

Beleidskaders Bed & Breakfast Heiloo

Inleiding

Op 3 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Heiloo de Visie Toerisme en Recreatie Regio Alkmaar 2025 - 2035 vastgesteld, waarin ambities zijn geformuleerd voor een leefbaarder Heiloo die toeristen en recreanten aantrekt verspreidt over het jaar. De gemeente Heiloo staat positief tegenover de ontwikkeling van Bed & Breakfast-faciliteiten, aangezien een divers en aantrekkelijk aanbod aan overnachtingsmogelijkheden bijdraagt aan de versterking van onze toerisme- en recreatiesector. Het bevorderen van de verblijfsrecreatie is dan ook één van onze ambities in de Visie Toerisme en Recreatie Regio Alkmaar 2025 - 2035.

Momenteel bestaat er echter nog geen beleid voor Bed & Breakfast in Heiloo, waardoor het voor zowel bestaande als nieuwe B&B-eigenaren onduidelijk is aan welke regels en voorwaarden zij zich moeten houden. Het nieuw ontwikkelde Bed & Breakfast beleid is gebaseerd op het bestaande beleid van de gemeenten Bergen en Castricum. Hierdoor wordt er gezorgd dat ons beleid goed aansluit bij dat van onze buurgemeenten, met het oog op onze gezamenlijke visie op toerisme en recreatie.

Artikel 1 Definitie B&B

In deze beleidsregel wordt verstaan onder Bed & Breakfast (B&B): *“Een Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Het heeft maximaal twee slaapkamers voor vier personen, exclusief kinderen tot 18 jaar. Een Bed & Breakfast is gevestigd in het hoofdgebouw, aanbouw of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van de betreffende woning.”*

Toelichting op definitie

De definitie van een B&B zoals beschreven bevat een aantal termen die hieronder verder uitgewerkt en beschreven zijn.

Kleinschalige overnachtingsaccommodatie met een toeristisch en kortdurend verblijf

Een Bed & Breakfast is een overnachtingsaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt door het beperkte maximaal aantal kamers en personen. Een Bed & Breakfast is een nevenfunctie naast een woonfunctie. Het gaat in dit verband om een ‘toeristisch verblijf’. Het begrip ‘kortdurend’ is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoenrecreatie. Onder een Bed & Breakfast wordt dus niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Serveren van ontbijt

In de Bed & Breakfast mag uitsluitend ontbijt geserveerd worden. Een Bed & Breakfast mag zich niet voordoen als horeca en/of detailhandel. Dit houdt in dat er geen lunch of diner mag worden geserveerd aan gasten of het verkoop van andere producten en diensten.

Hoofdgebouw, aanbouw of bijgebouw

Het hoofddoel van de woning is wonen, de nevenactiviteit is “verstrekken van logies”. Tevens is het van belang dat de Bed & Breakfast is gevestigd in het hoofdgebouw, aanbouw of bijgebouw. Ter voorkoming van het ontstaan van een zelfstandige wooneenheid wordt er geen keukenvoorziening toegestaan in een Bed & Breakfast. Een keukenvoorziening wordt niet noodzakelijk geacht voor een Bed & Breakfast, omdat de verzorging van een Bed & Breakfast zich beperkt tot logies en ontbijt. Tevens wordt hiermee de kans op permanente bewoning tegengegaan.

Eigenaren van de desbetreffende woning

Alleen eigenaren van de desbetreffende woning mogen een Bed & Breakfast exploiteren, mits dit hun permanente, oftewel hoofdbewoning betreft. Dit voorkomt misbruik van de bestemming van de woning. Huurders of andere gebruikers mogen geen Bed & Breakfast exploiteren.

Artikel 2 Procedure en voorwaarden

Elke (toekomstig) Bed & Breakfast houder heeft altijd eerst toestemming nodig van het college van B&W. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Ondernemersloket van de gemeente Heiloo. Allereerst wordt er getoetst aan het geldende omgevingsplan. Een Bed & Breakfast valt onder ‘kleinschalige bedrijfsactiviteit’ en moet dan ook aan die regels uit het omgevingsplan voldoen. Als het omgevingsplan geen Bed & Breakfast mogelijk maakt, heeft u omgevingsvergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De voorwaarden zoals hieronder genoemd zijn bepalend voor het verkrijgen van toestemming voor het starten en houden van een Bed & Breakfast.

1. De woning behoudt de woonfunctie en de uitstraling die daarbij hoort.
2. U mag een Bed & Breakfast alleen realiseren in een woning die permanent bewoond is en blijft door de eigenaar van de woning.
3. Het verhuurde deel mag maximaal 25% van het netto vloeroppervlak van de gehele woning zijn, inclusief aan- en uitbouw.
4. Het verhuurde deel mag maximaal uit 50 m² bestaan, met een maximum van 2 kamers.
5. U mag een Bed & Breakfast met een maximum van vier slaapgelegenheden aanbieden. Dit maximumaantal is exclusief kinderen (tot 18 jaar).
6. Een Bed & Breakfast betekent geen permanente bewoning of permanente verhuur (aan dezelfde persoon/personen). Een keukenvoorziening maakt geen deel uit van een B&B; sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan.
7. Parkeren dient door de bewoner(s) en de B&B gasten zo mogelijk op eigenterrein plaats te vinden. Wanneer dit niet mogelijk is, geldt in ieder geval dat de parkeerbalans in de omgeving niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate wordt beïnvloed.
8. Alle voorzieningen voor de Bed & Breakfast moeten aan aanvullende technische eisen voldoen voor de brandveiligheid zoals beschreven in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving). Houd rekening met mogelijk een forse investering.
9. Voor de activiteiten is geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingenbesluit milieubeheer.
10. B&B-eigenaren moeten een nachtregister bijhouden, als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht en artikel 14 van Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Heiloo 2025.

Artikel 3 Inwerkingtreding, citeertitel en uitzondering

1. Dit beleid treedt in werking met ingang van de dag na die van bekendmaking.
2. Huidige eigenaren van een Bed & Breakfast hebben een termijn van 1 jaar om aan de voorwaarden te voldoen. Mocht dit niet gebeuren, dan zal handhavend worden opgetreden. Dit houdt in dat de B&B gesloten dient te worden.
3. Deze termijn van 1 jaar gaat in werking met ingang van de dag na die van bekendmaking van dit beleid.

Namens deze,

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Heiloo