

Omgevingsvergunning B&B publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Katwijk
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250331 00545 002 (ingediend op 02-06-2025) 20250331 00545 003 (ingediend op 02-06-2025) 20250331 00545 004 (ingediend op 14-07-2025) 20250331 00545 000 (ingediend op 31-03-2025) 20250331 00545 001 (ingediend op 04-04-2025) 20250331 00545 005 (ingediend op 30-07-2025)

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

d.d. 15-08-2025

no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster vergunningen, toezicht & handhaving.

Project

Naam van dit project

Omgevingsvergunning B&B

Projectomschrijving

Het aanpassen van omgevingsplan voor het legaliseren van verhuur van B&B

Locatie

Adres

Drieplassenweg 5, 2225JH Katwijk

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

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

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door 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**

Omgevingsvergunning B&B

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

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

d.d. 15-08-2025

no. 05373691534

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

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

d.d. 15-08-2025

no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel:

U bent eigenaar van het perceel

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Wij zouden graag een deel van ons huis willen verhuren als B&B. Hierbij gaat het om een deel van de begane grond van ons huis, deze is reeds al ingericht als b&b. Deze verhuren wij 7 mei 2022 via Booking.com, Airbnb en VRBO. De b&b wordt altijd in zijn geheel aan 1 boeking verhuurd en is ingericht voor 4 personen. Wij wonen zelf op de 1e en 2e verdieping van onze woning.

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

Tot op heden is de bestemming wonen, wij zouden graag een deel van ons huis willen verhuren voor B&B

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

Om extra inkomen te genereren en om kleinschalig toerisme te onderhouden en zo de welvaart van ons mooie dorp te ondersteunen.

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

Het onderhouden van klein toerisme heeft een positief effect in ons dorp op economisch-, werkgelegenheids-, vitaliteits-, cultuur erfgoed en ontwikkelings gebied. Door het blijven aanbieden van accommodaties en het verwelkomen van toeristen in ons dorp zal de leefbaarheid en welvaart in ons dorp in stand blijven en verhogen.

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'

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

d.d. 15-08-2025
no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Oppervlakte huidige situatie.pdf	Nee
Oppervlakte nieuwe situatiepdf.pdf	Nee
Oppervlakte per ruimte.pdf	Nee
Overzicht Drieplassenweg 5.pdf	Nee
Vergunning_B&B.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Fietsen Parkeren.jpeg	Nee
Plattegrond B&B.pdf	Nee
Situatietekening.jpg	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster vergunningen, toezicht & handhaving.

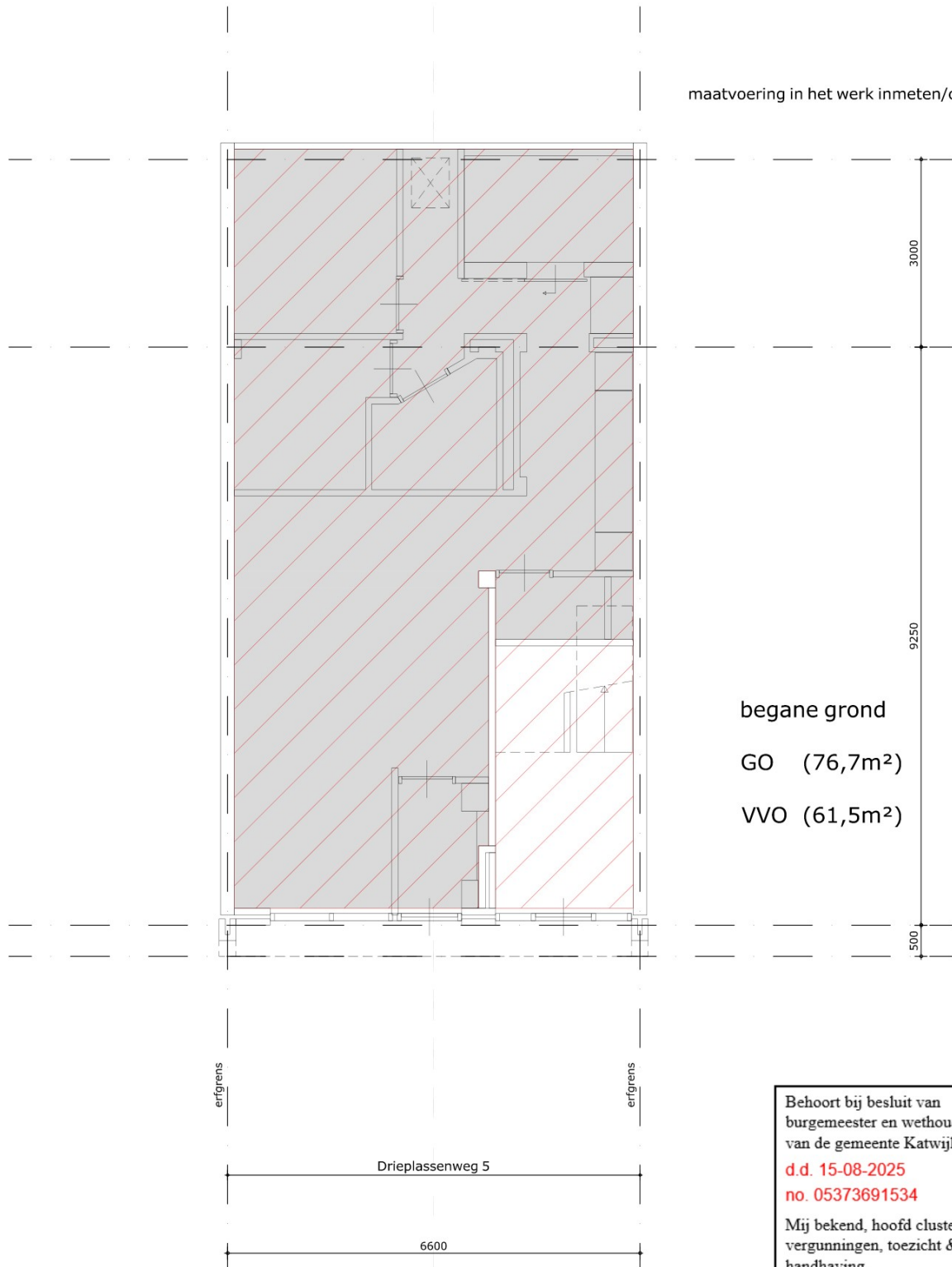
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.





Voordeur B&B

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.



begane grond

aanvraag Bed & breakfast
 woonhuis (gedeeltelijk) aan de Drieplassenweg 5 te Katwijk

blad : B.02

OMGEVINGSVERGUNNING
 oppervlakte bestaande toestand

schaal : 1:100
 datum : 05-07-2025
 gew. : 27-07-2025

maatvoering in het werk inmeten/controleren!



begane grond

GO woonfunctie (20,8m²)

GO nevenfunctie (55,9m²)

VVO (55,9m²)

erfgrens

erfgrens

Drieplassenweg 5

6600

-  GO (gebruiksoppervlakte)_woonfunctie
-  GO (gebruiksoppervlakte)_nevenfunctie
-  VVO (verhuurbare vloerooppervlakte)

begane grond

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

d.d. 15-08-2025

no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

aanvraag Bed & breakfast
woonhuis (gedeeltelijk) aan de Drieplassenweg 5 te Katwijk

blad : B.03

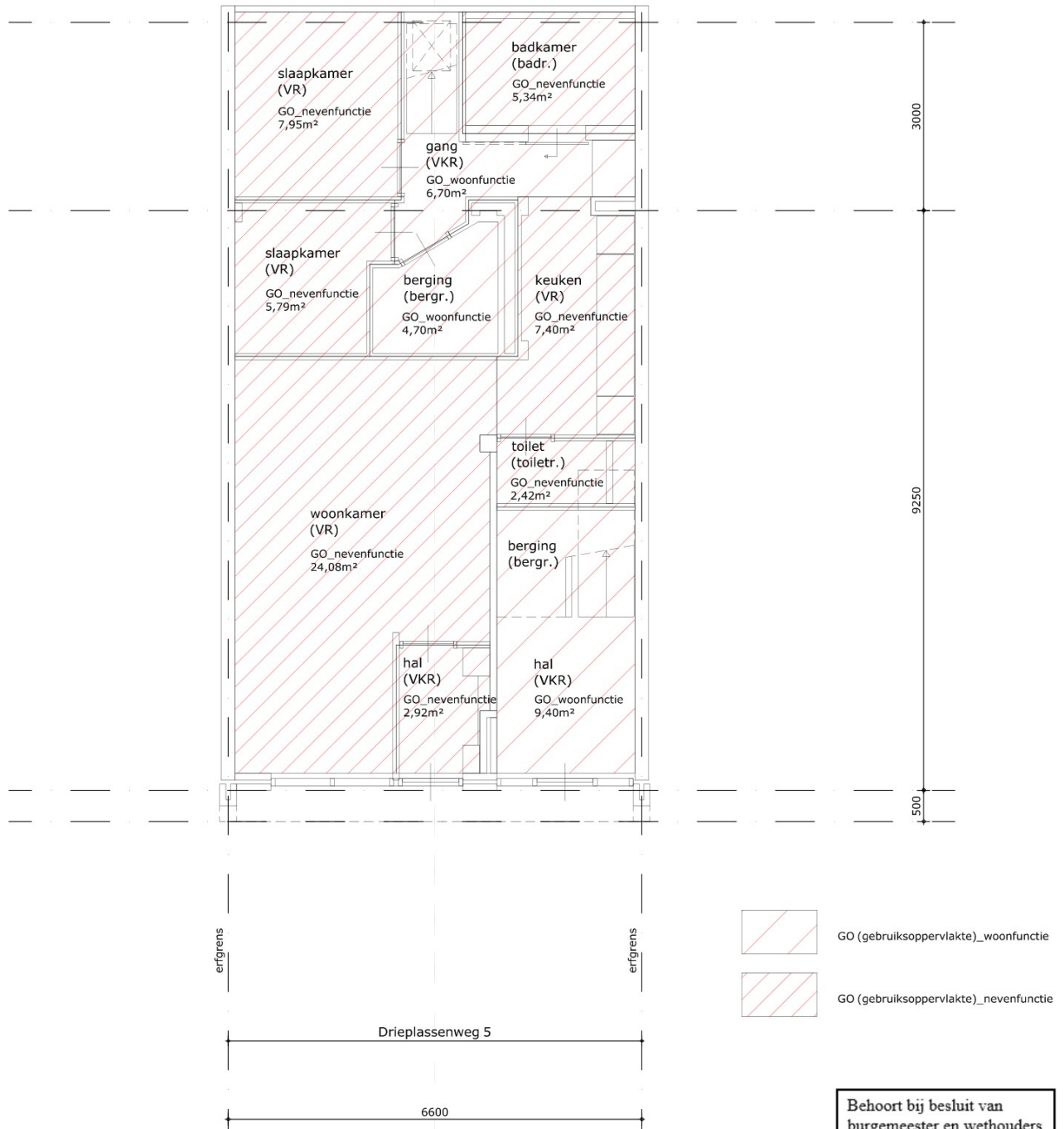
OMGEVINGSVERGUNNING
oppervlakte nieuwe toestand

schaal : 1:100

datum : 05-07-2025

gew. : 27-07-2025

maatvoering in het werk inmeten/controleren!



begane grond

aanvraag Bed & breakfast
woonhuis (gedeeltelijk) aan de Drieplassenweg 5 te Katwijk

blad : B.04

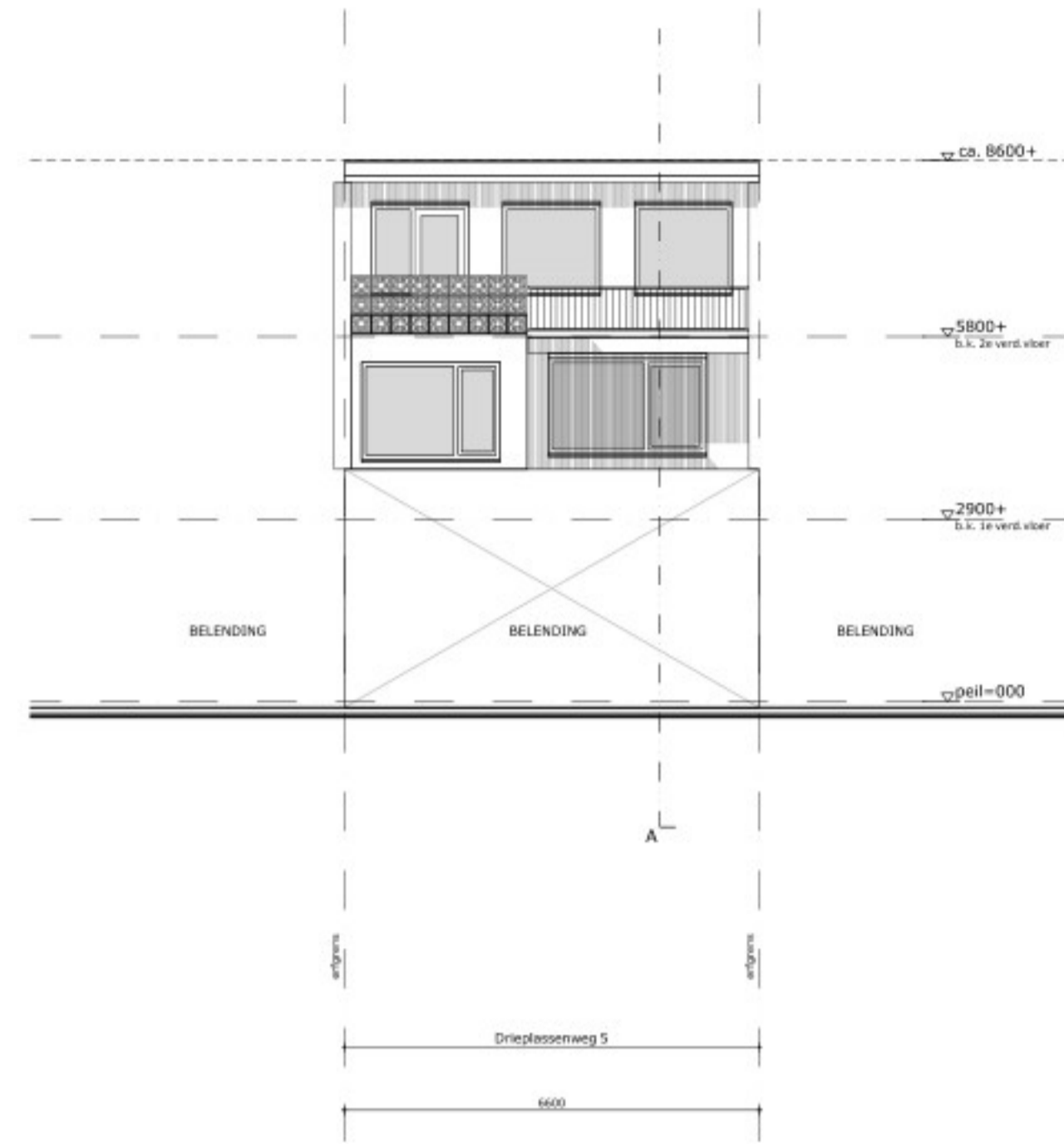
OMGEVINGSVERGUNNING
oppervlakte per ruimte nieuwe toestand

schaal : 1:100
datum : 27-07-2025

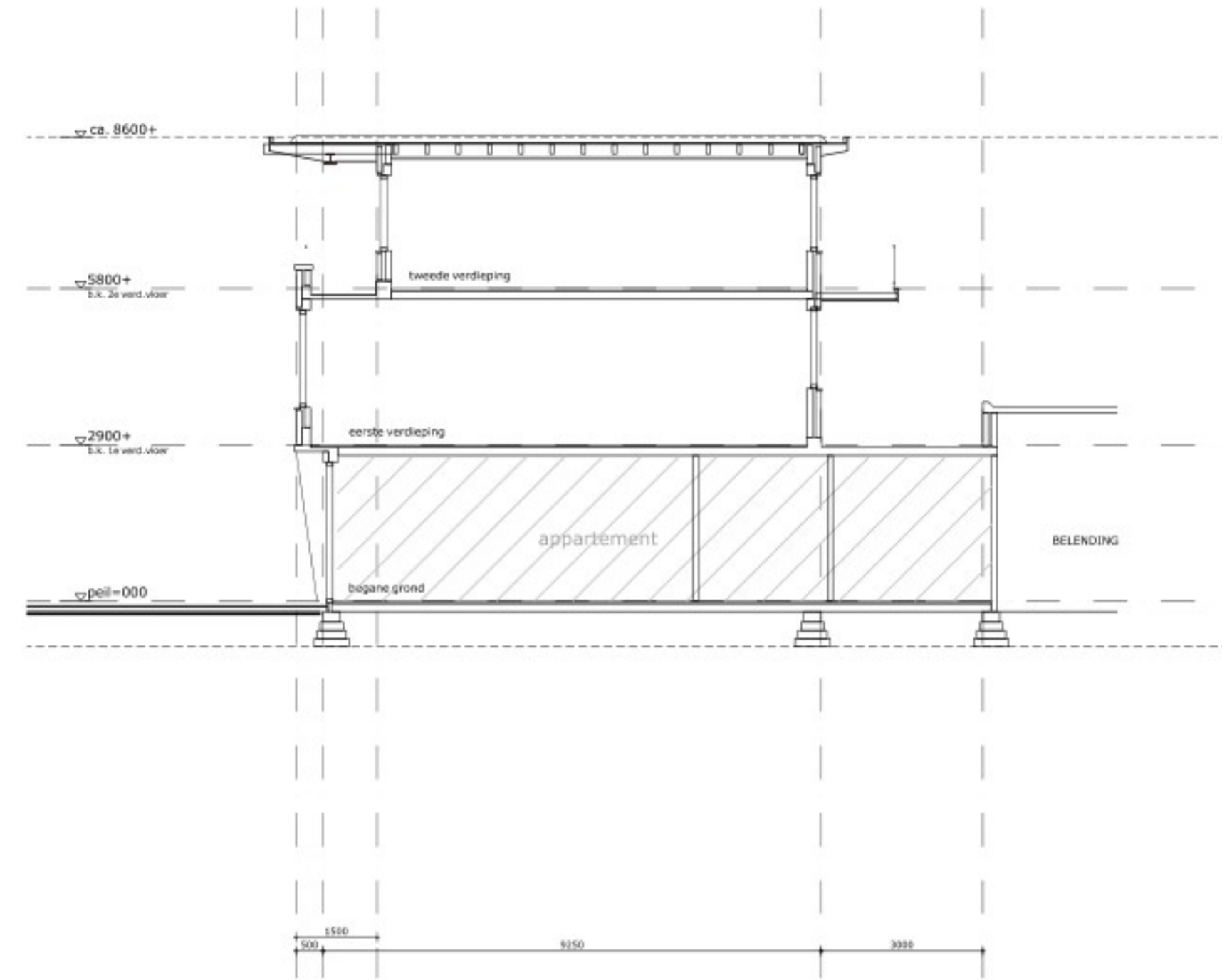
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.



noord oostgevel
BESTAANDE TOESTAND

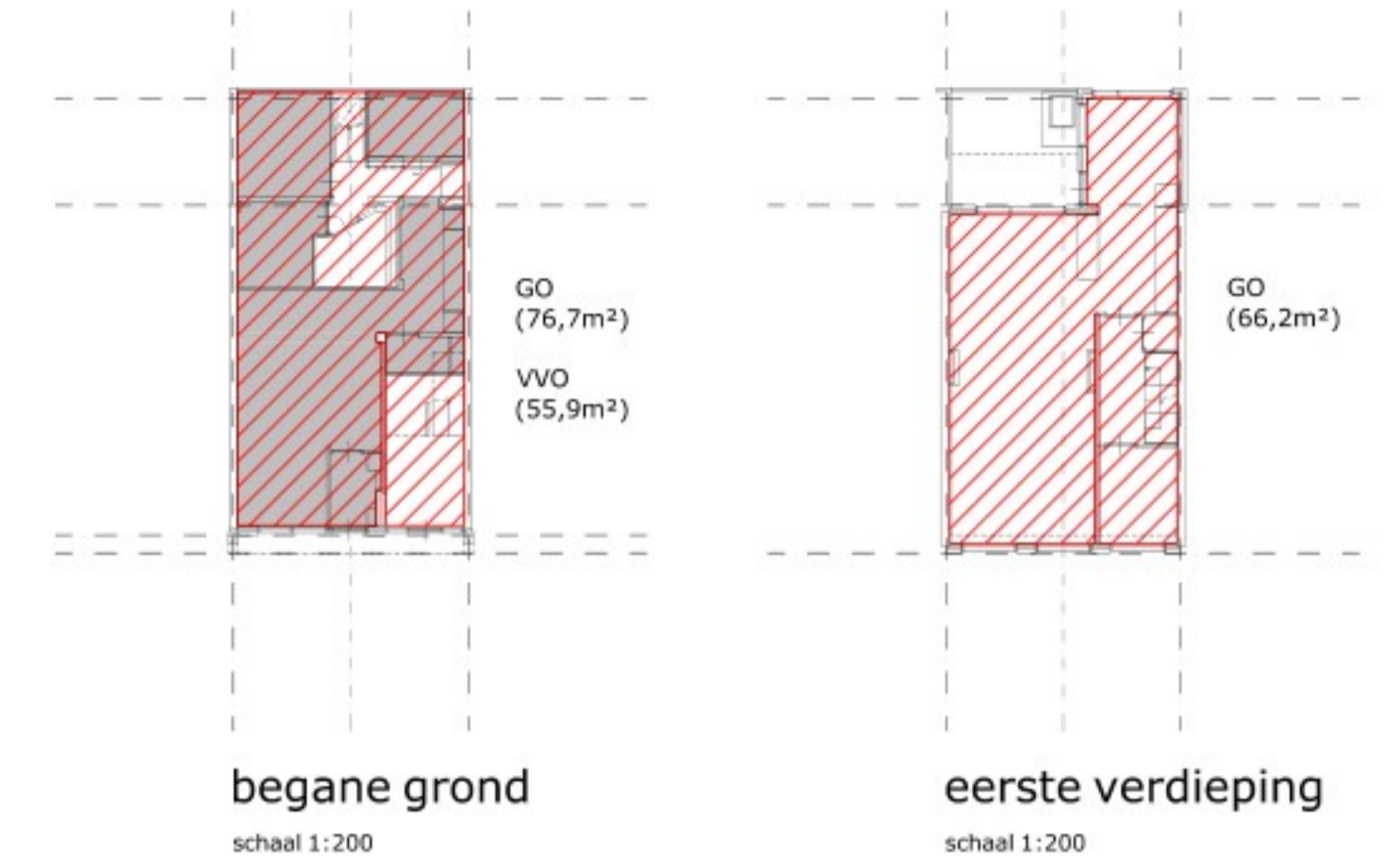


zuid westgevel
BESTAANDE TOESTAND



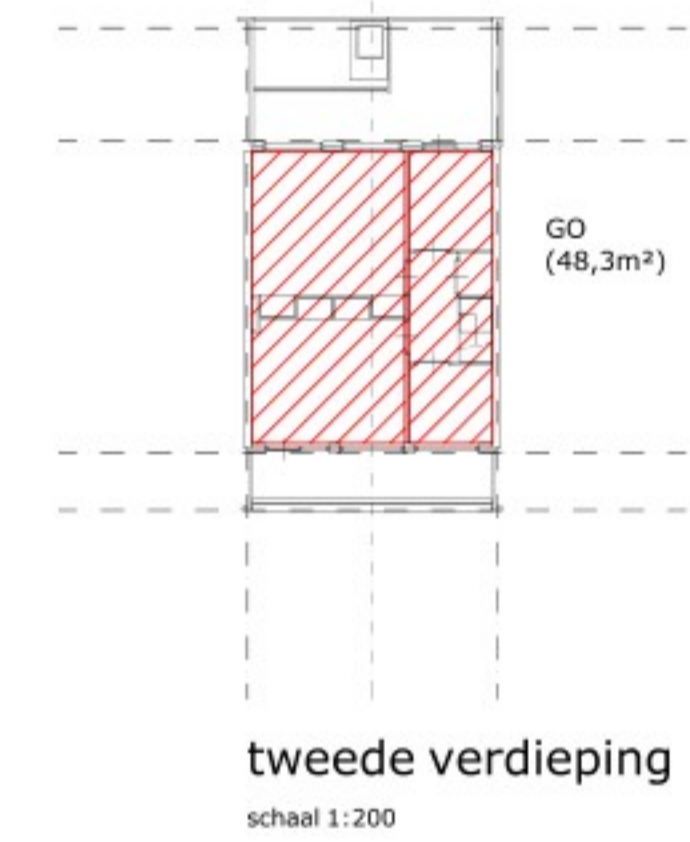
doorsnede A
BESTAANDE TOESTAND

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.



begane grond
schaal 1:200

eerste verdieping
schaal 1:200



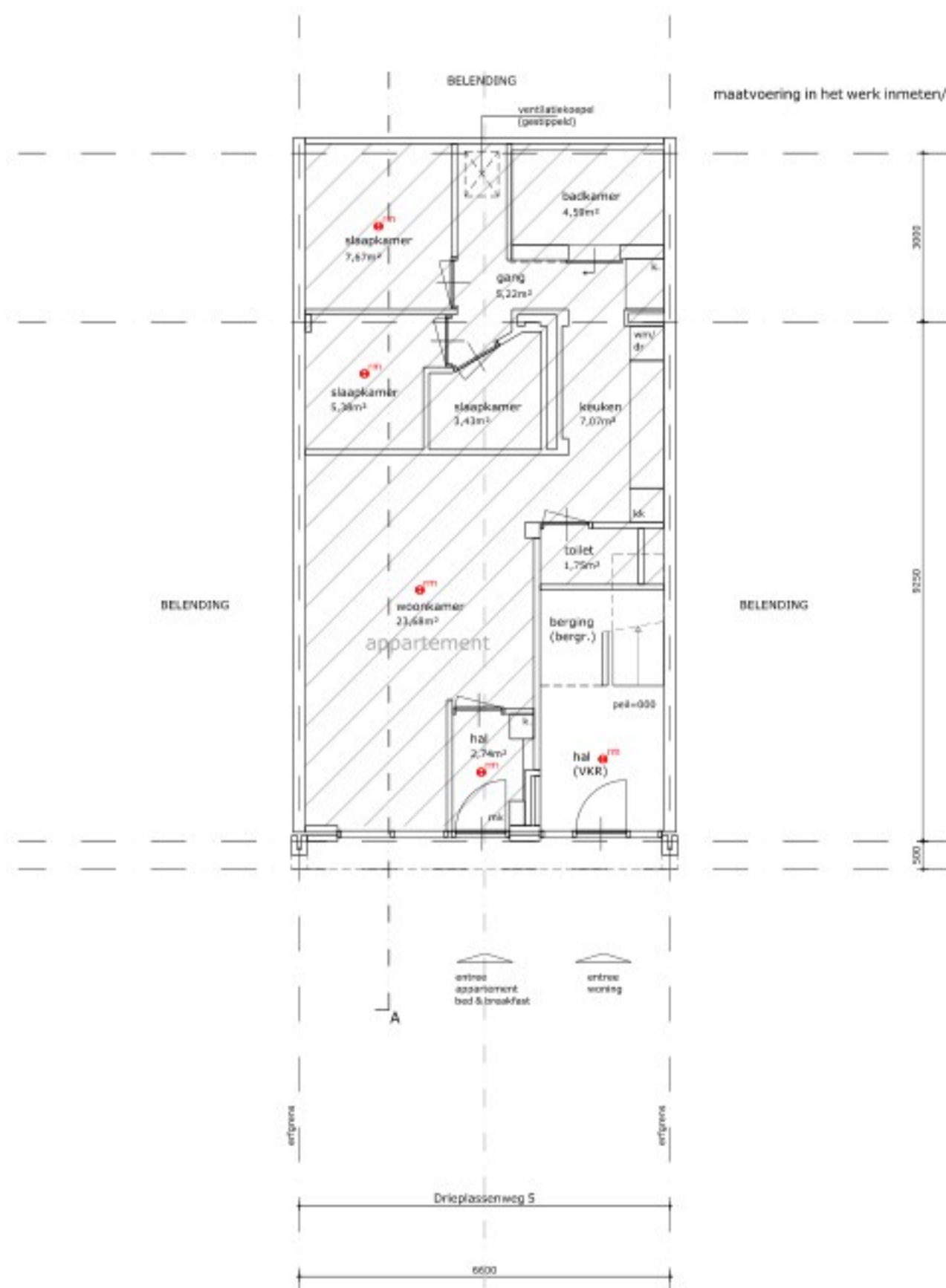
tweede verdieping
schaal 1:200

bruto inhoud
totale inhoud woning 622m³
inhoud woning minimaal 400m³ vereist
aanwezig 622m³ **VOLDOET**

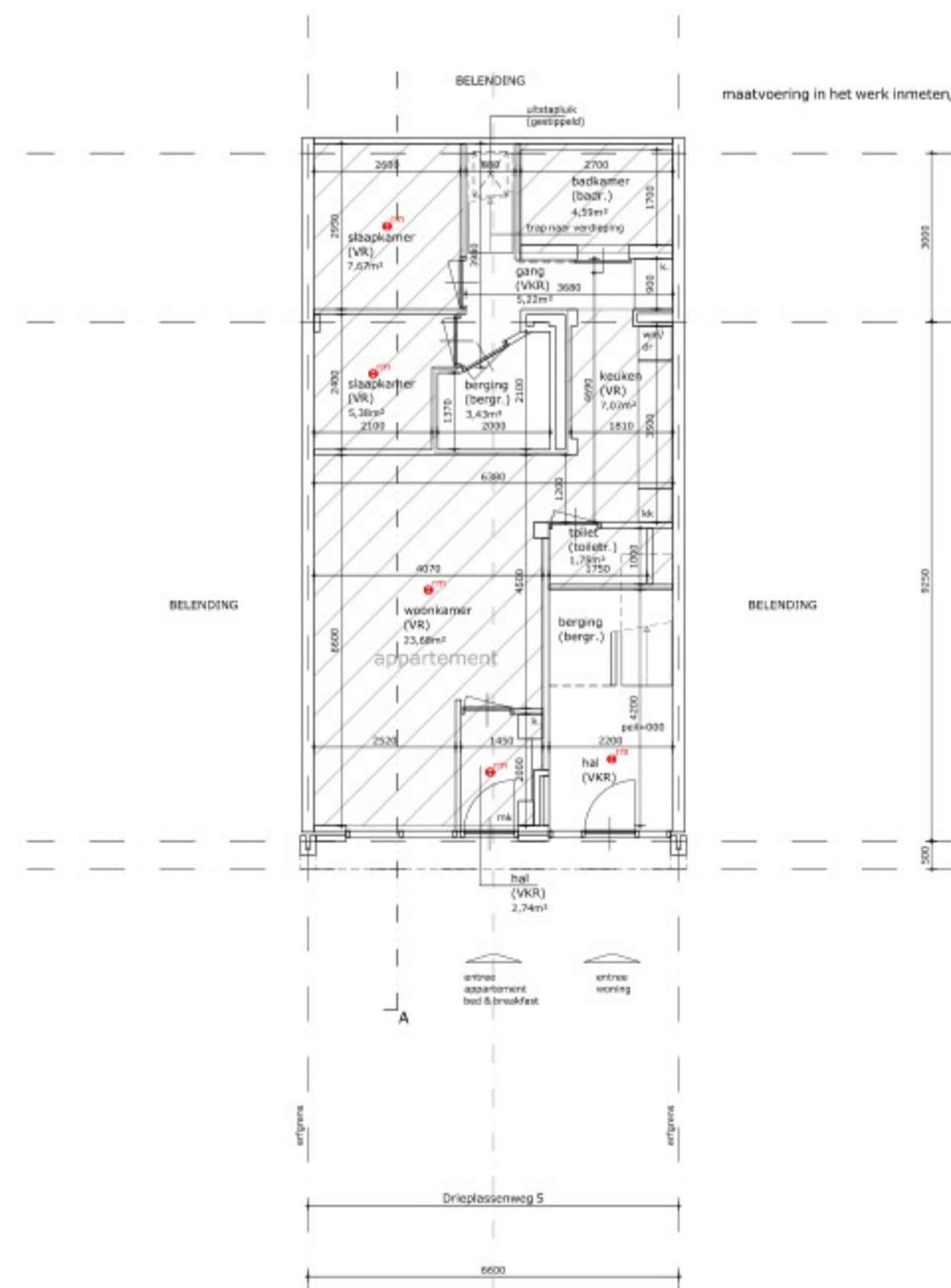
gebruiksoppervlakte (GO)
bouwvlak oppervlakte
begane grond GO= 76,7m²
eerste verdieping GO= 66,2m²
tweede verdieping GO= 48,3m²
GO totaal= 191,2m²

vloeroppervlakte bed & breakfast bedraagt niet meer dan
40% van totale gebruiksoppervlakte (GO) woning
191,2m² x 40% = 76,5m² vereist
aanwezig 55,9m² **VOLDOET**

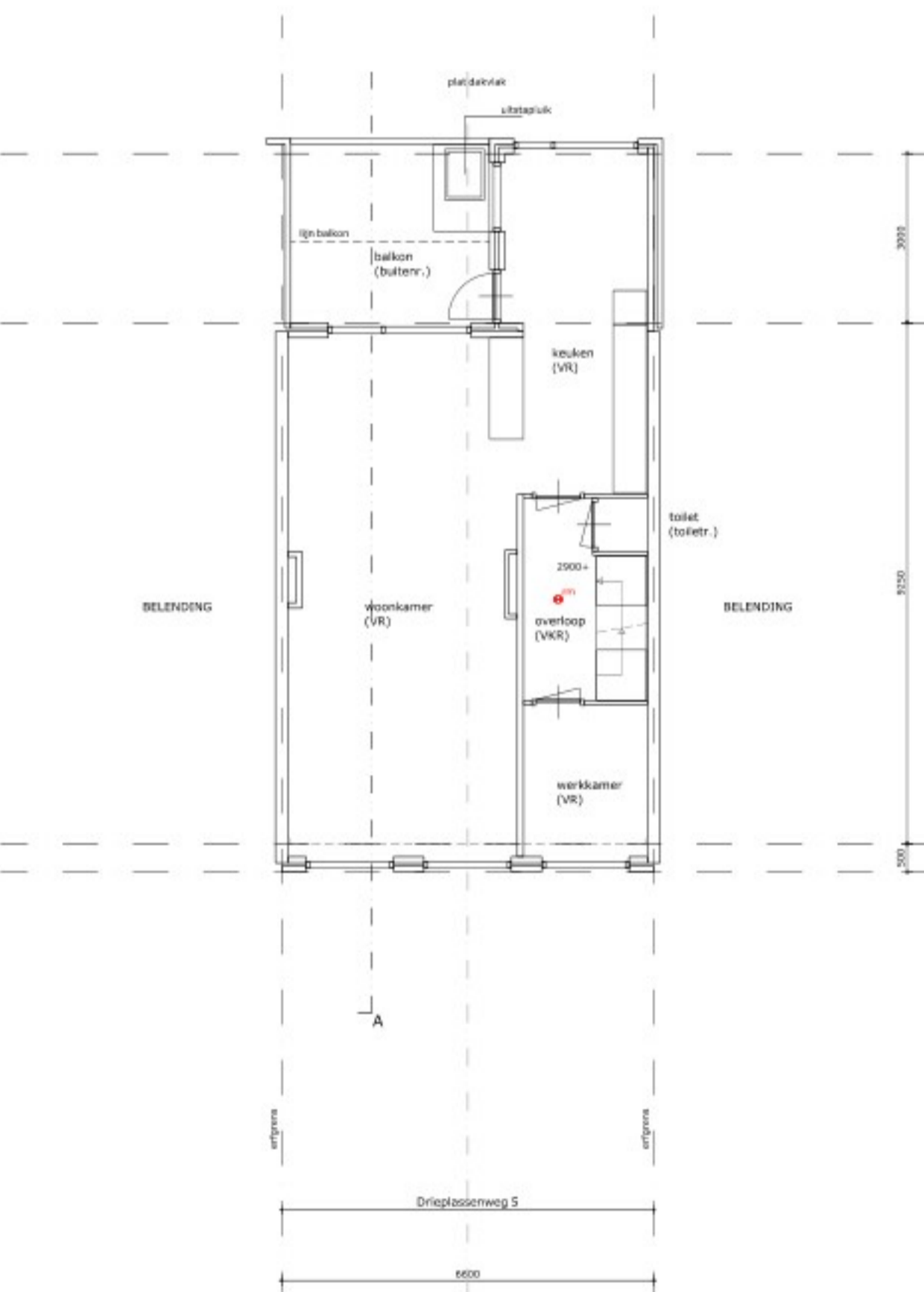
gebruiksoverlakte (GO)
 verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)



begane grond
BESTAANDE TOESTAND



begane grond
NIEUWE TOESTAND



eerste verdieping
BESTAANDE TOESTAND



tweede verdieping
BESTAANDE TOESTAND



situatie

gemeente : Katwijk
schaal : 1:1000
kad. bek. gemeente

aanvraag Bed & breakfast
woonhuis (gedeeltelijk) aan de Drieplassenweg 5 te Katwijk

OMGEVINGSVERGUNNING
bestaande en nieuwe toestand

Voorstel voor Vergunning Bed & Breakfast

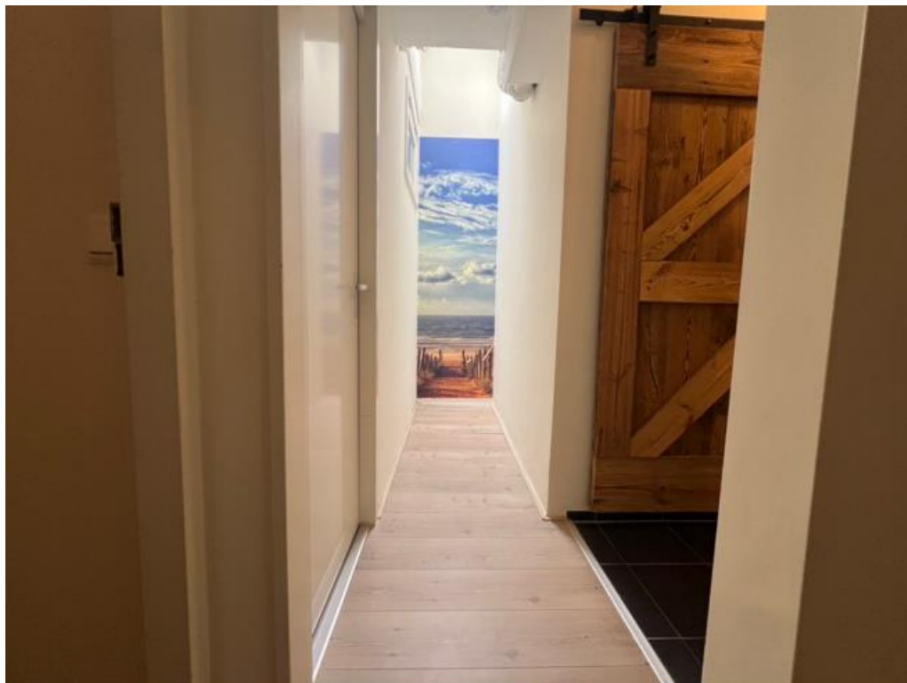
Inleiding

Uit onze voorgaande correspondentie met [REDACTED] op 20 juni 2025, is gebleken dat wij nog niet aan alle eisen voldoen voor het verlenen van een vergunning voor de woningsvorm Bed & Breakfast. Met deze brief willen wij de gemeente een voorstel doen om alsnog te voldoen aan de gestelde eisen.

Huidige Situatie

In de huidige situatie is er geen doorgang tussen ons woongedeelte en de te verhuren kamers van de Bed & Breakfast. Dit willen wij veranderen door het plaatsen van een vaste trap met aansluitend een uitstapluk. Alle omringende muren waar een verbindende deur geplaatst zou kunnen worden, zijn dragend, behalve de wand tussen de wc en onze berging, wat uiteraard geen logische doorgang is.

Foto van de huidige situatie:



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

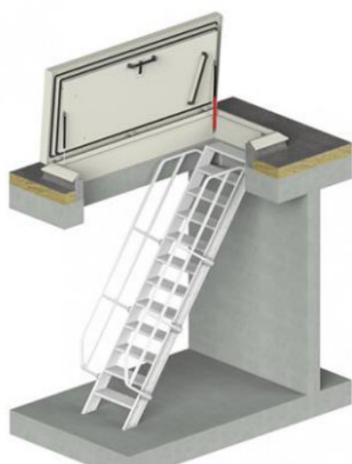
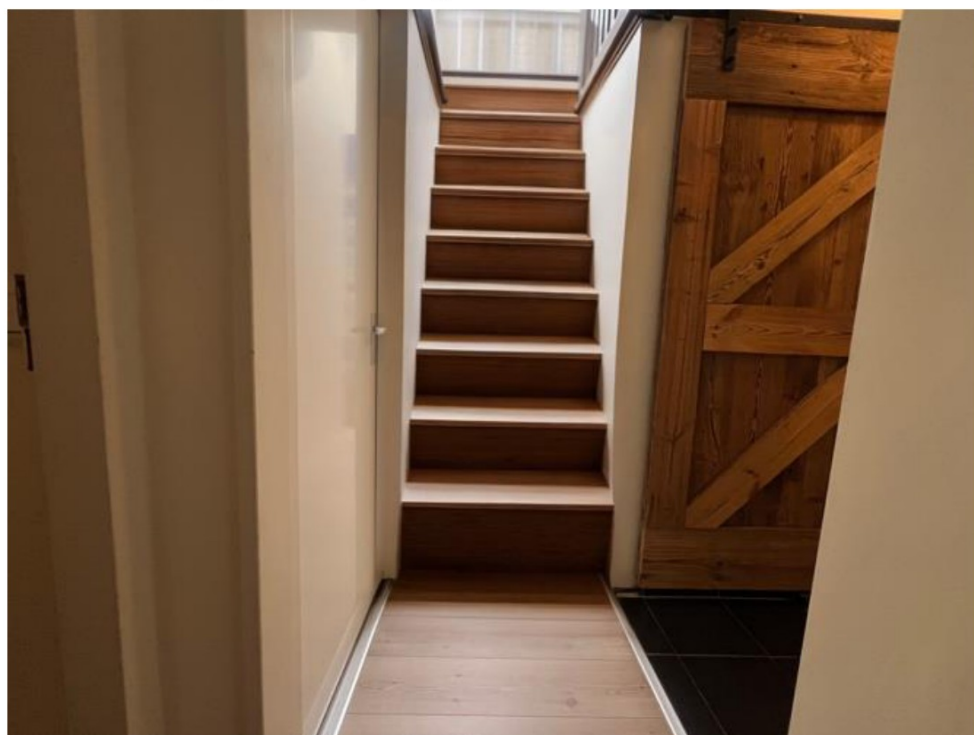
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Voorgestelde Aanpassingen

Van oudsher was ons huis een drive-in woning waarbij de "Groenteboer Verhage" zijn winkel op de begane grond had en erboven woonde. Hij had een verbindende trap achter in de winkel tussen de begane grond (winkel) en de eerste verdieping (woongedeelte). Deze trap willen wij herstellen zodat er een doorgang gecreëerd wordt tussen de te verhuren kamers en het woongedeelte. De voormalige opening in het plafond kan eenvoudig worden heropend en betimmerd met een nette doorgang/trap. Door middel van een uitstapluijk zal er dan een opening worden gecreëerd die alleen toegankelijk is vanuit onze woning.

Foto van de voorgestelde aanpassingen:

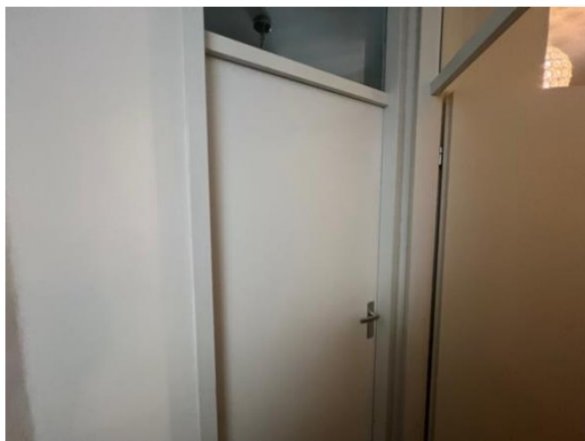


Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Aanpassingen aan de Slaapkamers

Momenteel beschikt het Bed & Breakfast -gedeelte over twee fatsoenlijke slaapkamers en een kleine slaapkamer. Drie in totaal. Dit gaan wij aanpassen naar twee slaapkamers. Wij zullen in een van de twee overgebleven slaapkamers een stapelbed plaatsen. Hiermee behouden wij het gestelde maximum van vier slaapplekken. Omdat wij in ons woongedeelte meer ruimte nodig hebben om onze kinderen elk een eigen slaapkamer te geven, zullen wij de derde kleine kamer in gebruik nemen als opslagruimte voor onze spullen. Aangezien wij dan een verbindende trap hebben die uitkomt tegen deze kleine kamer, is het een logische keuze. De kamer zal op slot gedaan worden en bestempeld als privéruimte waar de gasten geen gebruik van mogen maken.

Foto van de aanpassingen aan de slaapkamers:



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Opslagruimte en Kasten

Naast het creëren van een rommelkamer, zullen wij ook andere kasten in gebruik nemen voor onze spullen. Er is een kast waar de elektrische geiser staat, waar wij spullen gaan opbergen. Deze kast is gelegen rechts van de rommelkamer.

Foto van de opslagruimte en kasten:



Meterkast, Gang en Voordeur

De laatste ruimte die nog benoemd moet worden, is de gang naast de voordeur waar de meterkast staat. De meterkast maakt deel uit van de nutsvoorzieningen van ons huis. Het is daarom logisch dat wij gebruik maken van deze gang om bij de meterkast te komen. Daarom behoort dit stukje gang en voordeur tot ons gebruiksoppervlakte.

Foto van de meterkast en gang:



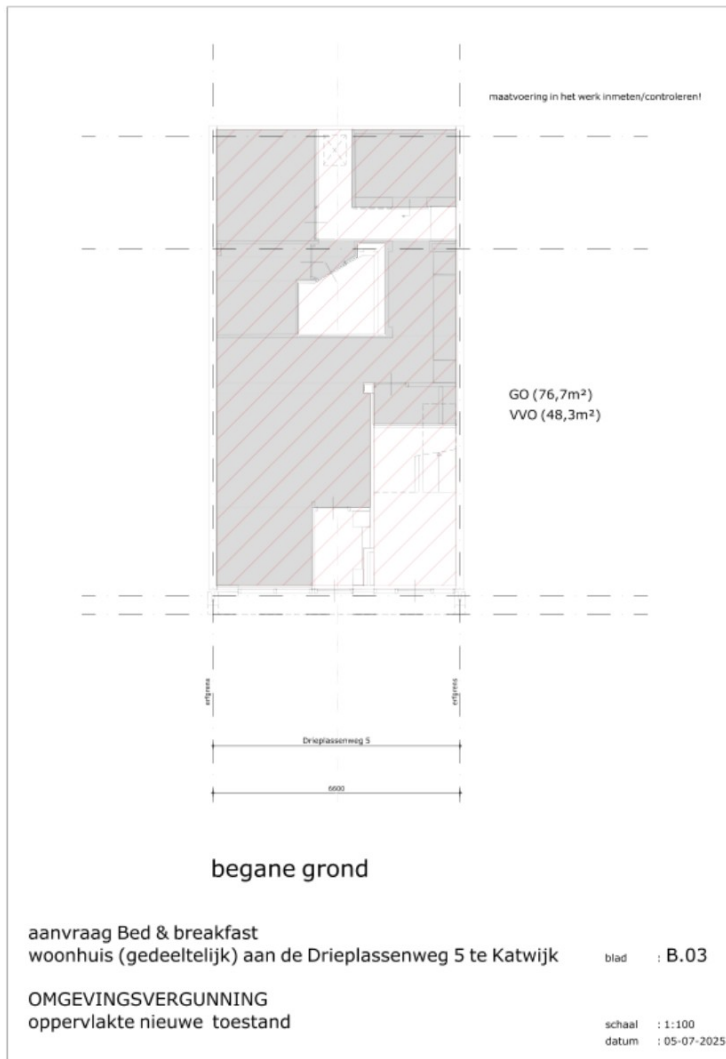
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.

d.d. 15-08-2025
no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Conclusie

Met de hierboven genoemde aanpassingen ten behoeve van de gebruiksoppervlakte hebben wij onze architect opnieuw de totale woonvloeroppervlakte van de Bed & Breakfast laten berekenen. Als gevolg van de voorgestelde aanpassingen zal de totale woonvloeroppervlakte 48m^2 bedragen, wat voldoet aan het gestelde maximum van 50m^2 .



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving.

Daarnaast beschikt het Bed & Breakfast -gedeelte over een eigen toegang vanaf de straat en is specifiek ontworpen voor kortdurend verblijf van gasten. Het is daarom niet geschikt voor zelfstandige bewoning. Permanente huisvesting of inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) is dan ook niet mogelijk. Ondanks de aanwezigheid van een eigen toegang vanaf de straat, vormt het Bed & Breakfast -gedeelte zowel functioneel als bouwkundig een integraal onderdeel van de hoofdwooning. De nutsvoorzieningen worden gedeeld en er is na de aanpassing interne toegang tot de hoofdwooning. Het doel van de Bed & Breakfast is om op kleinschalige wijze gastvrijheid te bieden binnen de eigen woning. Het is nadrukkelijk niet bedoeld om woonruimte aan de woningmarkt te onttrekken of om een on-vergunde zelfstandige eenheid te creëren.

Planning

De toegevoegde foto's met de voorgestelde aanpassingen zijn AI-gegenereerd met Photoshop en zijn nog geen realiteit. In eerdere gesprekken met [REDACTED] zijn wij overeengekomen dat wanneer het toeristenseizoen dit jaar eindigt (eind oktober 2025), de Bed & Breakfast gesloten zal worden zodat wij de voorgestelde aanpassingen kunnen doorvoeren. Wij hopen dat dit wederzijdse vertrouwen niet in de weg zal staan voor het verlenen van onze vergunning.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk.
d.d. 15-08-2025
no. 05373691534
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.

15 Medewerker gemeente