

Ik wil een Bed & Breakfast beginnen. Wat moet ik regelen?

Als u een accommodatie wilt verhuren voor overnachtingen en denkt aan het oprichten van een Bed & Breakfast dan is investeren in de inrichting belangrijk en leuk om mee bezig te zijn. Daarnaast is het belangrijk dat u zaken rond uw bed & breakfast goed organiseert, want bij het runnen van een Bed & Breakfast krijgt u te maken met alle aspecten van een klein bedrijf.

Welke voorwaarden komen er bij kijken. Wat moet u regelen:

1. Inschrijven bij de Kamer van Koophandel
2. Bepalingen/voorwaarden in het gemeentelijke bestemmingsplan waar uw locatie onder valt
3. Kadernota Verblijfsrecreatie
4. Regels in het kader van de Omgevingswet. Ook b.v. brandveiligheid
5. Hygiënewetgeving, toepassen HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points). HACCP gaat over hygiënisch en veilig voedsel bereiden
6. Wel of niet schenken alcoholische dranken
7. Regelgeving plaatselijke verordeningen (Lingewaard)
8. Betalen van leges
9. Toeristenbelasting

In de bijgevoegde bijlage worden alle genoemde voorwaarden uitvoerig beschreven. Wij wensen u veel succes en plezier bij het oriënteren en opzetten van uw bedrijf als Bed & Breakfast eigenaar!

Als er vragen of onduidelijkheden zijn dan kunt u contact opnemen met de gemeente of de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Zij zijn bereikbaar onder de volgende e-mailadressen en telefoonnummers.

Gemeente Lingewaard ondernemersloket@lingewaard.nl of 026-3260111

ODRA <https://www.odregioarnhem.nl/contact/> of 026-3771600

Met vriendelijke groet,

Gemeente Lingewaard,
Team Ruimtelijk Beleid

Beschrijving voorwaarden starten Bed & Breakfast

1 Inschrijven bij Kamer van Koophandel

Als u een Bed & Breakfast (hierna: B&B) start moet u die laten inschrijven in het Handelsregister van de KvK. De KvK geeft uw gegevens door aan de Belastingdienst. Het zelf aanmelden bij Belastingdienst is niet nodig.

2. Bepalingen/voorwaarden in het gemeentelijke bestemmingsplan waar uw locatie onder valt

Als u een B&B in of bij uw woning wilt realiseren, heeft u te maken met de aldaar geldende regels uit het bestemmingsplan. Ga na of de door u gewenste B&B mogelijk is binnen de geldende bestemming. Meestal zal sprake zijn van een bestemming 'Wonen'.

Als u in het buitengebied woont is er grote kans dat in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen waardoor u een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunt aanvragen. U vraagt dan een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik van 'Wonen' aan. Binnen de bebouwde kom zijn deze mogelijkheden in het bestemmingsplan nog niet opgenomen. Dat betekent niet dat de gemeente het binnen de bebouwde kom nooit toestaat. Het advies is dan met de gemeente in overleg te gaan. Een B&B kan in elk geval niet worden gevestigd op een perceel met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', ook niet als het om een bedrijfswoning gaat. Een B&B kan derhalve ook niet worden gevestigd op een bedrijventerrein.

De regels uit het bestemmingsplan zijn leidend ten opzichte van het toetsingskader verblijfsrecreatie (zie hieronder).

3. Kadernota verblijfsrecreatie

Uw verzoek zal ook getoetst worden aan voorwaarden zoals geregeld in de Kadernota Verblijfsrecreatie. Hieronder het artikel uit de Kadernota dat betrekking heeft op B&B.

Definitie

Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie, gericht op trekkende toeristen met verblijf voor één of enkele nachten. In deze categorie vallen pensions, logementen, logies met ontbijt en logies op boerderijen. B&B wordt beschouwd als ondergeschikt aan de hoofdfunctie. In het bestemmingsplan Buitengebied is een afwijkingsbevoegdheid voor een B&B opgenomen.

Voorschriften

- Een B&B accommodatie heeft maximaal tien slaapplaatsen.
- B&B mag worden gerealiseerd in bestaande gebouwen of vrijstaande bijgebouwen.
- Er mogen geen aanverwante groeivoorzieningen, zoals speeltuin, stallingen en detailhandel worden gerealiseerd.
- B&B moet worden gerealiseerd in gebouwen behorend bij de woonfunctie of in bedrijfsgebouwen die cultuurhistorisch waardevol zijn.
- Er mag maximaal één vrijstaand bijgebouw gerealiseerd worden met een maximale grootte van 50 m².
- B&B moet voldoen aan de bepalingen in de Woningwet en het Bouwbesluit.
- Parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn op eigen terrein, met uitzondering van een B&B gevestigd in de kernen. Hiervoor geldt, dat er parkeergelegenheid bij of in de nabijheid van de accommodatie beschikbaar dient te zijn.
- Permanente bewoning wordt uitgesloten. Onder permanente bewoning wordt verstaan het gebruiken van een voor een wisselende bewoning bedoelde woning als hoofdverblijf.

Periode

B&B is toegestaan in de periode 1 januari tot en met 31 december.

4 Regels in het kader van de omgevingsvergunning

Naast de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, heeft u mogelijk ook een omgevingsvergunning nodig voor een bouwactiviteit. Als u bijvoorbeeld uw woning gaat verbouwen ten behoeve van een B&B.

Bij de omgevingsvergunning bouwen wordt getoetst aan het bestemmingsplan en het Bouwbesluit 2021. Een omgevingsvergunning bouwen zal niet afgegeven kunnen worden als de verbouwing niet past binnen de bebouwingsvoorwaarden in het bestemmingsplan en het Bouwbesluit.

Voor een omgevingsvergunning bouwen moeten leges betaald worden, zie hiervoor punt 9.

5 Hygiënewetgeving, toepassen HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points). HACCP gaat over hygiënisch en veilig voedsel bereiden.

De wet schrijft voor dat je, wanneer je bedrijfsmatig maaltijden aanbiedt, hiervoor een hygiënische 'bereidplaats' inricht. Daarvoor is via Europese regelgeving een uitgebreide norm opgesteld: de HACCP. Je kunt een HACCP-plan opstellen of een goedgekeurde hygiëncode volgen. De regelgeving maakt geen duidelijke uitzondering voor kleinschalige of niet-bedrijfsmatige B&B. Wilt u het zekere voor het onzekere nemen, volg dan een hygiëncode. Dan kunt u altijd aantonen dat u te goeder trouw hebt gehandeld mocht u vragen of een controle krijgen.

Een andere hygiënezaak waar u op moet letten is het leidingwater. Dit vanwege de legionellabacteriën die in stilstaand water kunnen ontstaan.

6 Wel of niet schenken alcoholische dranken

Om alcoholische dranken te kunnen schenken is een drank- en horecaverunning nodig. Om een vergunning te kunnen verlenen moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan. Zo wordt getoetst aan (bouw)technische eisen, bijvoorbeeld de oppervlakte van de ruimte. Belangrijk is om een duidelijk/compleet bedrijfsplan te overleggen, inclusief een plattegrond waar wat is gesitueerd, zodat getoetst kan worden aan de criteria uit de Alcoholwet.

7 Regelgeving plaatselijke verordeningen (Lingewaard)

Op basis van de APV is een B&B vrijgesteld van de exploitatievergunningsplicht. Het moet dan wel gaan om kleinschalige bedrijfsvoering en geen zelfstandige horeca activiteiten. De APV gaat vooral over openbare orde, overlast en leefomgeving.

Als de B&B is toegestaan op basis van het bestemmingsplan en het pand voldoet aan bouwkundige-, milieu- en veiligheidseisen kan de exploitatie (alcoholvrij) gestart worden in Lingewaard. Voor het schenken van alcohol zie onder punt 6.

8 Betalen van leges

In Lingewaard worden voor het starten van een B&B leges geheven. Wanneer u naast het planologisch strijdig gebruik (zie onder 2) ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor een bouwactiviteit, worden hiervoor ook leges gerekend. Leges worden jaarlijks vastgesteld. Onderstaand treft u de leges aan uit de Legesverordening van 2021.

Nadat de vergunning is verleend ontvangt u van de gemeente een nota voor de leges. Deze dient u binnen 6 weken te betalen.

2.3.4	Planologisch strijdig gebruik waarbij geen sprake is van een bouwactiviteit		
	Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, en niet tevens sprake is van een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere onderdelen van dit hoofdstuk indien tevens sprake is van de in die onderdelen bedoelde activiteiten:		
2.3.4.1	indien artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 ^o , van de Wabo wordt toegepast (binnenplanse afwijking)	€	522,00
2.3.4.2	indien artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 ^o , van de Wabo wordt toegepast (buitenplanse kleine afwijking)	€	606,00

9 Toeristenbelasting

De gemeente brengt toeristenbelasting in rekening bij de overnachtende gasten. Hiervoor dient u een overnachtingsregister bij te houden. Daarin moeten van de gast opgenomen worden: naam, woonplaats, dag van aankomst, dag van vertrek, nummer identiteitsbewijs en soort identiteitsbewijs.

Jaarlijks moet u deze gegevens aan de gemeente overdragen. Aan de hand van het bijgehouden nachtregister wordt jaarlijks de hoogte van de af te betalen toeristenbelasting bepaald. De hoogte van de toeristenbelasting in Lingewaard bedraagt in 1 euro per persoon per nacht.

U ontvangt van de afdeling Belastingen het verzoek om het nachtregister aan te leveren. Vragen hierover kunt u e-mailen naar f.postelmans@overbetuwe.nl

DISCLAIMER

Aan bovenstaande tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

Iedere aanvraag/situatie staat op zichzelf en wordt dan ook apart beoordeeld.