

Beleidsregels Bed & Breakfast Heiloo 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Heiloo;

gelet op;

- de Omgevingswet (vanaf 1-1-2024);
- de Woningwet 2025;
- Besluit Bouwwerken Leefomgeving (2025)
- Alcoholwet (2025);
- de Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Heiloo 2026;
- de Visie Toerisme en Recreatie Regio Alkmaar 2025 – 2035;
- de bestemmingsplannen van gemeente Heiloo;

Overwegende dat:

Het wenselijk is beleidsregels vast te stellen die het college toepast bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een Bed & Breakfast.

besluit vast te stellen de volgende

Beleidsregels 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 verspreid 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 de 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. De nieuw ontwikkelde Bed & Breakfast beleidsregels zijn gebaseerd op het bestaande beleid van de gemeenten Bergen en Castricum. Hierdoor wordt bereikt dat ons beleid goed aansluit bij dat van onze buurgemeenten, met het oog op onze gezamenlijke visie op toerisme en recreatie.

Definitie B&B

In deze beleidsregel wordt verstaan onder Bed & Breakfast (B&B):

“Bed and Breakfast” is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis/boerderij of bijgebouw en is ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Onder een Bed & Breakfast wordt niet verstaan; overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.”

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 ondergeschikte nevenfunctie naast een hoofdfunctie wonen/gemengd. 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 wordt 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 de 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.

Eigenaren van de desbetreffende woning

Alleen eigenaren van het desbetreffende hoofdgebouw 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.

Borging ondergeschiktheid Bed & Breakfast

De Bed & Breakfast dient te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie waar wonen is toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoningen. Daarbij is van belang dat binnen de Bed & Breakfast geen voorzieningen aanwezig zijn die het gebruik als zelfstandige (recreatie)woning mogelijk maken. Ter waarborging van het ondergeschikte karakter van een Bed & Breakfast ten opzichte van de woonfunctie is het niet toegestaan binnen de Bed & Breakfast voorzieningen aan te brengen of aan te bieden die het gebruik als zelfstandige (recreatie)woning mogelijk maken.

In ieder geval mogen niet alle woonvoorzieningen (WC, keuken en badkamer/natte cel) zich achter één deur bevinden. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwkundig een zelfstandig verblijfsobject ontstaat.

Procedure en voorwaarden

Allereerst wordt er getoetst aan het geldende omgevingsplan. Als het omgevingsplan geen Bed & Breakfast mogelijk maakt, is een omgevingsvergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit. Deze aanvraag wordt getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een Bed en Breakfast kan worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria

- Het hoofdgebouw, aanbouw of bijbehorend bijgebouw behoudt de woonfunctie en de uitstraling die daarbij hoort.
- Een Bed & Breakfast alleen realiseren in een woning die permanent bewoond is en blijft door de eigenaar van de woning.
- Het verhuurde deel mag maximaal 25% van het netto vloeroppervlak van de gehele woning zijn, inclusief aan- en uitbouwen.
- Een Bed & Breakfast omvat maximaal twee afzonderlijke verblijfsruimten met een gezamenlijke gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m² en in totaal ten hoogste vier slaapplekken, exclusief kinderen tot 12 jaar, mits verblijvend bij de ouder(s) of verzorger(s).
- Een Bed & Breakfast wordt niet permanent bewoond of verhuurd, behalve aan de (hoofd)gebruiker van de (hoofd)woning.
- Parkeren door de bewoner(s) en de Bed & Breakfast-gasten dient op eigen terrein plaats te vinden. Wanneer dit niet mogelijk is, geldt in ieder geval dat de parkeerdruk in de omgeving onder de 85% ligt.
- Alle voorzieningen voor de Bed & Breakfast moeten aan aanvullende technische eisen voldoen voor de brandveiligheid zoals beschreven in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).
- Voor de activiteit is geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingenbesluit milieubeheer voorgeschreven.
- Toeristenbelasting wordt geheven op grond van de ‘Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting’. De hoogte van de aanslag wordt gebaseerd op de administratie van het nachtregister
- Geconstateerde overlast, zoals overschrijding van 40 dB op de gevel van de omliggende woningen, vuilnis rondom de woning, foutparkeren kan een grond voor intrekking van de omgevingsvergunning opleveren. Ook kan de aanvraag worden geweigerd als gevolg van een negatieve toetsing onder de Wet Bibob.
- B&B-eigenaren moeten een nachtregister bijhouden als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht.

Inwerkingtreding, citeertitel en uitzondering

1. Dit beleid treedt in werking met ingang van de dag na die van bekendmaking.
2. De citeertitel van deze beleidsregels is ‘Beleidskader Bed & Breakfast Heiloo 2026’.
3. 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 verhuur via Bed & Breakfast beëindigd dient te worden en te blijven, totdat alsnog een vergunning is verkregen.
4. Deze termijn van 1 jaar gaat in met ingang van de dag na die van bekendmaking van dit beleid.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo in de vergadering van 3 maart 2026.

*de secretaris,
A. Babaoglu*

*de burgemeester,
M. ten Bruggencate*