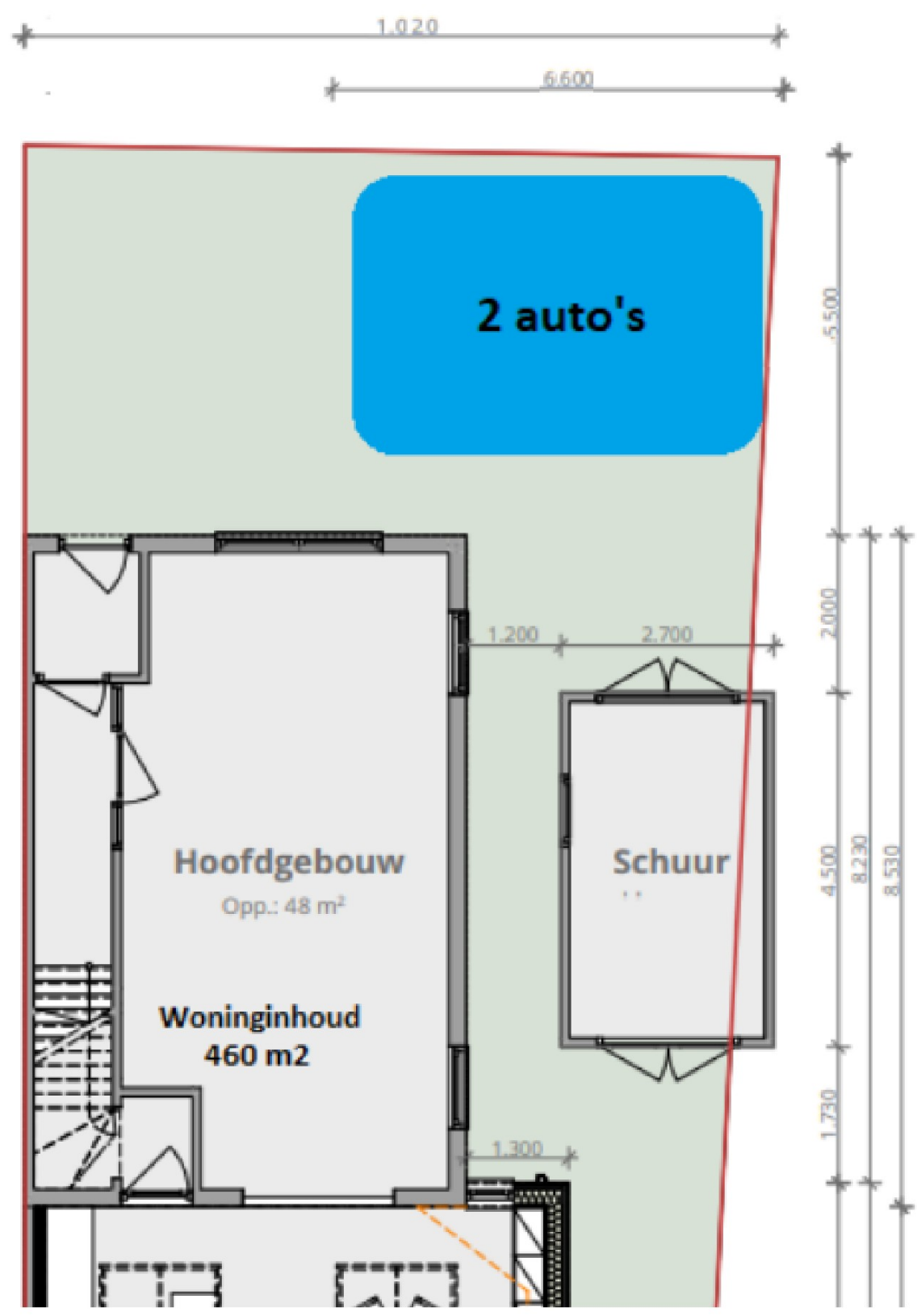


# Schaaltekening studio & badkamer

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



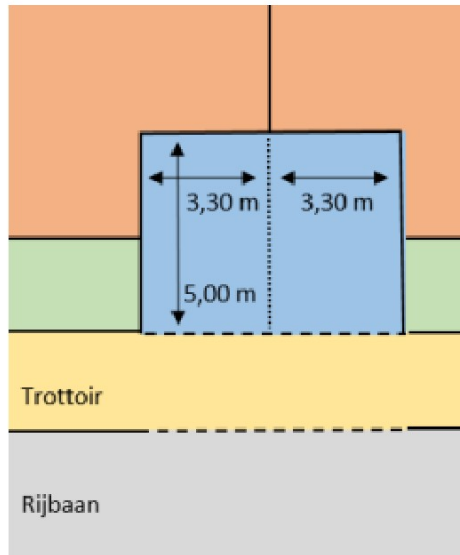
Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



De oprit aangepast naar een breedte van 6,60 meter. Hierbij de maatvoering aan tekening en twee foto's van de nieuwe situatie.

Wij hebben om de meter een witte steen neergelegd ter verduidelijking. Het rechthoek is 60 cm breed.

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



**Vergunningsaanvraag: gebruiken van studio voor toeristische ver**  
**Dossiernummer: 05373247852**

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

**Uitkomst vooroverleg Mobiliteit:**

Wij zien onder de volgende voorwaarden mogelijkheden om mee te werken aan de ingediende aanvraag binnen het beleidsterrein Mobiliteit:

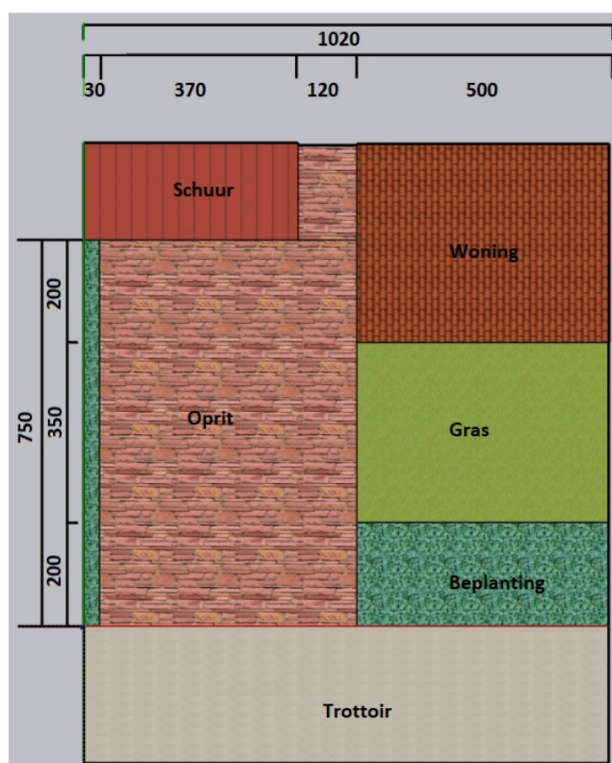
Het parkeren voor zowel fietsen als auto's dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Er dient een maatgevoerde tekening aangeleverd te worden waarop het aantal parkeerplaatsen voor zowel fietsen als auto's zichtbaar is.

**Mobiliteit - auto**

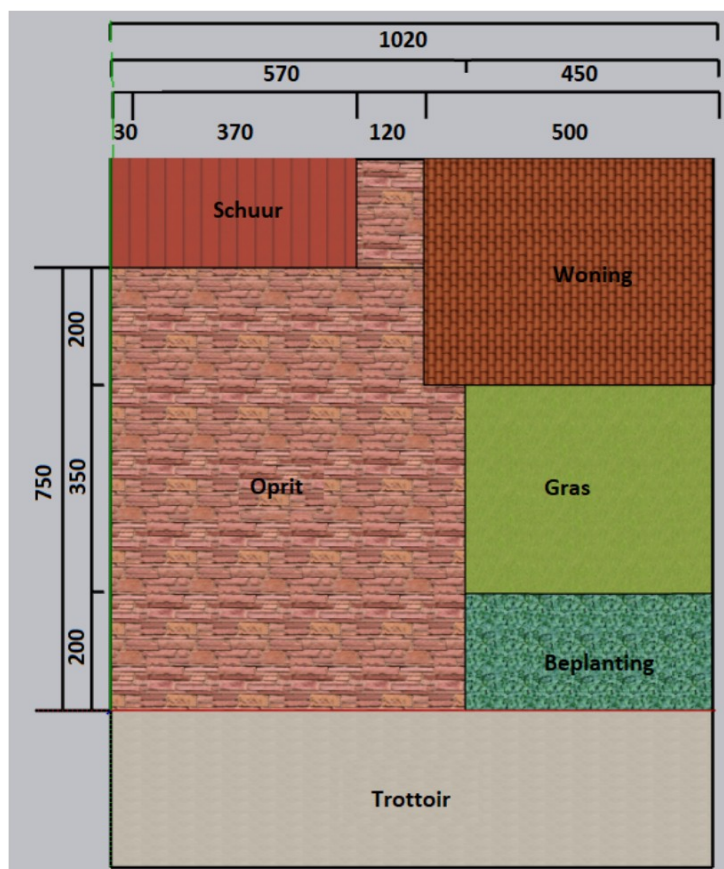
De parkeerbehoefte van een B&B is in dit gebied 0,7 per kamer. Hierdoor zou er 1 parkeerplek extra gerealiseerd moeten worden. Echter, doordat de B&B ondergeschikt is aan de woning, wordt de woning getoetst op het vigerende parkeerbeleid. Voor de woning van deze grootte zijn er 2,3 parkeerplekken nodig. In totaal zullen er voor deze constructie 3 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden. Wanneer het niet mogelijk is om de parkeerbehoefte op te lossen op eigen terrein, wordt er gekeken naar de restcapaciteit in de openbare ruimte. De loopafstand is 100 meter. Echter, binnen 100 meter van dit initiatief zijn er geen openbare parkeerplekken beschikbaar.

Op dit moment is er één parkeerplek aanwezig. Één parkeerplek moet volgens de ASVV voldoen aan de maatvoering van 2,50 x 5,00 meter. Voor een dubbele oprit is het idealiter om een breedte te hanteren van 6,00 meter. Door een aanpassing te doen aan de oprit is het direct mogelijk om een tweede parkeerplek te realiseren. De breedte van de oprit is namelijk op dit moment 4,90 meter, maar wordt verbreed naar 5,70 meter. Zie schaaltekening van oude en nieuwe tekening.

**Oude situatie (in cm)**



## Nieuwe situatie (in cm)



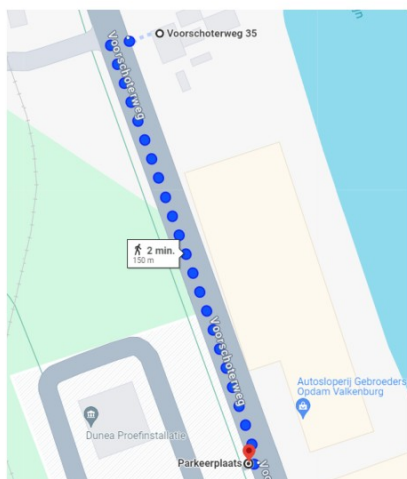
Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.

Om een derde plek te realiseren kan het gras voor de woning weggehaald en bestraat worden. Hier is een ruimte beschikbaar van 3,50 x 4,50 meter.

In onze ogen is het erg omslachtig om een derde plek te realiseren op ons eigen terrein. Het parkeerterrein bij het Valkenburgse Meer ligt op 150 meter. Hier is een overvloed aan parkeerplekken. Dit past niet binnen de opgestelde 100 meter.

In de [Nota Parkeernormen 2020](#) staat onderstaande tabel vermeld. Hierin wordt verwezen naar 250 meter. Dit is een acceptabele loopafstand.

### Kaart loopafstand



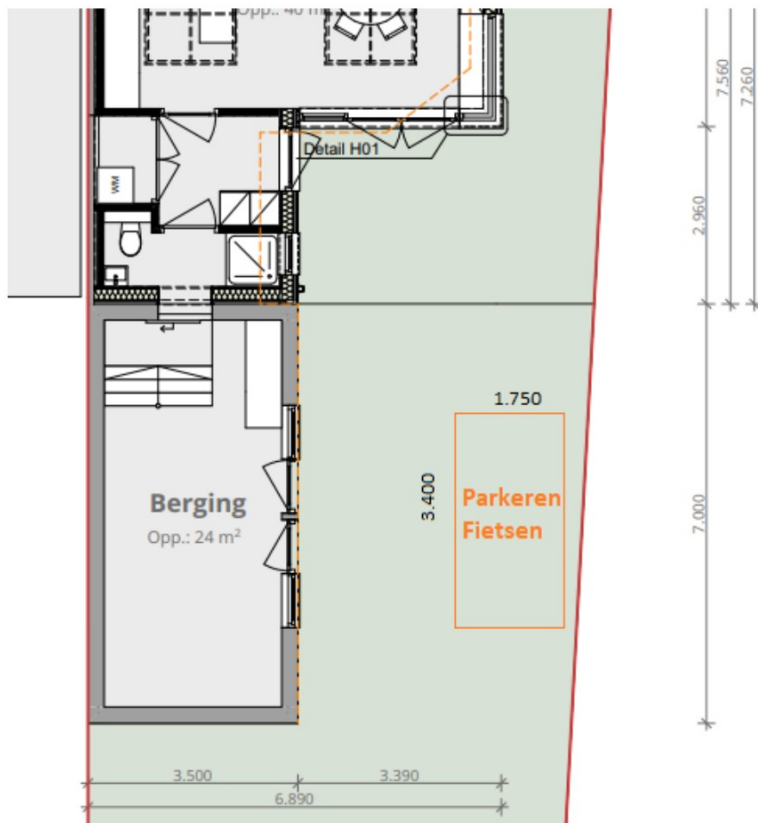
### Tabel Maximaal acceptabel loopafstand

functie	maximaal acceptabel loopafstand
wonen (eerste auto)	100 meter
wonen (tweede en volgende auto)	250 meter
wonen bezoekers	250 meter
wonen bewoners en bezoekers nieuwe wijken	400 meter
winkel centrum Katwijk aan Zee	600 meter
winkel centrum Katwijk aan de Rijn, Rijnsburg, Valkenburg, Katwijk Noord (WC Hoornes)	300 meter
winkel wijkwinkelcentrum	200 meter
werkgelegenheid	800 meter
vrijtijdsvoorzieningen	600 meter
zorgvoorzieningen	100 meter
onderwijsvoorzieningen (afzetten passagier)	100 meter

## **Mobiliteit - fiets**

De mogelijke huurders parkeren de fietsen op de hieronder aangegeven plaatsen. Afstanden zijn in mm. Dit is voldoende voor 2 fietsen. Onze eigen fietsen zijn geparkeerd in de berging.

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van de gemeente Katwijk.  
d.d. 31-07-2024  
no. CLZ-00022168  
Mij bekend, hoofd cluster  
vergunningen, toezicht &  
handhaving.



## 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.

### **7** Vergunninghouder