

Een bed & breakfast of een recreatiewoning realiseren in Hollands Kroon: hoe gaat dat in zijn werk?



Algemene informatie

Wilt u een bed & breakfast, een woning recreatief verhuren (zoals via platform AirBnB) of een recreatiewoning oprichten? In deze brochure leggen wij u uit wat wel en niet mag en wat de voorwaarden zijn. Het is belangrijk dat u eerst kijkt naar de locatie waar u het project wil uitvoeren en welke algemene regels van toepassing zijn. Vervolgens leest u hieronder de algemene regels die zowel voor de bed & breakfast als voor de recreatiewoning gelden. Als laatste gaan we specifiek in op de regels voor zowel de bed & breakfast als voor de recreatiewoning.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een beleidsstuk waarin de gemeenteraad de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gebied vastlegt. Met andere woorden: het plan beschrijft wat er met de ruimte in een gemeente mag gebeuren. Een bestemmingsplan geeft aan hoe de grond gebruikt mag worden en wat op de grond gebouwd mag worden. Op onze [site](#) kunt u meer informatie vinden over de bestemmingsplannen.



Welstand

In onze Welstandsnota staan aanvullende regels op de al geldende regels. In de gemeente Hollands Kroon bestaan er drie soorten categorieën, namelijk:

1. Welstandsvrij;
2. Welstandsluw;
3. Welstandsintensief.

Als een gebied Welstandsvrij is, dan gelden er geen aanvullende regels. Als een gebied welstandsluw of welstandsintensief is, dan gelden er aanvullende regels over wat u wel of niet mag doen in een bepaald gebied. In [onze Welstandsnota](#) kunt u precies lezen wat u wel of niet mag doen. Als een locatie bijvoorbeeld welstandsluw- of intensief is, kan het zo zijn dat u een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet aanvragen terwijl bij welstandvrije gebieden er geen vergunning voor nodig is.

Vergunning of vergunningsvrij?

In sommige gevallen kunt u vergunningsvrij bouwen tot maximaal 150 vierkante meter als de regels uit het bestemmingsplan en de regels uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) dit toestaan. Daarom raden wij u aan om naar onze [site](#) te gaan, om zo te controleren of u een vergunning nodig heeft. Alleen als u voldoet aan de regels uit Bor bijlage 2 & 3 én de regels uit het bestemmingsplan is uw plan vergunningsvrij.

Principeverzoek

Als uw plan niet voldoet aan de geldende regels uit het bestemmingsplan, maar u wilt alsnog uw plan realiseren? Dan kunt u een principeverzoek indienen. Een principeverzoek is een verzoek aan de gemeente hoe wij 'in principe' tegenover uw plannen staan en of er een mogelijkheid bestaat om af te wijken van de geldende regels. Op onze [site](#) kunt u meer informatie vinden over principeverzoeken.

Bouwbesluit

Als u gaat (ver)bouwen moet uw plan voldoen aan de regels die het [Bouwbesluit 2012](#) stelt. Als u naar de [site](#) van de Rijksoverheid gaat en filtert op 'logiesfunctie', dan kunt u de relevante bouwregelgeving vinden waaraan het plan moet voldoen. De bed & breakfast of de vakantiewoning is legaal als het is gebouwd door middel van een bouwvergunning of als het een vergunningsvrij bouwwerk is.

Burenrecht

Als u het plan heeft om een recreatiewoning of een bed & breakfast te realiseren, is het verstandig om dit eerst met de burens te bespreken. Mochten zij aangeven dat zij problemen hebben met uw plan, dan kunt u mogelijk samen zoeken naar een oplossing waar beide partijen tevreden mee zijn. Dit voorkomt problemen achteraf. U bent overigens zelf verantwoordelijk voor het informeren van en in overleg gaan met uw burens.



Bed & Breakfast

Wat is bed & breakfast?

Artikel 1 van de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen van de gemeente Hollands Kroon omschrijft het begrip bed & breakfast als volgt:

Een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

Dit houdt in dat een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Er is geen sprake van een bed & breakfast als het wordt gebruikt voor permanente bewoning of voor het huisvesten van tijdelijke arbeiders, voor informatie over het huisvesten van tijdelijke werknemers kunt u [hier](#) vinden.

Let op:

Onderstaande regels gelden niet voor:

- De locaties die binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringen 2002' vallen;
- Het beschermde dorpsgebied van Kolhorn, en;
- Het beschermde dorpsgebied van Barsingerhorn.

In beginsel gelden de volgende regels voor de bed & breakfast:

Aantal personen

Als het bestemmingsplan geen informatie geeft over het maximaal aantal personen dat gebruik mag maken van een de bed & breakfast, dan mogen er maximaal 4 personen er gebruik van maken.

Hobbymatig

Het runnen van een bed & breakfast mag alleen hobbymatig zijn. Het mag dus niet uw hoofdverdiensten zijn.

Kookgelegenheid

In de accommodatie waar de logees overnachten mag geen kookgelegenheid aanwezig zijn.

Permanente bewoning

De bed & breakfast mag niet permanent worden bewoond.

Hinder

Er mag geen hinder ontstaan dat niet normaal gebruikelijk is, toegebracht op:

- Woon- en leefmilieu;
- Aangrenzende gronden en percelen;

Verkeer

Door de bed & breakfast mag er geen activiteiten plaatsvinden dat zorgt voor verkeersoverlast en er hoeven geen andere verkeersmaatregelen genomen te worden. Verder moet het parkeren van voertuigen op het eigen erf plaatsvinden.

Toeristisch verhuren woonhuis (Airbnb)

In de gemeente Hollands Kroon is het niet toegestaan om een woning (tijdelijk) recreatief te verhuren. Daarmee volgen wij de uitspraak van de Raad van State van 29 januari 2020. Het is in Nederland namelijk verboden om uw gehele woning te verhuren aan toeristen voor recreatief gebruik, zonder vergunning. Ook is het niet mogelijk om uw woning te verhuren als de gemeente een meldingsplicht heeft. Op dit moment ligt er een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer (Wet toeristische verhuur van woonruimte) waarin regels worden gesteld over het verhuren van woningen. Tot die tijd is het niet mogelijk om uw woning aan te bieden voor toeristisch verhuur.

Recreatiewoningen

Wat is een recreatiewoning?

Een recreatiewoning is een overnachtingsaccommodatie die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf. In de gemeente Hollands Kroon kunt u in sommige gevallen recreatiewoningen realiseren. Als eerste moet u kijken naar het bestemmingsplan. Als het perceel een functieaanduiding 'recreatie' heeft, dan kunt u een recreatiewoning realiseren, zolang de woning voldoet aan de regels die het bestemmingsplan stelt.

Recreatiewoning vergunningsvrij?

De vuistregel van een recreatiewoning is dat de oppervlakte maximaal 70 vierkante meter mag zijn en niet hoger mag zijn dan 5 meter. Het bestemmingsplan kan hier van afwijken. Bijvoorbeeld als het bestemmingsplan stelt dat de oppervlakte niet meer mag zijn dan 60 vierkante meter en niet hoger dan 4 meter. Als u dan een recreatiewoning van 70 vierkante meter wil bouwen, dan moet u wel een vergunning aanvragen.

In sommige gevallen is het mogelijk om vergunningsvrij een recreatiewoning te realiseren. Deze moet voldoen aan de regels uit het Besluit Omgevingsrecht (Bor) Bijlage 2 artikel 3 onderdeel 2: *een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer is dan 70 m²;

Als de recreatiewoning voldoet aan deze regels dan is deze woning enkel vergunningsvrij voor de activiteit bouwen. Het kan nog steeds zijn dat u wel een vergunning nodig heeft voor de activiteit planologisch strijdig gebruik. Deze vergunning heeft u nodig als de recreatiewoning niet voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat uw perceel een aanduiding moet hebben voor een recreatiewoning of de regels moeten een recreatiewoning expliciet toestaan.

Het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl of via de website van de gemeente Hollands Kroon door te zoeken op 'Bestemmingsplan'. Let op: alleen als de recreatiewoning voldoet aan de regels uit Bor bijlage 2 artikel 3 onderdeel 2 én de regels uit het bestemmingsplan is deze vergunningsvrij.