

gemeente Loon op Zand

## Beleidsregels

### Bed & Breakfast en verhuur (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik



**Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer**

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Doel beleidsregels .....	3
1.2	Procedure beleidsregels .....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>BELEIDSREGELS.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bed & Breakfast.....	4
2.2	Verhuur (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik .....	5
2.3	Online marktplaats verhuur privé-accommodaties .....	6
<b>3</b>	<b>PROCEDURE .....</b>	<b>6</b>
<b>BIJLAGE</b>	<b>OVERZICHTSKAART CENTRUMGEBIEDEN .....</b>	<b>7</b>

## **1 INLEIDING**

De gemeente Loon op Zand beschikt sinds 2009 over beleid ten aanzien van Bed & Breakfast. Dit beleid is in 2010 geëvalueerd. In voorliggend beleid zijn de beleidsregels voor Bed & Breakfast verruimd. Daarnaast zijn ook beleidsregels opgenomen voor verhuur van (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik.

### Definities

- **Bed & Breakfast:** 'het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen woningen en bijgebouwen'.  
Een Bed & Breakfast is kleinschalig en is een nevenfunctie. Dit betekent dat de activiteit ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie.
- **Recreatief gebruik (boven)woning:** '(boven)woning die door de eigenaar verhuurd wordt voor recreatieve doeleinden voor een bepaalde periode'.  
In tegenstelling tot een Bed & Breakfast verblijft de eigenaar van de (boven)woning op dat moment niet in de woning.

### **1.1 Doel beleidsregels**

In het coalitieprogramma 2014-2018 "Koers naar een nieuw evenwicht" is opgenomen dat de Beleidsnotitie Bed and Breakfast uit 2010 opnieuw tegen het licht wordt gehouden en waar mogelijk wordt verruimd.

De regels voor Bed & Breakfast en verhuur van (boven)woningen voor recreatief gebruik in centrumgebieden geven aan wanneer het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening bij verzoeken over het starten van een Bed & Breakfast of verhuur van (boven)woningen voor recreatief gebruik. Deze regels zijn overigens aanvullend op binnenplanse afwijkingen (afwijkingen die in de bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn opgenomen).

### Ruimtelijke afweging

De regels in deze beleidsnotitie zijn van belang om de leefbaarheid te behouden en eventuele overlast voor omwonenden / de omgeving te voorkomen.

In het beleid wordt aangegeven in welke gevallen een Bed & Breakfast en verhuur van een (boven)woning voor recreatief gebruik kan worden toegelaten. Hierbij moet naast de ruimtelijke consequenties, die toelating van een verblijfsrecreatieve functie kunnen hebben, ook aandacht worden geschonken aan de gevolgen voor het toeristische product in kwalitatieve zin. In deze beleidsnotitie worden daarom de kaders aangegeven waarbinnen de voornoemde bedrijvigheid kan worden toegelaten.

Wanneer voldaan wordt aan de regels in deze beleidsnotitie kan worden gesteld dat er in beginsel sprake is van een situatie die ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. De uitwerking van de kwaliteit van het toeristische product is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en niet van de overheid (marktwerking).

Een Bed & Breakfast moet verder ook voldoen aan overige wet- en regelgeving, zoals de regels uit het Bouwbesluit. Datzelfde geldt voor de verhuur van (boven)woningen.

### Regels gelden voor percelen binnen de bebouwde kom

De voorliggende beleidsregels hebben betrekking op alle percelen die niet zijn gelegen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Voorliggend beleid richt zich op percelen binnen de bebouwde kom. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is een aparte regeling opgenomen voor kleinschalig logeren.

### Uitwerking afwijkingsbevoegdheid Besluit omgevingsrecht

Het beleid betreft een nadere uitwerking voor de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid zoals vastgelegd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dergelijke afwijkingen zijn een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het college is dan ook bevoegd nadere regels hierover op te stellen.

## **1.2 Procedure beleidsregels**

De conceptbeleidsregels zijn voorgelegd aan relevante doelgroepen en stakeholders. Daarna zijn de conceptbeleidsregels door het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 15 juni 2016 gepubliceerd in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeentebblad en op [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl). Ook is de gemeenteraad van Loon op Zand geïnformeerd over het beleid.

De conceptbeleidsregels hebben daarna voor iedereen voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen op de conceptbeleidsregels. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen.

De beleidsregels zijn op 8 november 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand. Het college heeft de vaststelling van de beleidsregels bekendgemaakt op 16 november 2016 met een publicatie in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeentebblad (EGB) en op [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

## **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat de beleidsregels. In paragraaf 2.1 zijn beleidsregels voor Bed & Breakfast opgenomen. Paragraaf 2.2 bevat beleidsregels voor verhuur van (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik. Paragraaf 2.3 gaat over een online marktplaats voor verhuur van privé-accommodaties, zoals Airbnb. In hoofdstuk 3 wordt de procedure geschetst. Tot slot is in de bijlage een overzichtskaart van de centrumgebieden opgenomen.

# **2 BELEIDSREGELS**

Naast regels voor Bed & Breakfast (paragraaf 2.1) zijn in paragraaf 2.2 ook regels opgenomen voor verhuur van (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik.

## **2.1 Bed & Breakfast**

De beleidsregels voor Bed & Breakfast luiden als volgt:

1. Een Bed & Breakfast is uitsluitend toegestaan als nevenfunctie (binnen de woning of in bijgebouwen).
2. De initiatiefnemer van de Bed & Breakfast moet zelf de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning zijn.
3. De verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit.
4. De voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan.
5. Minimaal één slaapkamer van de (bedrijfs)woning moet beschikbaar blijven voor de bewoner(s) van de (bedrijfs)woning.
6. In totaal mogen er maximaal 10 slaapplekken aanwezig zijn.
7. De verblijfsduur van gasten bedraagt maximaal 14 nachten.
8. De extra parkeerdruk die voortkomt uit het toegevoegde gebruik moet worden opgevangen op eigen terrein. Dit mag er nadrukkelijk niet toe leiden dat de

initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan parkeren. Uitgangspunt is dat er op eigen terrein naast elkaar (en niet achter elkaar) geparkeerd wordt, conform het actuele parkeerbeleid. Een ander uitgangspunt is dat er per kamer die voor Bed & Breakfast wordt gebruikt één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn, naast de eventueel aanwezige parkeerruimte voor de initiatiefnemer.

Van het bovenstaande over het parkeren kan worden afgeweken als de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de directe omgeving dat toelaat. Dit aan de hand van de meest recente nachtelijke parkeertelling.

9. Het is niet toegestaan dat bij de Bed & Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling wordt verstrekt zonder drank- en horecaverunning.
10. Wat betreft het plaatsen van reclameborden gelden de regels zoals opgenomen in het (nog vast te stellen) reclamebeleid van Loon op Zand.
11. Gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd. Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer.

Naast de bovengenoemde voorwaarden moet ook voldaan worden aan overige relevante wet- en regelgeving.

## **2.2 Verhuur (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik**

Loon op Zand profileert zich als een toeristisch-recreatieve gemeente. In dat kader is het wenselijk ook beleidsregels op te nemen voor verhuur van (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik. Dit sluit ook aan bij de 'Structuurvisie Loon op Zand 2030'.

### Structuurvisie Loon op Zand 2030

Verhuur van (boven)woningen voor recreatief gebruik is uitsluitend toegestaan in de gebieden die in de 'Structuurvisie Loon op Zand 2030' zijn aangeduid als 'centrumgebied' in de kernen Kaatsheuvel en Loon op Zand. In de bijlage is een overzichtskaart opgenomen van deze gebieden.

#### *Centrum Kaatsheuvel*

Het centrum van Kaatsheuvel heeft door de nabijheid van de vele recreatieve trekkers (niet in de minste plaats van de Efteling) en door de naamsbekendheid potentie om meer te profiteren van de vele bezoekers. Hierbij is ook van belang dat er meer overnachtingsplaatsen komen. In het nieuwe, levendige en attractieve centrum van Kaatsheuvel is het voorstelbaar (bijzondere) overnachtingsvormen toe te voegen met een kleinschalig karakter. Realisatie van verblijfsmogelijkheden (bedden) boven winkels is een van de uitgangspunten van de gewenste ontwikkelingsrichting.

#### *Centrum Loon op Zand*

We zetten in Loon op Zand in op behoud van het lokale voorzieningenniveau inclusief een volwaardige supermarkt. De ligging van Loon op Zand in de schil rondom de Loonse en Drunense Duinen biedt kansen op verdere ontwikkeling van op recreanten en toeristen gerichte voorzieningen, zoals horeca en overnachtingsmogelijkheden. Het trekken van recreanten naar het dorp kan bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau en de levendigheid in het dorp.

### Beleidsregels verhuur (boven)woningen voor recreatief gebruik

De beleidsregels voor verhuur van (boven)woningen luiden als volgt:

1. Verhuur van een (boven)woning voor recreatief gebruik is toegestaan, mits deze percelen liggen in de gebieden die in de 'Structuurvisie Loon op Zand 2030' zijn aangeduid als 'centrumgebied'.
2. In totaal mogen er maximaal 10 slaapplekken aanwezig zijn.
3. De verblijfsduur van gasten bedraagt maximaal 14 nachten.
4. De parkeervraag van het recreatief gebruik mag niet hoger zijn dan in de huidige situatie wanneer er gewoond wordt. Hiervan kan uitsluitend worden afgeweken als de bezettingsgraad in de omgeving de extra parkeerdruk toelaat.

5. Het is niet toegestaan dat er alcoholhoudende drank tegen betaling wordt verstrekt zonder drank- en horecaverunning.
6. Wat betreft het plaatsen van reclameborden gelden de regels zoals opgenomen in het (nog vast te stellen) reclamebeleid van Loon op Zand.
7. Gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd. Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer.

Naast de bovengenoemde voorwaarden moet ook voldaan worden aan overige wet- en regelgeving (zoals de Leegstandwet en het Bouwbesluit).

### **2.3 Online marktplaats verhuur privé-accommodaties**

Bij een online marktplaats voor de verhuur van privé-accommodaties, zoals het concept Airbnb, stellen mensen via internet (een deel van) hun woning beschikbaar voor toeristen. De ene keer gaat het om een leegstaande woning die (tijdelijk) verhuurd wordt voor kortere of langere periodes. De andere keer gaat het om een deel van een woning of een bijgebouw bij een woning.

Als mensen een deel van hun woning beschikbaar stellen, dan moet worden aangesloten bij de regels uit paragraaf 2.1 van deze notitie. Het concept is in dat geval namelijk gelijk te stellen aan een Bed & Breakfast.

Als het gaat om verhuur van een leegstaande woning, dan moet worden aangesloten bij de regels die zijn gesteld in paragraaf 2.2 uit deze notitie. Het gaat dan namelijk om recreatief gebruik van een (boven)woning.

## **3 PROCEDURE**

Inwoners van de gemeente Loon op Zand, die van plan zijn om een Bed & Breakfast te starten of hun woning in centrumgebieden voor recreatief gebruik willen verhuren, kunnen contact opnemen met het Ondernemersloket van de gemeente Loon op Zand.

Vervolgens kan er een verzoek om medewerking worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, kan het college een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de planologische regels van het geldende bestemmingsplan (of de beheersverordening) op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 (onderdeel 9) van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

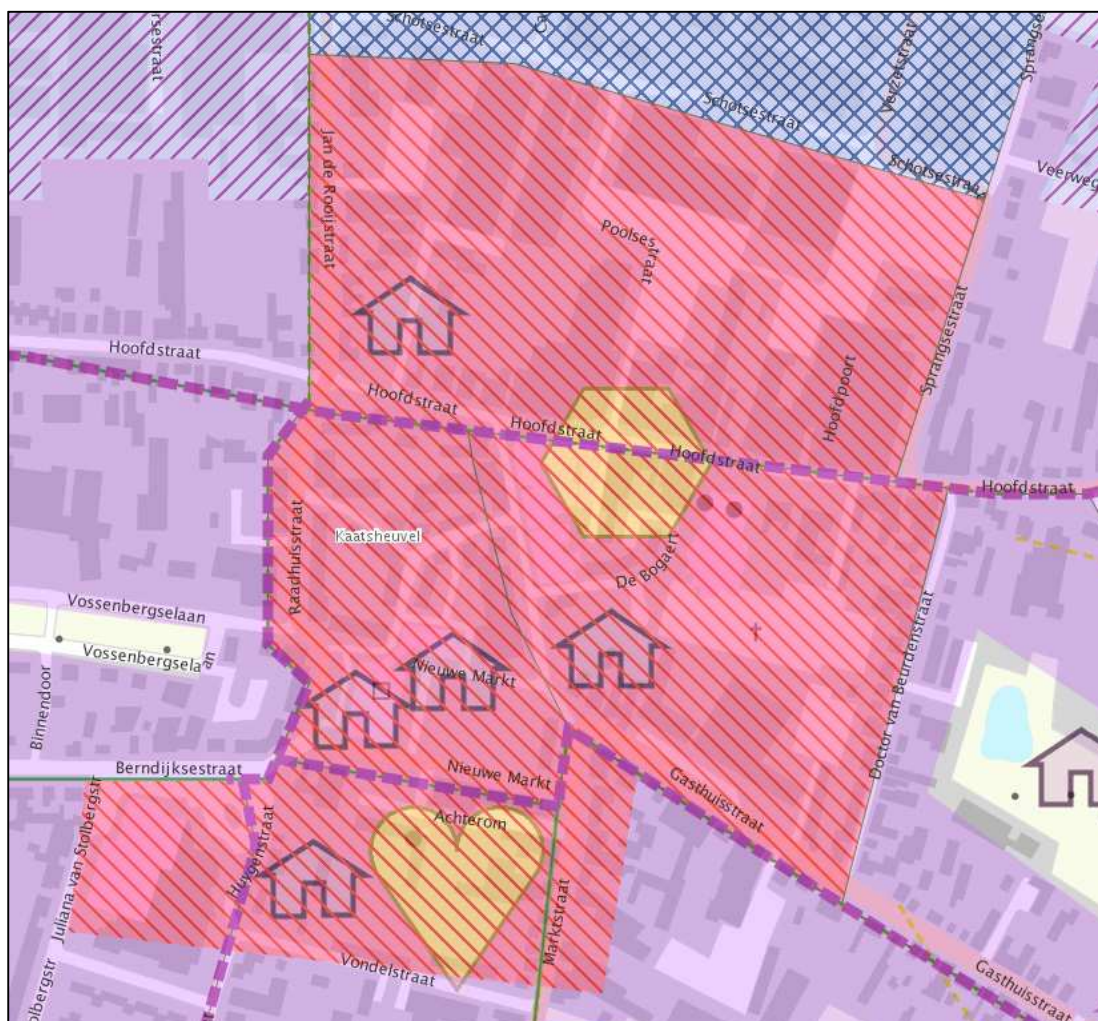
Uitgangspunt is dat indien niet aan de beleidsregels uit deze notitie wordt voldaan, er geen toestemming wordt verleend voor een Bed & Breakfast of verhuur van (boven)woningen in centrumgebieden voor recreatief gebruik. In zeer bijzondere omstandigheden kan het college van burgemeester en wethouders van de beleidsregels in deze notitie gemotiveerd afwijken. De toepassing van deze hardheidsclausule mag niet leiden tot een situatie die in strijd is met de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

#### Vergunde (bestaande) Bed & Breakfasts

Beleidsmatige vergunningen (vergunningen) die door de gemeente Loon op Zand zijn afgegeven vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels geacht te zijn afgegeven op grond van deze beleidsregels.

Daar waar al vergunde (bestaande) Bed & Breakfasts gebruik willen maken van de ruimere voorwaarden, in afwijking van de bestaande vergunning, dienen zij een nieuwe aanvraag in te dienen bij de gemeente. Op basis hiervan kan getoetst worden aan de voorliggende beleidsregels.

## BIJLAGE OVERZICHTSKAART CENTRUMGEBIEDEN



Centrumgebied kern Kaatsheuvel in rood gearceerd weergegeven.



Centrumgebied kern Loon op Zand in rood gearceerd weergegeven.