

gemeente Loon op Zand

# Een Bed & Breakfast starten in de gemeente Loon op Zand

## *Stappenplan*



Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer

## INHOUDSOPGAVE

---

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. DEFINITIES</b>	<b>3</b>
<b>3. SCHEMATISCHE WEERGAVE PROCES</b>	<b>5</b>
<b>4. STAP 1: DE BELEIDSNOTITIE B&amp;B</b>	<b>5</b>
<b>5. STAP 2: AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK</b>	<b>6</b>
<b>6. STAP 3: KEUKENTAFELGESPREK</b>	<b>7</b>
<b>7. STAP 4: COLLEGE BESLUIT</b>	<b>7</b>
<b>8. STAP 5: AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING</b>	<b>8</b>
<b>9. STAP 6: BEHANDELING AANVRAAG</b>	<b>9</b>
<b>10. HET NACHTREGISTER</b>	<b>9</b>
<b>11. TOERISTENBELASTING</b>	<b>11</b>
<b>12. WELKOMSTBRIEF B&amp;B DE LANGSTRAAT</b>	<b>11</b>

## 1. INLEIDING

---

In dit stappenplan kunt u alle informatie vinden die u nodig heeft om een Bed & Breakfast (hierna B&B) of vergelijkbare voorziening te starten in de gemeente Loon op Zand.

De belangrijkste documenten die u hierbij nodig hebt zijn het B&B beleid, het Aanvraagformulier Principeverzoek Recreatieve Verhuur en het Nachtregistratie formulier. Ron van Halder, eigenaar van B&B Dreamzzz in Kaatsheuvel heeft daarnaast nog een begeleidende brief voor u waarin u welkom wordt geheten en informatie krijgt over de B&B vereniging.

Bij vragen kunt u altijd contact opnemen de gemeente via het Ondernemersloket (ondernemersloket@loonopzand.nl).

## 2. DEFINITIES

---

In onder andere het Bed & Breakfast beleid, aanvraagformulier en deze instructie wordt er gesproken over verschillende soorten verblijfaccommodaties en komen een aantal vaktermen voorbij. In dit hoofdstuk worden definities gegeven van deze begrippen.

### **Bed & Breakfast**

Het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf. Het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een Bed and Breakfast in de gemeente Loon op Zand is gesteld op vijf en het wonen moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.

Een Bed & Breakfast is kleinschalig en is een nevenfunctie. Dit betekent dat de activiteit ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie.

### **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 of woont de eigenaar van de (boven)woning niet in de woning die verhuurd wordt.

### **Kleinschalig logeren**

Kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden met een eigen voorziening van beperkte aard om buiten de eigen woning te kunnen overnachten, zoals een vakantieappartement.

### **Kookgelegenheid**

Onder een kookgelegenheid verstaan we een voorziening waarop gekookt kan worden, zoals bijvoorbeeld een gasfornuis of kookplaat. Een waterkoker en magnetron verstaan we niet onder een kookgelegenheid.

### **Verblijfseenheid**

De verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers. De totale omvang van een kleinschalige logeervoorziening in het buitengebied bedraagt niet meer dan 5 verblijfseenheden tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> gezamenlijk en maximaal 70 m<sup>2</sup> per stuk. Onder een verblijfseenheid kan zowel een gebouw of kamer verstaan worden.

### **Principeverzoek**

Wanneer u iets wilt bouwen, of grond/een gebouw anders wilt gebruiken, dan moet u kijken of dit past in het bestemmingsplan. Als het niet past, dan kunnen een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan nodig zijn. Het college van burgemeester en

wethouders besluit of het voor uw plannen mogelijk is om hieraan mee te werken. Hiervoor kunt u een principeverzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Indien het college besluit mee te werken, dient u een aanvraag in voor de omgevingsvergunning.

### **Keukentafelgesprek**

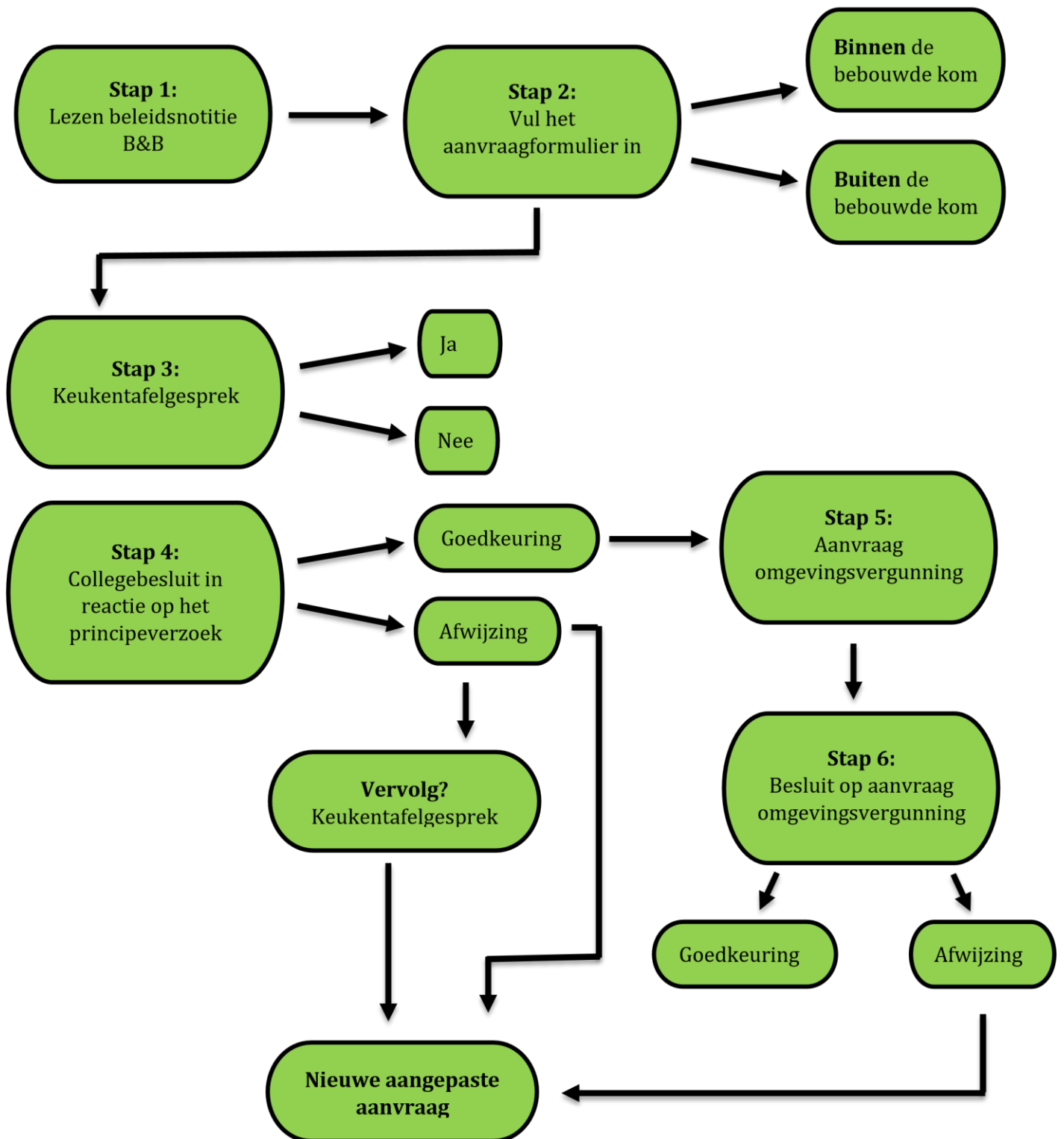
Dit is een gesprek op de locatie van de B&B met de ambtenaren van de gemeente die uw verzoek in behandeling nemen. Tijdens dit gesprek worden een aantal zaken verder toegelicht en kunt u vragen stellen.

### **Nachtregister**

Als iemand overnachtingen aanbiedt dan moet hij of zij een doorlopend nachtregister bijhouden. De eis voor het bijhouden van een nachtregister staat in het Wetboek van Strafrecht. De gemeente kan vragen om de gegevens uit het nachtregister aan te leveren, bijvoorbeeld bij uw aangifte van de toeristenbelasting. Het nachtregister dient vijf jaar te worden bewaard. In hoofdstuk 10 wordt er dieper ingegaan op het nachtregister.

### 3. SCHEMATISCHE WEERGAVE PROCES

---



### 4. STAP 1: DE BELEIDSNOTITIE B&B

---

Als u een Bed & Breakfast wilt beginnen kunt u op de website van de gemeente de benodigde documenten vinden (<https://www.loonopzand.nl/b&bstarten/>).

Allereerst is het van belang dat u de Beleidsnotitie B&B goed doorleest. In deze notitie staan alle regels waar een persoon die een B&B wil beginnen zich aan moet houden. Denk aan regels over de toegestane voorzieningen, de toegestane verblijfsduur, regels met betrekking tot parkeren etc. Daarnaast zijn in de beleidsnotitie de regels opgenomen voor de verhuur van (boven)woningen.

Wanneer u een B&B wilt starten buiten de bebouwde kom, zijn de regels vanuit de Beleidsnotitie niet van toepassing. Hiervoor gelden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

## 5. STAP 2: AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK

Als u op de hoogte bent van de beleidsregels kunt u een aanvraag indienen voor een principeverzoek. Dit doet u door het aanvraagformulier Principeverzoek Recreatieve Verhuur in te vullen (te downloaden via de website <https://www.loonopzand.nl/b&bstarten/> ).

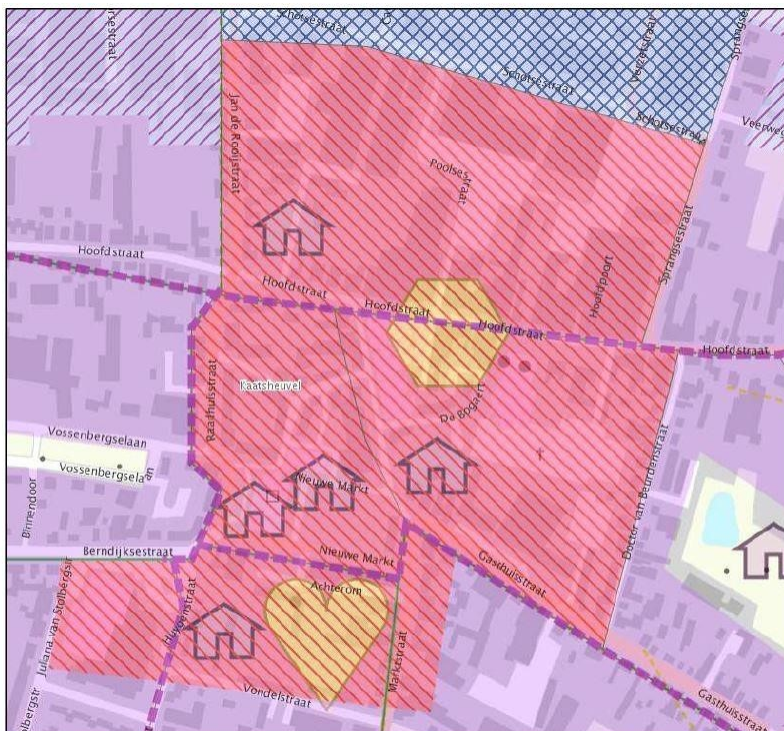


In het beleid, de procedure en het formulier maken we onderscheid tussen B&B's binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Twijfelt u in welk gebied u valt? Neem dan contact op met het ondernemersloket via [ondernemersloket@loonopzand.nl](mailto:ondernemersloket@loonopzand.nl).

Voor locaties binnen de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied en het overige deel van de kern. Op de kaartjes

hieronder kunt u zien wat we onder het centrumgebied verstaan.



Centrumgebied kern Kaatsheuvel in rood gearceerd weergegeven.



Centrumgebied kern Loon op Zand in rood gearceerd weergegeven.

Nadat we weten om welk gebied het gaat, willen we graag weten wat voor soort B&B u wilt beginnen. Een B&B in een bijgebouw of in uw eigen woning. Vervolgens stellen we een aantal vragen, bijvoorbeeld over het aantal bedden en over parkeren. Bij het parkeren is het belangrijk dat er in principe op eigen terrein geparkeerd moet kunnen worden. De parkeerplaatsen dienen naast elkaar te liggen. Achter elkaar parkeren is niet toegestaan. Alleen als de parkeerdruk in de omgeving het toelaat, kan worden afgeweken van de parkeervoorwaarde.

Ten slotte is er op het aanvraagformulier ruimte voor extra opmerkingen en kunt u aangeven of u behoefte hebt aan een keukentafelgesprek.

### **Indienen principeverzoek**

Het aanvraagformulier kunt u mailen naar [ondernemersloket@loonopzand.nl](mailto:ondernemersloket@loonopzand.nl) of versturen naar ons postadres:

Gemeente Loon op Zand  
Postbus 7  
5170 AA  
Kaatsheuvel

## **6. STAP 3: KEUKENTAFELGESPREK**

---

Als u op het formulier hebt aangegeven dat u behoefte hebt aan een keukengesprek, neemt een van de betrokken ambtenaren contact met u op voor een afspraak. Uiteraard kan ook op een later moment in de procedure een keukentafelgesprek plaatsvinden. Hiervoor kunt u contact opnemen met het ondernemersloket ([ondernemersloket@loonopzand.nl](mailto:ondernemersloket@loonopzand.nl)) Zoals hierboven al staat, worden tijdens dit gesprek een aantal zaken verder toegelicht, mogelijkheden besproken en kunt u vragen stellen.

## **7. STAP 4: COLLEGE BESLUIT**

---

Het college van burgemeester en wethouders doet een principe-uitspraak. Dit is nog geen goedkeuring, maar het betekent dat de gemeente samen met u haar best gaat doen uw plan mogelijk te maken. Als het college positief besluit kunt u verder met stap 5. Het principebesluit (stap 2 t/m 4) is een informeel besluit. Met dit besluit kunt u nog niet starten met de (ver)bouw werkzaamheden en het gebruik daarvan.

## 8. STAP 5: AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

---

Nadat het college een positief besluit heeft genomen, kunt u een formele aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, lid 1, onder c van de wabo).

In een aantal gevallen moet u ook een omgevingsvergunning aanvragen voor:

□ **Bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a van de wabo)**

Voor het bouwen van een nieuw bouwwerk of het verbouwen van een bouwwerk moet u de activiteit "bijbehorend bouwwerk bouwen" of "Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken" aanvragen, tenzij sprake is van vergunningsvrij bouwen. Doe een check op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Een aanvraag geldt ook voor intern verbouw waarbij constructieve wijzigingen worden aangebracht, zoals het verwijderen/wijzigen van wanden en vloeren.

Let op: een bouwwerk dient in alle gevallen te voldoen aan het bouwbesluit 2012. Ook wanneer het bouwwerk vergunningsvrij is. In het bouwbesluit staan de minimale voorwaarden met betrekking tot de gezondheid, veiligheid en bruikbaarheid van het bouwwerk. Het bouwbesluit is landelijke wetgeving en is te vinden op:

<https://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012>

□ **Brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder d van de wabo)**

Wordt in het bouwwerk bedrijfsmatig nachtverblijf verschaft aan meer dan 10 personen dan moet u de activiteit "bouwwerk brandveilig gebruiken" aanvragen.

□ **Monument (artikel 2.1, lid 1, onder f of artikel 2.2, lid 1, onder b van de wabo)** Heeft het bouwwerk een monumentale status? U moet de activiteit "Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen" aanvragen wanneer u de bouwkundige structuur van een monument wijzigt. Het gaat hierbij om wijzigingen aan het hele pand. Inclusief de gevel, tuin, binnenplaats en het interieur. Er is geen vergunning meer nodig voor kleinschalige onderhoudswerkzaamheden aan een monumentaal pand waar de materiaalsoort, kleur, vorm, detaillering en profilering niet anders worden.

### Indieningsvereisten

Uw formele aanvraag wordt door de gemeente getoetst aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Het gevraagde is afhankelijk van de activiteit(en) die worden ingediend. De gegevens / tekeningen/ ~~van~~ plattegronden, gevelaanzichten en situatie (bestaand en nieuw) zijn in ieder geval verplicht als er gebouwd of verbouwd wordt. Ook dienen de tekeningen voorzien te zijn van schaal en maatvoering.

### Behandelingstermijn

Afhankelijk van welke activiteit(en) worden aangevraagd is sprake van een regulier (8 weken) of uitgebreide (26 weken) procedure. U ontvangt hierover bericht nadat de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling is genomen.

### Legeskosten

In de geldende legesverordening is bekendgemaakt hoeveel legeskosten per activiteit bij de aanvrager in rekening worden gebracht. U kunt de legesverordening vinden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-234543.html>.

### Meldingen

Naast de formele aanvraag omgevingsvergunning bent u, in enkele gevallen, meldingsplichtig voor de activiteit(en):

- Slopen en/of asbest verwijderen

- Activiteitenbesluit, indien sprake is van recreatiefgebruik bij een bestaand bedrijf. U kunt een check uitvoeren op [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl) of u contact opnemen met het ondernemersloket.

### Vragen?

Twijfelt u over de activiteiten die u moet aanvragen? U kunt een vergunningscheck uitvoeren op de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Voor overige vragen kunt u terecht op onze website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl) kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid op telefoonnummer 0416-289111.

## 9. STAP 6: BEHANDELING AANVRAAG

---

Zodra de formele aanvraag omgevingsvergunning is ingediend wordt uw aanvraag gecontroleerd op de volledigheid, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Is de aanvraag niet volledig dan wordt u in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Dit kunnen bijvoorbeeld ontbrekende gegevens en/of activiteiten zijn. U hebt wettelijk gezien vier weken de tijd om de stukken aan te leveren.

Vervolgens gaan de vakspecialisten de stukken inhoudelijk beoordelen. Bij vragen en/of onjuistheden wordt contact opgenomen met de aanvrager. In alle gevallen wordt er gekeken naar passende mogelijkheden binnen de wettelijke kaders. Zodra de activiteiten zijn goedgekeurd wordt uw aanvraag omgevingsvergunning verleend. U krijgt hierover bericht via de mail en de vergunning wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Duinkoerier en op [mijn.overheid.nl](http://mijn.overheid.nl).

Tot zes weken na de publicatiedatum verleende omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Na zes weken is de aanvraag onherroepelijk en kunt u starten met de bouwwerkzaamheden en/of het gebruik.

### Gebruik openbare ruimte

Heeft u voornemens om de openbare ruimte te gebruiken (gemeentegrond) voor het plaatsen van een container, bouw materiaal, steiger of te gebruiken om bij het bouwwerk te komen? U heeft in alle gevallen een vergunning nodig. U vraagt de vergunning minimaal 14 werkdagen voor de start van de werkzaamheden aan via de website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl), 'gebruik openbare weg'. Tevens bent u verplicht om omwonenden hierover te informeren. Ook voor gevallen, direct grenzend aan de openbare ruimte, waarbij grond en/of bestrating tijdelijk verwijderd moet worden is een aanvraag verplicht

## 10. HET NACHTREGISTER

---

Als iemand overnachtingen aanbiedt dan moet hij of zij een doorlopend nachtregister (tabel met gegevens) bijhouden. Het nachtregister geeft inzicht in wie zich op het terrein ~~van het park~~ bevinden. Dit heeft meerwaarde op meerdere vlakken. In het geval van calamiteiten, weet de beheerder/calamiteitendienst wie er op het terrein aanwezig zijn. Ook kan het nachtregister een afschrikkende werking hebben op criminelen. Met een registratie in een nachtregister verliest men namelijk de anonimiteit en wordt het terrein niet als criminele ontmoetingsplaats gebruikt.

De eis voor het bijhouden van een nachtregister staat in het Wetboek van Strafrecht. De gemeente kan vragen om de gegevens uit het nachtregister aan te leveren, bijvoorbeeld bij uw aangifte van de toeristenbelasting. Op de website van de gemeente ([www.loonopzand.nl/ondernemersloket/](http://www.loonopzand.nl/ondernemersloket/)) kunt u een Excel werkmap downloaden waar u de benodigde gegevens bij kunt houden. Het is niet verplicht om dit formulier te gebruiken, u kunt hiervoor ook een eigen formulier of systeem gebruiken. Het is wettelijk verplicht om de naam, woonplaats, het aantal personen, datum van aankomst & vertrek en het soort ID bewijs/reisdocument te noteren. De Excel werkmap werkt het beste als u deze digitaal invult.



Door de AVG hebben klanten het recht om te weten welke gegevens u in uw bezit heeft van hun. Met behulp van een verwerkingsregister kan de klant aangeven van welke verwerkingsactiviteit zij hun gegevens willen opvragen.

### **Conclusie**

Het bijhouden van een nachtregistratie is een wettelijke verplichting. Het verwerkingsdoel, wat u moet opnemen in uw verwerkingsregister, is dan dus 'wettelijke verplichting'. De wettelijke grondslag is het Wetboek van Strafrecht. Voor een nachtregister is het wettelijk verplicht (Wetboek van Strafrecht) om de naam, woonplaats, het aantal personen, datum van aankomst & vertrek en het soort ID bewijs/reisdocument te noteren. Dit zet u in het verwerkingsregister bij categorie van gegevens. Als de gasten hun gegevens afgeven gaan zij ermee akkoord dat u uw gegevens bewaart en indien nodig afgeeft aan de gemeente.

## **11. TOERISTENBELASTING**

---

Voor het exploiteren van een hotel, vakantiepark, camping, B&B of kamerverhuur krijgt u te maken met toeristenbelasting. De gemeente Loon op Zand heft belasting als personen binnen een gemeente verblijven terwijl ze niet in die gemeente zijn ingeschreven. Voor meer informatie kunt u de verordening toeristenbelasting Loon op Zand raadplegen (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-184763.html>).

## **12. WELKOMSTBRIEF B&B DE LANGSTRAAT**

---

Namens de vereniging B&B De Langstraat heet ik u, als (nieuwe) B&B-eigenaar, van harte welkom. Mijn naam is Ron van Halder, eigenaar van B&B "Dreamzzz" en voorzitter van bovengenoemde vereniging.

Sinds 2014 komen de leden van deze vereniging twee keer per jaar bij elkaar. In maart en in oktober. We proberen elke keer op een andere B&B-locatie te vergaderen. Dit is niet alleen erg leuk maar ook leerzaam. We wisselen ideeën en ervaringen uit en werken aan verhoging van onze gastvrijheid en kwaliteit. Regelmatig ontvangen we deskundige gastsprekers die ons informeren over aspecten van onze B&B's.

Samenwerking blijkt onze kracht. Als voorzitter vertegenwoordig ik de aangesloten leden tijdens overleg met bijvoorbeeld de gemeente. Er zijn geen kosten aan uw deelname verbonden.

Mocht u even kennis willen maken of verdere informatie wensen dan kunt u met mij contact opnemen via [info@dreamzzzkaatsheuvel.nl](mailto:info@dreamzzzkaatsheuvel.nl) of telefonisch 06-51 83 70 76.