

# **Beleidsnotitie Bed & Breakfast Gemeente Montfoort**





## INHOUDSOPGAVE

### **Hoofdstuk 1**

*1.1*

*1.2*

### **Hoofdstuk 2**

*2.1*

*2.2*

*2.3*

*2.4*

### **Hoofdstuk 3**

*3.1*

*3.2*

### **Inleiding**

*Aanleiding*

*Doel van deze notitie*

### **Kader**

*Definities*

*Beleidskader*

*Planologische context*

*Juridische context*

### **Voorwaarden en regels**

*Voorwaarden en regels*

*Regels in het kort*

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In Montfoort is een behoorlijk aantal Bed & Breakfast accommodaties (hierna: B&B) aanwezig. Naar aanleiding van een aantal verzoeken voor het vestigen van een B&B is gebleken dat het wenselijk is om specifiek beleid te formuleren.

De populariteit voor het starten van een B&B in of bij een woning neemt toe. Dit is niet meer uitsluitend voorbehouden aan het buitengebied, ook in stedelijke gebieden neemt het aantal B&Bs toe. Deze beleidsnotitie gaat dan ook niet uitsluitend over B&B in het buitengebied of in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)<sup>1</sup>, maar over B&B op alle denkbare locaties.

Deze kleinschalige bedrijfsmatige nevenactiviteit wordt door initiatiefnemers gezien als een (aanvullende) inkomstenbron en een goede invulling van ruimte die in en rondom de woning beschikbaar is. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de verbreding van het toeristische aanbod in de gemeente.

Toerisme en recreatie zijn belangrijk voor de gemeente Montfoort. Dit weerspiegelt zich voornamelijk in de fraaie ligging in het Groene Hart, de ligging aan de Hollandse IJssel en aan Montfoort als trouwstad. B&Bs zorgen voor een diversiteit van het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voor recreanten. Het is hierbij echter wel van belang dat de markt (in de toekomst) niet verzadigd raakt met alleen maar B&Bs.

Aangezien een verzoek om het starten van een B&B vaak gepaard gaat met het verlenen een vergunning en/of het bekijken van de ruimtelijke (on)mogelijkheden, wordt zoveel mogelijk geprobeerd aan te sluiten bij de systematiek van ruimtelijke ordening en de aanstaande Omgevingswet. De gemeente Montfoort is druk bezig hierop te anticiperen. Een eerste gemeentelijke Omgevingsvisie is in voorbereiding. Ook hierin zal dit onderwerp (B&B) zijn beslag krijgen.

Zowel binnen een ruimtelijk plan (bestemmingsplan) als binnen een toekomstig Omgevingsplan worden bestemmingen onderkent. Naast 'Wonen', 'Agrarisch gebied', 'Bedrijven' etc. kennen we de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming komen dag- en verblijfsrecreatieve functies voor. Denk daarbij aan een camping, een recreatieplas/strand of een vakantiepark met huisjes.

Een hotel is vaak apart geregeld in de gelijknamige bestemming 'Hotel'.

Verder kunnen in specifieke gevallen (vaak historisch gegroeide situaties) functieaanduidingen zijn toegekend aan recreatieve functies in een andersoortige (zoals Wonen bijvoorbeeld) hoofdbestemming.

Tot slot, en daar gaat deze beleidsnotitie over, is er een aantal ondergeschikte recreatieve functies die door gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid in een bestemmingsplan en/of het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk zijn of kunnen worden gemaakt. We hebben het dan met name over B&B en Airbnb.

---

<sup>1</sup> Er wordt de komende tijd ook beleid voor VAB opgesteld. Dit is een breder onderwerp met een breder afwegingskader. Zo spelen bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) ondermijning, energie op land, groen en landschap een rol. B&B en deze notitie is dan 'slechts' een onderdeel dan meegenomen zal worden.

## 1.2 Doel van deze notitie

Deze notitie dient als:

- een (planologisch) beoordelingskader voor verzoeken/aanvragen voor het vestigen van een B&B in een woning of bijbehorende (vrijstaande) bijgebouwen (al dan niet in het buitengebied);
- een handvat voor de vergunningverlening van een B&B in een woning of bijbehorende (vrijstaande) bijgebouwen en het handhaven daarvan;
- beleidslijn voor de implementatie van een afwijkingsregeling voor B&Bs in vrijstaande bijgebouwen of het bij recht toestaan van B&Bs in het hoofdgebouw in toekomstige ruimtelijke plannen en/of te actualiseren gemeentelijke afwijkingsbeleid voor artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo.

## 2. Kader

### 2.1 Definities

#### Bed & Breakfast

Onder Bed & Breakfast wordt het volgende verstaan (<https://www.bestbedandbreakfast.nl/definitie-bed-and-breakfast/>):

Een **Bed & Breakfast** of **B&B** is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een **bed & breakfast** is gevestigd in een woonhuis of bijhuis/gebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeidskrachten of seizoenarbeiders.

#### Gastenkamer

Ruimte binnen de B&B waar gasten overnachten. Een gastenkamer biedt slaapgelegenheid voor maximaal twee personen.

Deze beleidsnotitie gaat over B&B en niet over Airbnb<sup>2</sup>.

### 2.2 Beleidskader

Oorspronkelijk is B&B ingezet in vrijkomende agrarische bebouwing, als neveninkomsten bij het agrarisch hoofdverblijf. De verzoeken die we krijgen lijken breder te worden. B&B willen we zien als toeristisch instrument om meer overnachtingen mogelijk te maken en zo een impuls te geven aan de lokale economie.

Om wildgroei en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, moet de B&B op het terrein staan waar de beheerder zelf woont en in het hoofd- of eventueel bijgebouw plaatsvinden. Zo is er altijd een vorm van toezicht op de gasten en kunnen excessen voorkomen zoals we die van Airbnb horen. De aantallen gasten op één perceel moeten beperkt blijven, de kleinschaligheid zien we als belangrijke kwaliteit.

Grootschaligere voorzieningen zijn niet onmogelijk, maar vallen buiten dit beleidskader en worden op hun eigen gronden beoordeeld.

B&B is vergunningplichtig en is gekoppeld aan de bewoners van de woning en aan de locatie, de vergunning vervalt als de bewoner van de woning verdwijnt.

---

<sup>2</sup> Het verschil tussen B&B en Airbnb is dat het bij een B&B gaat om verhuur van een ondergeschikt deel van de woning of de bebouwing. Bij een B&B is de eigenaar veelal thuis als er gasten aanwezig zijn, terwijl het bij Airbnb juist (veelal) om verhuur van een volledige woning gaat (vooral nog vooral in grotere steden), waarbij de eigenaar (niet zelden (via) grotere bedrijven) niet aanwezig is of de eigenaar het huis gedurende de verhuurperiode verlaat. Woningen worden op dit moment soms per saldo feitelijk aan de woningvoorraad onttrokken. Doordat er op dit medium (Airbnb) allerlei verschillende soorten overnachtingsmogelijkheden worden aangeboden is de scheidslijn tussen illegale overnachtingsmogelijkheden en legale overnachtingsmogelijkheden niet altijd even helder.

### 2.3 Planologische context

Een verzoek om een B&B te starten moet in de eerste plaats altijd getoetst worden aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Het starten van een B&B zal veelal gaan over een ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit binnen een woonfunctie. Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden. B&B valt niet onder deze begripsbepaling, aangezien de personen aan wie onderdak geboden wordt, geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de bewoners. In de discussie met betrekking tot de inpasbaarheid in het ruimtelijke beleid wordt uitgegaan van het standpunt dat een B&B een bedrijfsmatige activiteit is, die vanwege vorm en schaalgrootte zeer veel lijkt op “wonen”. Wanneer een B&B in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te ontstaan met betrekking tot de functie voor het betreffende pand. De recreatieve nevenactiviteit mag hierbij geen afbreuk doen aan de woonfunctie. Kleinschaligheid van B&B kan vanuit deze bestemmingsoptiek worden gedefinieerd als een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie en moet plaatsvinden binnen de woonbestemming en is daarom alleen in de woning zelf en in bijgebouwen (binnen dezelfde woonbestemming) bij recht toegestaan.

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen binnen een woonbestemming of daaraan in dit verband gelijk te stellen bestemming (zoals bijvoorbeeld een (agrarische) bedrijfswoning) voor B&Bs is niet bij recht toegestaan. Medewerking aan een dergelijk initiatief kan daarom alleen worden verleend door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor planologische afwijking. Deze voorwaarden worden verderop in deze notitie beschreven.

Binnen de planologische context zijn specifiek voor een B&B nog een aantal andere uitgangspunten relevant:

#### Onlosmakelijkheid

Net als bij andere nevenactiviteiten is een B&B onlosmakelijk verbonden met en kan deze niet bestaan zonder de hoofdactiviteit (wonen). De uitoefening van de nevenactiviteit dient plaats te vinden door de bewoner(s) van de woning. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft en de B&B een ondergeschikt karakter behoudt. Hetzelfde geldt voor een agrarische functie i.r.t. de bedrijfswoning.

#### Ondergeschiktheid en inpassing in omgeving

Het ondergeschikte karakter is ook van belang met betrekking tot de omgeving. Er dient een afweging gemaakt te worden of de B&B wel inpasbaar is in de omgeving en niet hinderlijk of beperkend werkt voor die omgeving. Dat vormt altijd een locatie gebonden afwegingskader bij de verlening van een vergunning. In het bijzonder is daar het aspect parkeren van belang. Uitgangspunt is dat bij het vestigen van een B&B de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen.

#### Geen verruiming van de bouw mogelijkheden

Het toestaan van een B&B is een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming waarin de woonfunctie is toegestaan en mag niet leiden tot meer bebouwingmogelijkheden. De bouw mogelijkheden voor gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie voor zover deze vergunningsvrij zijn toegestaan zijn maatgevend. Het in gebruik nemen van bestaande (legale) woonbebouwing

voor de B&B is mogelijk. Ook nieuwbouw is toegestaan voor zover in het bestemmingsplan bestaande planologische rechten voor woonbebouwing aanwezig zijn of vergunningsvrij daarvoor nog mogelijkheden bestaan.

#### Onzelfstandig toeristisch verblijf

Een B&B in of bij een woning betreft een specifiek toeristisch concept dat onlosmakelijk verbonden is met de woonfunctie. Voorkomen dient te worden dat door de bouwkundige indeling en maatvoering zelfstandige recreatieverblijven of woonverblijven ontstaan. Daarnaast is van belang dat een dergelijke voorziening toeristisch wordt gebruikt. Langdurig aaneengesloten verblijf is daarom niet toegestaan.

#### Ligging

De situering van de B&B is relevant om de maximale omvang van de B&B en de planologische procedure die moet worden toegepast te bepalen. Voor de begrenzing wordt er een onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en het buitengebied van de gemeente Montfoort. Het buitengebied wordt begrensd door het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Voor de 'Voorwaarden en regels voor Bed & Breakfast' wordt aangesloten bij deze begrenzing.

#### Woningen

De afwijking voor een B&B kan worden toegepast bij woonfuncties. Primair is van belang dat een permanente woonfunctie planologisch is toegestaan voordat er een B&B als nevenactiviteit wordt toegestaan. Het is niet noodzakelijk dat de woning specifiek als burgerwoning is bestemd. Ook (agrarische) bedrijfswoningen komen in aanmerking.

#### Gebruiksruimte

In de gemeente Montfoort zijn in een aantal bestemmingsplannen onder voorwaarden al verschillende (niet publieksgerichte) bedrijfsmatige nevenactiviteiten bij recht toegestaan binnen de woonbestemming. Zoals vermeld in paragraaf 2.2 kan een B&B worden beschouwd als kleinschalige en ondergeschikte bedrijfsmatige nevenactiviteit in of bij een woning. Het toestaan van een B&B bij een woning betreft dan een specifieke verruiming van de al bij recht toegekende gebruiksmogelijkheden voor nevenactiviteiten bij woningen.

In verband met de uniformiteit met de bestaande mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij woningen in het stedelijk gebied is voor de ruimte die via een afwijking wordt geboden aan een B&B zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande regelingen voor beroepen en bedrijven aan huis.

#### Parkeren

Bezoekers van een B&B komen te voet, per fiets, met het openbaar vervoer of met de auto. Omdat dit niet is te reguleren dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het autogebruik te worden gewaarborgd dat parkeren plaats kan vinden op het perceel waar ook de B&B gevestigd is.

Met het toestaan van een B&B is sprake van een gedeeltelijke functiewijziging ten opzichte van de al ter plaatse toegestane woonfunctie. Met het toevoegen van een B&B neemt de parkeerbehoefte toe. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat die nieuwe parkeerbehoefte

geheel moet worden opgevangen op het eigen perceel. Wanneer dit niet mogelijk is moet de initiatiefnemer aantonen dat de parkeerbehoefte op een andere manier wordt opgelost, waarbij als uitgangspunt geldt dat de parkeerdruk in de openbare ruimte aanvaardbaar blijft.

Het gebruik van een B&B-gastenkamer komt overeen met een hotel en pension. Er dient te worden voldaan aan de meest actuele parkeernormen van de gemeente Montfoort voor deze functies.

#### *2.4 Juridische context*

Voor het vestigen en gebruiken van een B&B in een vrijstaand bijgebouw bij een woning is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

##### Reguliere en uitgebreide procedure

Met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2<sup>o</sup> van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om via een reguliere procedure een omgevingsvergunning te verlenen voor situaties binnen de bebouwde kom. Voor situaties buiten de bebouwde kom kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3<sup>o</sup> en is de uitgebreide procedure van toepassing.

##### Leges

Voor het volgen van de reguliere en uitgebreide procedure worden de standaard leges voor deze procedures geheven.

##### Activiteit bouwen

Het kan voorkomen dat een initiatiefnemer binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en/of het vergunningsvrij bouwen bouwwerken wil realiseren of verbouwen ten behoeve van een B&Bs. Afhankelijk van de ter plaatse geldende situatie kan ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig zijn. In gevallen waarin de activiteit 'bouwen' vergunningsvrij is en dit wordt uitgevoerd ten behoeve van een B&B dient eerst de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' te zijn verleend.

##### *Overige regelgeving*

Naast de Wabo is ook andere wet- en regeling relevant. Het gaat daarbij vooral om het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. De Drank- en horecawet is niet van toepassing nu het tegen betaling schenken van alcohol in een B&B niet wordt toegestaan.

##### Brandveilig gebruik

In het geval dat een B&B-slaapgelegenheid biedt aan meer dan 8 personen is tevens een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig. In de andere gevallen kan volstaan worden met een melding.

Binnen het gestelde in 2.1, 2.2 en 2.3 wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij een aantal specifieke voor de gemeente Montfoort geldende uitgangspunten en voorwaarden. Daarmee wordt voorkomen dat de voorwaarden en regels B&B een solitair en opzichzelfstaand beoordelingskader vormt met afwijkende normeringen. Door aansluiting te



zoeken ontstaat uniformiteit met andere regelingen, dit leidt tot duidelijkheid en herkenbaarheid en daardoor wordt samenvoeging met andere regelingen op termijn eenvoudiger. Het biedt een goede basis voor het invoegen van een 'B&B-regeling' in de bestemmingsplannen, zonder dat er sprake is van een nieuw soort of afwijkende regeling.

Aanvullend gelden de hiernavolgende regels en voorwaarden.

### 3. Voorwaarden en regels

#### 3.1 Voorwaarden en regels (samenvatting onderaan)

Aanvrager/exploitant dient bij het starten en exploiteren van een B&B rekening te houden met de regels die voortvloeien uit het Bouwbesluit, verband houden met het 'brandveilig gebruik', de 'Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting' en in het kader van drank- en horeca wetgeving. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

#### Bouwbesluit en brandveilig gebruik:

- Aanvrager/exploitant is ervoor verantwoordelijk dat de B&B voldoet aan het Bouwbesluit.

Toelichting: Getoetst wordt aan de voorschriften voor een woonfunctie met de sub functie kamergewijze verhuur. Dat geldt voor zowel het hoofdgebouw (de woning) als een eventueel bijgebouw als daarin de B&B wordt gevestigd.

- Aanvrager/exploitant dient op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit een gebruiksmelding in te dienen in het kader van brandveilig gebruik als de B&B- slaapgelegenheid biedt aan maximaal 8 personen of minder.

Toelichting: De gebruiksmelding (via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik van de B&B te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

#### Gelet op hetgeen is beschreven in deze notitie wordt bij de beoordeling van verzoeken voor het vestigen van een B&B getoetst en beoordeeld aan de volgende voorwaarden:

- Voor zover de B&B in de woning (het hoofdgebouw) wordt gerealiseerd mag ten hoogste 40% van de bruto vloeroppervlakte van een woning worden gebruikt ten behoeve van een B&B. Daarnaast mogen tevens (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een B&B, met dien verstande dat de gezamenlijke voor de B&B voorziening te gebruiken oppervlakte per woning inclusief (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> op kavels tot 800 m<sup>2</sup> of 300 m<sup>2</sup> op kavels groter dan 800 m<sup>2</sup>.

Toelichting: De grens is op 800 m<sup>2</sup> gelegd om te waarborgen dat de woning en de kavel groot genoeg zijn voor een extra B&B-gastenkamer zonder dat er overlast ontstaat voor de omgeving.

- Een B&B kan bestaan uit één of meerdere gastenkamers. In verband met het behouden van een kleinschalig karakter en het (op voorhand) beperken van de overlast voor de omgeving is het maximaal aantal kamers op 4 (per kamer maximaal twee bedden) en 6 vastgelegd, respectievelijk op kavels kleiner en groter dan de hiervoor genoemde 800 m<sup>2</sup>. Het maximumaantal personen bedraagt dan dus 8 en 12.
- Aanvrager/exploitant is bewoner van het huis waarin of waarbij de B&B komt.

Toelichting: De B&B kan alleen worden aangeboden door de bewoner(s) van de woning waarin of waarbij de B&B gevestigd is. De bewoner(s) is/zijn op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven.

- De B&B komt bij een (bedrijfs-)woning.

Toelichting: Een B&B wordt toegestaan als nevenactiviteit van de woonfunctie. Het moet gaan om een als zodanig bestemde woning. Dat kan een burgerwoning zijn, maar ook een bedrijfswoning. Recreatiewoningen en onbewoonbaar verklaarde woningen komen niet in aanmerking.

- Voor de B&B wordt gebruik gemaakt van de bestaande legaal aanwezige bebouwing of nog niet gerealiseerde maar bij recht toegestane bebouwing die nog mogelijk is ten dienste van de woonfunctie.

Toelichting: De B&B kan in de woning en/of een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd.

- De woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de B&B is daaraan ondergeschikt. Voor de maximale maatvoering en omvang van de B&B geldt het volgende:

Toelichting: De omvang van de B&B dient ten allen tijden ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. De accommodatie is toegestaan in de woning en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. De omvang van een B&B is gemaximeerd in oppervlakte én aantal kamers én aantal personen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de oppervlakte die in de woning mag worden gebruikt voor een B&B en wat de totale oppervlakte van de B&B is indien ook of uitsluitend gebruik wordt gemaakt van vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

- De maximale verblijfsduur in de B&B bedraagt 14 nachten.

Toelichting: Permanente bewoning of langdurige verhuur is niet toegestaan in B&Bs, juist omdat dit is bedoeld als kortdurend toeristisch verblijf. Om die reden is er een maximum gesteld aan de verblijfsduur van 14 nachten. Eigenaar/exploitant dient een nacht/gastenregister bij te houden die ten alle tijde beschikbaar is voor de gemeente Montfoort.

- De B&B heeft geen nadelige gevolgen op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen toename van de parkeerbehoefte in de omgeving.

Toelichting: Uitgangspunt is dat elke B&B moet voldoen aan de meest recente nota parkeernorm van de gemeente Montfoort. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is dient initiatiefnemer te zorgen voor compensatie elders. Voor zover de B&B in een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd dat werd gebruikt voor het parkeren/stallen van een motorvoertuig dient ook deze parkeerruimte elders op het eigen perceel te worden gecompenseerd. De parkeerplaatsen van de B&B mogen niet ten koste gaan van de woning zelf.

- De B&B heeft geen nadelige gevolgen voor het woon-, leef- en werkmilieu in de omgeving.

Toelichting: De B&B mag geen afbreuk doen aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Dit geldt ook voor de wijdere omgeving. Overconcentratie is namelijk onwenselijk. De ondergeschiktheid van B&Bs is in die zin perceel overschrijdend en het college kan in het kader van een goed woon- en leefklimaat beslissen dat er niet méér accommodaties binnen een gebied zijn toegestaan.

- Combinatie met andere nevenactiviteiten is toegestaan.

Toelichting: Als bij een woning al nevenactiviteiten aanwezig zijn, is het vestigen van een B&B mogelijk voor zover de som van alle nevenactiviteiten de maximale toegestane ruimte voor nevenactiviteiten bij woningen in het bestemmingsplan niet overschreden wordt. Daarmee blijft de totale ruimte voor nevenactiviteiten dus ondergeschikt aan de woonfunctie.

- Realisatie van een volwaardige keuken is niet toegestaan. Er is geen kookplaat (of een andere kookvoorziening) toegestaan, slechts voorzieningen om koffie en thee te zetten mogen aanwezig zijn.

Toelichting: Gezien een B&B wordt gedefinieerd als een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid waarbij een bed en ontbijt ter beschikking wordt gesteld voor een kortdurend verblijf is een volwaardige keuken niet nodig. Dit voorkomt permanente bewoning en langdurige verhuur. Daarnaast wordt hierdoor gestimuleerd dat de recreant gebruik maakt van de aanwezige horecagelegenheden binnen de gemeente Montfoort.

- De realisering van een B&B doet geen afbreuk aan omliggende bedrijven, milieu- en natuurregelgeving en/of natuurwaarden.
- Op het perceel mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met opschrift voor B&B worden aangebracht aan de gevel of bij de entree van het perceel. Borden met verlichting of bewegende reclameborden zijn niet toegestaan.
- In afwijking van bovenstaande, kan een B&B ook gesitueerd zijn in de nabijheid van de woning, en niet op het perceel zelf. Aannemelijk moet worden gemaakt dat de B&B gerund kan worden vanuit de woning, bijvoorbeeld doordat de afstand vanaf de woning tot de voorziening beperkt is tot maximaal 500 meter.
- Aanvrager/exploitant is verplicht een nachtregistratie bij te houden.

Toelichting: Voor toezicht en handhaving is de aanvrager/exploitant verplicht een geordende registratie te voeren van het verblijf met overnachting. De registratie heeft betrekking op ieder aan wie gelegenheid tot overnachten wordt verschaft. Gegevens betreffen ten minste de naam en woonplaats, de samenstelling van het gezin of de groep waarmee men reist, de datum van aankomst en datum van vertrek en het aantal overnachtingen ter zake waarvan belasting verschuldigd is.

- Het is niet toegestaan dat in een Bed & Breakfast alcoholhoudende dranken tegen betaling worden verstrekt.

### 3.2 Regels in het kort

- gebruiksmelding bij B&B voor meer dan 8 personen;
- maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor B&B;
- i.g.v. een kavel < 800m<sup>2</sup> geldt:
  - maximaal 200m<sup>2</sup> van de woning inclusief (vrijstaande) bijhorende bouwwerken mag gebruikt worden voor B&B;
  - maximaal 4 gastenkamers voor de B&B;
  - maximaal 8 personen;
- i.g.v. een kavel > 800m<sup>2</sup> geldt:
  - maximaal 300m<sup>2</sup> van de woning inclusief (vrijstaande) bijhorende bouwwerken mag gebruikt worden voor B&B;
  - maximaal 6 gastenkamers voor de B&B;
  - maximaal 12 personen;
- aanvrager/exploitant is de bewoner van het huis waar de B&B in en/of bij komt;
- qua maatvoering moet de B&B altijd ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie;
- de maximale verblijfsduur in een B&B is 14 nachten;
- B&B moet voldoen aan de meest recente nota parkeernormen;
- B&B mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- in de B&B mag geen volwaardige zelfstandige keuken aanwezig zijn;
- maximaal 1 reclameaanduiding;
- verplichte nachtregistratie;
- het tegen betaling verstrekken van alcoholhoudende dranken is verboden.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 14 januari 2019

mw. mr. P.J. van Hartskamp-de Jong, dhr. M. van der Veer  
Burgemeester, secretaris



bij afwezigheid  
**IAM ten Hagen**  
locoburgemeester

