

Bed & Breakfast accomodaties Aa en Hunze Beleidsnotitie



Inhoudsopgave

1. Samenvatting	blz. 3
2. Aanleiding en doel	blz. 4
2.1. Procedure en status beleidsnotitie	blz. 4
2.2. Leeswijzer	blz. 4
3. Bed & Breakfast	blz. 5
3.1. Algemeen.....	blz. 5
3.2. Kader Bed & Breakfast	blz. 5
3.3. Bed & Breakfast in Aa en Hunze.....	blz. 5
3.3.1. Beleidsnotitie 'Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen'	blz. 6
4. Overweging aanpassing beleid	blz. 7
4.1. De definitie van een Bed & Breakfast	blz. 7
4.2. De omvang van een Bed & Breakfast	blz. 7
4.3. Hoofdgebouw of bijgebouw	blz. 8
4.4. Kookvoorziening	blz. 9
4.5. Bestemming	blz. 10
4.6. Samenvatting van de voorstellen.....	blz. 11
5. Toelichting en overige ruimtelijke randvoorwaarden	blz. 12
5.1. Toelichting bij definities	blz. 12
5.2. Ruimtelijke randvoorwaarden 1.....	blz. 12
5.3. Ruimtelijke randvoorwaarden 2	blz. 13
6. Planologische doorwerking	blz. 14
Bijlagen:	blz. 15
1. Toetsing aanvragen omgevingsvergunning;	
2. Overige belangrijke regelgeving.	

1. Samenvatting

Middels deze beleidsnotitie wordt een heldere, duidelijke regeling geboden voor nieuwe B&B-accommodaties. We omschrijven een B&B-accommodatie als:

"Een Bed & Breakfast (B&B) voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, (veelal) kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijgebouw(en) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende perceel".

	Max. aantal personen	Max. aantal kamers	Max. aantal m2	Waar
Bij recht mogelijk	Tot max. 4 personen	Max. 2 kamers	Max. 50 m ²	In hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen)
Via afwijking	Tot max. 4 personen	Max. 2 kamers	Max. 50 m ²	In vrijstaand bijgebouw

Bovenstaande tabel is niet cumulatief. Totaal per perceel mogen dus maximaal 2 kamers voor maximaal 4 personen tegelijk gerealiseerd worden / zijn ten behoeve van de Bed & Breakfast.

Naast de begrenzing van het aantal kamers en het aantal personen hebben we nog een aantal aanvullende uitgangspunten opgesomd die door ons van belang worden geacht voor B&B:

1. Vestiging van B&B-accommodaties is in beginsel toegestaan in de gehele gemeente. De marktwerking zal de aantallen van deze logiesvorm in de gemeente moeten reguleren;
2. De B&B voorziening mag alleen binnen de woonbestemmingen en agrarische bestemmingen, conform een geldend bestemmingsplan, worden gerealiseerd;
3. Er wordt vanuit gegaan dat voor B&B-accommodatie gebruik gemaakt wordt van de bestaande keukenfaciliteiten in het hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen) zoals die gebruikelijk zijn binnen een (bedrijfs)woning;
4. Er mag geen keukenblok of een gezamenlijke keuken in de kamers worden gerealiseerd;
5. De B&B voorziening wordt (bij voorkeur) in het hoofdgebouw gerealiseerd, maar is onder voorwaarden ook toegestaan in een vrijstaand bijgebouw;
6. De (bedrijfs)woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond en de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf;
7. Als gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid, mogen de activiteiten geen afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of onevenredige inbreuk op omgeving, landschap en het stedenbouwkundig beeld;
8. De activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn;
9. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
10. Een B&B dient te allen tijde te voldoen aan de technische regelgeving, zoals deze is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012;
11. B&B eigenaren moeten een nachtregister bijhouden, als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht.

Algemeen:

Voorafgaand aan daadwerkelijke realisatie van B&B-accommodaties in Aa en Hunze dienen initiatiefnemers bij het klantcontactcentrum van de gemeente te informeren of hun initiatief vergunningvrij of vergunningplichtig is.

2. Aanleiding en doel

Sinds 2005 beschikt de gemeente Aa en Hunze over de beleidsnotitie 'Recreatieve ontwikkelingen in bestaande gebouwen'. Aanleiding voor deze notitie was een toenemend aantal verzoeken om medewerking te verlenen aan kleinschalige vormen van logies en ontbijt ('Bed & Breakfast') en recreatieappartementen. Om voor dergelijke verzoeken een afwegingskader te creëren is de beleidsnotitie vastgesteld, met daarin opgenomen enkele ruimtelijke richtlijnen.

In de afgelopen tijd zijn regelmatig verzoeken geweest die niet (geheel) voldeden aan de bestaande richtlijnen, maar ruimtelijk niet direct ongewenst zijn. Zo zijn er bijvoorbeeld verzoeken geweest voor meerdere kamers en de mogelijkheid om B&B kamers in een vrijstaand bijgebouw te realiseren alsmede verzoeken voor realisatie van B&B kamers in vrijstaande bijgebouwen die daarnaast ook niet 'van origine passen' bij het hoofdgebouw. Daarnaast is de hierboven genoemde beleidsnota niet overal in geactualiseerde bestemmingsplannen overgenomen en is de wetgeving (met name gelet op vergunningverlening) hieromtrent gewijzigd. Mede op basis hiervan heeft het College van burgemeester en wethouders aangegeven dat het huidige beleid geactualiseerd dient te worden.

Naast deze ontwikkelingen bleek uit een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (LJN 9034) dat het aanbieden van B&B strijdig is met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van B&B in het pand. Daarbij gaat het steeds om wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot twee nachten, ter plaatse verblijft en dat voor de B&B-activiteiten wordt geadverteerd. In dat geval is de Raad van State van mening dat de activiteiten bedrijfsmatig van karakter zijn en niet binnen een woonbestemming passen tenzij dit uiteraard als zodanig in het bestemmingsplan is geregeld.

Gelet op bovenstaande is deze geactualiseerde beleidsnota 'Bed & Breakfast-accommodaties in Aa en Hunze' opgesteld en is het van belang om de implementatie hiervan uiteindelijk planologisch te verankeren.

2.1. Procedure en status beleidsnotitie:

De conceptbeleidsnotitie heeft voor een ieder van 28 januari 2015 t/m 11 maart 2015 ter inzage gelegen. Tevens is de conceptbeleidsnotitie voorgelegd aan onder meer 'het Toeristisch veld' (Toeplah, de ondernemersdelegatie van de recreatiecommissie en een delegatie van Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Aa en Hunze/Borger-Odoorn). Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

De beleidsnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en heeft de status van een beleidsregel. Deze beleidsregel treedt in werking 8 dagen na bekendmaking. Tegen het besluit tot vaststelling van een beleidsregel staat geen bezwaar of beroep open.

2.2. Leeswijzer:

Na de algemene inleiding wordt in deze notitie per aandachtspunt ingegaan op de nieuwe situatie, wordt deze beschreven en gevolgd door een voorstel. In de bijlagen is de overige regelgeving voor B&B's opgenomen.

3. Bed & Breakfast

3.1. Algemeen

Het begrip 'Bed and Breakfast' (in het vervolg 'B&B') is afkomstig uit Engelstalige landen. Hier bestaat al jaren een volledig gereguleerde B&B sector met bijbehorend classificatiesysteem. In Ierland, waar men ver vooruit loopt op het gebied van B&B, kent men twee categorieën B&B's. Enerzijds de Irish homes: een particuliere woning waarin accommodatie wordt aangeboden op basis van logies en ontbijt. Anderzijds is daar sprake van zogenaamde 'guesthouses' (pensions): dezelfde activiteit, maar dan met een bedrijfsmatige of commerciële status en een omvang van minimaal zeven slaapkamers.

Hoewel de sector in Nederland nog niet te vergelijken is met die in Engelstalige landen, vindt er momenteel wel een inhaalslag plaats. Zo is tussen 2000 en 2009 maar liefst 85% van de huidige B&B's gestart en heeft de sector sinds eind 2006 een eigen classificatiesysteem. Op basis van de onderzoeksresultaten, door 'Stichting Bed & Breakfast Nederland', zijn in Nederland naar schatting tussen de 5.000 en 5.500 B&B's; de helft daarvan ligt binnen de bebouwde kom en de andere helft in het buitengebied. Een Nederlands B&B heeft gemiddeld 2,4 gastenkamers en 5,7 slaapplekken. In tegenstelling tot Engeland kennen wij in Nederland één type B&B. Een B&B is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. De B&B voorziening is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie van een perceel en is altijd gekoppeld aan een bestaande woning.

3.2. Kader Bed & Breakfast-accommodatie:

Zoals hierboven wordt gesteld wordt een B&B tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend. Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid (lees: HOtel, REstaurant, CAFé) en is niet openbaar. Een B&B wordt niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Een B&B is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving evenals de kans op onevenredige toename van de parkeerdruk te verwaarlozen is. Een B&B is dus géén horecabedrijf, omdat:

- Een B&B kleinschalig is wat betreft vorm, activiteit, omvang en schaalgrootte niet vergelijkbaar is met een horecaonderneming;
- Een B&B niet openbaar is, men kan niet zomaar binnenlopen en moet altijd van te voren reserveren;
- Een B&B een veel kleinere rol speelt in het economisch verkeer dan een horecaonderneming;
- Een B&B normaal gesproken geen volledig inkomen genereert. De activiteit is een 'bijverdienste';
- Een B&B is een aan-huis-verbonden-beroep en bedrijf. Het hoofddoel van het pand is wonen (woonbestemming), de nevenactiviteit is 'het verstrekken van logies'. Een pension, groepasaccommodatie, (complex van) recreatiewoningen, hotel of restaurant heeft een bestemming gericht op de recreatieve hoofdbestemming.

Een recreatiebedrijf (horeca/verblijfsrecreatie) die niet ondergeschikt is aan de hoofdbestemming van een perceel wordt dus niet gezien als een B&B-accommodatie. Dat wil niet zeggen dat dergelijke accommodaties niet mogelijk zijn. Deze worden echter niet op grond van dit beleid afgewogen, maar dienen separaat afgewogen te worden.

3.3. Bed & Breakfast in Aa en Hunze:

In Aa en Hunze is ook een toename van het aantal- en soorten B&B-accommodaties waarneembaar. De logiesverstrekkers zijn in totaal goed voor een groot aantal overnachtingen per jaar. Reeds 43% van het totale aanbod aan 'overnachtingsbedden' in Aa en Hunze bestaat al uit B&B's¹. Met name in de laatste jaren is een toename in het aantal B&B-accommodaties en overnachtingen te zien.

¹ Bron: Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Aa en Hunze/Borger - Odoorn

3.3.1. Beleidsnotitie 'Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen'.

In 2005 is de notitie "Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen" vastgesteld. Hierin is geen definitie van het begrip 'B&B' opgenomen. In een aantal vastgestelde bestemmingplannen is wel in de begripsbepalingen aangegeven wat onder 'B&B' / logiesverstrekking wordt verstaan:

'het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De kamers zijn niet voorzien van een eigen keukenblok'.

De aanleiding voor de in 2005 ontwikkelde notitie "Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen" was een toenemend aantal verzoeken om mee te werken aan kleinschalige vormen van logies en ontbijt en 'om kapitaalvernietiging te voorkomen en de leefbaarheid en de werkgelegenheid op het platteland te vergroten'. Deze notitie is in bijlage IV ter kennisname opgenomen.

B&B werd mogelijk gemaakt bij burgerwoningen, boerderijen en overige bedrijfsbebouwing. Voor burgerwoningen is in feite aangegeven dat de logiesvorm als zodanig wordt gezien als een ondergeschikte nevenactiviteit, waardoor in feite een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende pand niet nodig zou zijn. Naast de begrenzing van het aantal personen (4) en kamers (2) werden vanuit planologisch oogpunt voor de (voormalige agrarische bebouwing en overige bedrijfsbebouwing) een aantal uitgangspunten opgesomd die van belang werden geacht bij B&B-accommodaties. Het betrof in het kort de volgende uitgangspunten:

1. de kwaliteiten van de omgeving (vooral landschap, cultuurhistorie, natuur en milieu, woonkwaliteiten), dienen in stand te blijven;
2. de activiteiten dienen in principe in de bestaande bebouwing plaats te vinden, dat wil zeggen, dat (aanvullende) nieuwbouw in principe niet zal worden toegestaan;
3. de activiteiten dienen in principe in het hoofdgebouw plaats te vinden, bijgebouwen kunnen echter in bijzondere gevallen eveneens in aanmerking komen, mits tenminste aan de volgende uitgangspunten wordt voldaan:
 - a. de bijgebouwen dienen te zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het hoofdgebouw;
 - b. de privacy van de bewoners van de opstallen van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast;
 - c. de bijgebouwen dienen van origine te passen bij het hoofdgebouw en in de karakteristiek van het landschap of het dorpsbeeld, zowel qua materiaalgebruik, vormgeving als wat betreft de ligging.
4. de activiteiten dienen een kleinschalig karakter te hebben, dat wil zeggen dat er geen sprake mag zijn van accommodaties met een grotere capaciteit dan 10 personen;
5. de woonfunctie in het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd;
6. er mag geen negatieve invloed ontstaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor aanwezige bestaande functies, zoals bijvoorbeeld agrarische bedrijven in de omgeving;
7. erfinrichting en gebruik dient afgestemd te blijven op de hoofdbestemming;
8. de bestaande milieuregelgeving dient, voor zover van toepassing, in acht genomen te worden;
9. voor eventuele bouwkundige aanpassingen is de bestaande bouwregelgeving onverkort van kracht;
10. de mogelijkheden hebben betrekking op de volgende vormen van verblijfsrecreatie: bed & breakfast en appartementen. Vol pension en hotelfunctie zijn derhalve uitgezonderd; indien sprake is van bed & breakfast, logies en ontbijt, dan zal er geen keukenblok in de in gebruik te geven ruimten geplaatst mogen worden;
11. bedrijfsbebouwing, die voorkomt op bedrijventerreinen is uitgezonderd van de toepassing van recreatief medegebruik;
12. er dient voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar te zijn, waarbij de voorkeur uitgaat naar parkeren op eigen erf.

Deze uitgangspunten zijn echter niet eensluidend overgenomen in de regels van latere bestemmingsplannen, waardoor kans bestaat op willekeur en onduidelijke regelgeving.

4. Overweging aanpassing beleid:

In dit hoofdstuk vindt de overweging plaats van de mogelijke aanpassing c.q. verruiming voor het vestigen van B&B-accommodaties, naar aanleiding van verzoeken uit het verleden. Daarbij wordt eerst aangegeven wat het huidige beleid is, wat de overweging is hoe hier in de gemeente Aa en Hunze mee om te gaan en het voorstel ten behoeve van het (vernieuwd) beleid.

4.1. De definitie van een Bed&Breakfast:

In de praktijk wordt het begrip 'Bed & Breakfast' door gebruikers, overheden, instanties, toetsers etc. verschillend gebruikt en geïnterpreteerd. Een definitie van het begrip 'Bed & Breakfast' is dan ook van belang te bepalen waarover wordt gesproken.

Huidig:

In de bestaande notitie "Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen" is geen definitie van het begrip 'B&B' opgenomen. In een aantal vastgestelde bestemmingplannen is wel in de begripsbepalingen aangegeven wat onder 'B&B' / logiesverstrekking wordt verstaan:

'het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De kamers zijn niet voorzien van een eigen keukenblok'.

Rondgang bij andere gemeenten leert dat er geen sprake is van een eensluidende definitie van het begrip B&B. De Stichting 'Bed & Breakfast Nederland' heeft een handreiking opgesteld aan de hand waarvan gemeenten bed & breakfast beleid naar eigen inzicht kunnen opstellen. In deze handreiking wordt 'bed & breakfast' als volgt gedefinieerd:

'Bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingaccommodatie 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 en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis'.

Voorstel:

Gezien de gehanteerde begripsbepalingen in sommige bestemmingsplannen, onze uitgangspunten in combinatie met de landelijke handreiking van het begrip 'bed & breakfast' komen wij tot onderstaande definitie:

'Een Bed & Breakfast voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, (veelal) kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijgebouw(en) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende perceel'.

Indien er afgeweken wordt van bovenstaande definitie, dan kan er bijvoorbeeld worden gesproken over een zogenaamd 'guesthouse', een gasthuis of een pension. Dergelijke situaties vallen buiten de werking van dit beleidskader. In de bestemmingsplannen die gelden binnen de gemeente Aa en Hunze beschikken pensions en de reguliere hotels over een horecabestemming en bijvoorbeeld groepsaccommodaties over een geëigende aanduiding.

4.2. De omvang van een Bed & Breakfast:

In alle gevallen is het van belang dat er sprake is van kleinschaligheid en ondergeschiktheid aan de hoofdbestemming.

Huidig:

Een B&B, die als passend binnen de woonbestemming wordt geacht, beperkt zich volgens het huidige beleid tot maximaal 4 personen (tegelijk) en 2 slaapkamers, met een vloeroppervlak van maximaal 50 m². Via afwijking kan een B&B tot maximaal 10 personen (tegelijk) in 4 slaapkamers plaatsvinden met een vloeroppervlakte van (totaal) maximaal 100 m².

Overweging:

Hoewel de bestaande regeling aansluit bij het (algemene) uitgangspunt dat een B&B ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, heeft Toelaph en de ondernemerscommissie van de recreatiecommissie aangegeven dat op het moment dat afwijking wordt verleend voor meerdere kamers (>2) en/of meerdere personen (>4 tot max. 9) geen sprake meer is van kleinschaligheid. Wij respecteren deze gedachte en gaan om die reden hierin mee. De mogelijkheid tot 2 kamers en voor maximaal 4 personen tegelijk wordt dan ook ons maximum. Om de woonfunctie verder goed te kunnen waarborgen kan (voor wat betreft bijbehorende oppervlaktes) worden aangesloten bij het bestaande beleid voor aan-huis-verbonden-bedrijven of beroepen. De genoemde oppervlaktematen komen voort uit het facet bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling', die overgenomen is in de diverse bestemmingsplannen. Deze regeling geeft verder aan dat:

- het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroep of bedrijf niet meer bedraagt dan een derde deel van het gebruiksoppervlak van de gebouwen op een bouwperceel, met een maximum oppervlak van 50 m².

Een grotere oppervlaktemaat leidt mogelijk tot een te grote impact op de omgeving, waardoor geen sprake meer zal zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit. Het wordt dan ook mogelijk een B&B met 2 kamers voor maximaal 4 personen tegelijk te realiseren, met als voorwaarde een maximale vloeroppervlakte van 50 m² en dat het oppervlak ten behoeve van de kleinschalige verblijfsrecreatie niet meer bedraagt dan een derde deel van het gebruiksoppervlak van de gebouwen op een bouwperceel.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om het huidige maximaal aantal kamers en personen per perceel bij recht te handhaven. Dat houdt in: totaal maximaal 2 kamers voor maximaal 4 personen tegelijk per perceel. Ten aanzien van de toegestane oppervlakte, wordt voorgesteld een maximum van 50 m² hiervoor op te nemen, mits het oppervlak ten behoeve van de kleinschalige verblijfsrecreatie daarmee niet meer bedraagt dan een derde deel van het gebruiksoppervlak van de gebouwen op een bouwperceel.

4.3. Hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen) en/of vrijstaand bijgebouw

Regelmatig komt het voor dat een aanvraag ingediend wordt voor een B&B in een al dan niet vrijstaand bijgebouw.

Huidig:

Een B&B-accommodatie kan plaatsvinden in een hoofdgebouw.

Bijgebouwen kunnen echter in bijzondere gevallen eveneens in aanmerking komen, mits tenminste aan de volgende uitgangspunten wordt voldaan:

- a. de bijgebouwen dienen te zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het hoofdgebouw;
- b. de privacy van de bewoners van de opstallen van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bijgebouwen dienen van origine te passen bij het hoofdgebouw en in de karakteristiek van het landschap of het dorpsbeeld, zowel qua materiaalgebruik, vormgeving als wat betreft de ligging.

Overweging:

Van belang is en blijft dat een B&B-accommodatie in het hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen) kan plaatsvinden. In alle gevallen heeft dit ook onze voorkeur.

Toch zijn er omstandigheden / wensen waardoor de realisatie van een B&B-accommodatie in een vrijstaand bijgebouw tot de mogelijkheden moet kunnen behoren. Aangezien een B&B niet is bedoeld als zelfstandige woonruimte, zou het ruimtelijk gezien ook prima in een bestaand of nieuw bijgebouw kunnen passen. Het is daarbij wel van belang dat een nadere afweging kan plaatsvinden. Hoe ver staat het bijgebouw bijvoorbeeld van de erfgrans? Wat zijn eventueel de gevolgen voor een naastgelegen agrariër. Deze mag vanuit Milieuwetgeving niet belemmerd worden door de vestiging van een B&B. Daarbij blijft wel de voorwaarde overeind dat een bijgebouw niet ingericht wordt als zelfstandige woning. Dit laatste heeft als reden omdat in onze bestemmingsplannen staat dat wij geen afzonderlijke woonfuncties in bijgebouwen willen, juist om te voorkomen dat een bijgebouw als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen (van een zelfstandige woning is sprake wanneer er een mogelijkheid is tot bereiding van warme maaltijden).

In de notitie 'Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen' werd nog een link gelegd met de term 'bestaande gebouwen' en 'van origine passend'. In de praktijk levert dit vaak discussie op; want in feite past bijna elk vrijstaand bijgebouw 'van origine in het landschap'. Elk vrijstaand bijgebouw is namelijk ten tijde van de bouw op welstandsgronden beoordeeld en op grond van de toenmalige eisen positief bevonden (tenzij deze vergunningsvrij is gebouwd). Ook levert de term 'bestaande' gebouwen discussie op. In de praktijk hebben zich voorbeelden voorgedaan die hiertoe aanleiding gaven. In het geldende beleid is namelijk geen omschrijving gegeven van wanneer er sprake is van een bestaand gebouw. Als voorbeeld wordt genoemd de bouw van een nieuw vrijstaand bijgebouw, waarbij (bijna) direct na oplevering verzocht werd deze te mogen gebruiken ten dienste van een B&B. Het gebouw was op dat moment bestaand en paste van origine bij de omgeving. Vanuit toeristisch oogpunt gezien is het wenselijk ook nieuwbouwmogelijkheden toe te staan. De recreant vraagt tenslotte ook kwaliteit.

Van belang voor de beoordeling van aanvragen voor B&B is de ligging van het pand ten opzichte van de omgeving. Overlast moet voorkomen worden en ook dient parkeren op eigen erf plaats te vinden. Met name in kernen zijn deze twee punten aandachtspunt, omdat over het algemeen panden / percelen en (bij)gebouwen relatief gezien dicht bij elkaar liggen. Ook het gebruik van bijvoorbeeld een vrijstaand bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is een duidelijk ander gebruik dan ten dienste van

opslag voor privédoeleinden. Bij de afweging om via afwijking medewerking te verlenen aan het toestaan van B&B kamers in vrijstaande bijgebouwen dient dan ook specifieke aandacht besteed te worden aan het voorkomen van overlast. Het is echter ondoenlijk om in een algemeen beleidsstuk minimale afstandseisen ten opzichte van erfgronden te hanteren. Elk perceel waar een verzoek betrekking op heeft is namelijk weer anders (grootte, omgeving, afstand bebouwing ten opzichte van naastgelegen woningen etc.). Een dergelijke afweging blijft dan ook maatwerk.

Voorstel:

Van belang is en blijft dat een B&B-accommodatie in het hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen) kan plaatsvinden. In alle gevallen heeft dit ook onze voorkeur. Planologisch zal dit in bestemmingsplannen bij recht mogelijk gemaakt worden.

Pas na een ruimtelijke afweging wordt dit ook mogelijk gemaakt in een vrijstaand bijgebouw. Bij deze ruimtelijke afweging wordt bepaald of dit stedenbouwkundig en/of landschappelijk gewenst is en de omliggende percelen niet beperkt worden in hun gebruiksmogelijkheden. Daarbij moet wel worden voldaan aan de oppervlakte norm en het bijgebouw niet alle faciliteiten bezit om als zelfstandige woning te fungeren. Planologisch zal dit in bestemmingsplannen via een afwijkingsmogelijkheid mogelijk opgenomen worden.

4.4. Kookvoorzieningen:

Bezoekers van een B&B vragen steeds meer luxe, zoals een eigen kookvoorziening en sanitaire voorzieningen. De vraag is of eigen kookvoorzieningen bij een Bed & Breakfast passend en/of wenselijk zijn.

Huidig:

Op grond van het voorgaand beleid is het niet mogelijk een kookvoorziening in de (slaap)kamers te realiseren. Toch worden in de Nederlandse B&B-accommodaties in toenemende mate faciliteiten aangeboden. Een van deze faciliteiten is een kookvoorziening. Om mee te kunnen gaan met de wellicht toekomstige wensen van de B&B-eigenaren hebben wij gekeken of ons huidig beleid op dit punt aangepast moet worden. Door naar andere gemeenten te kijken valt op dat meningen erg uiteenlopen wat betreft kookvoorzieningen. Over het algemeen blijkt dat de voorziening, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat er sprake moet zijn van één gezamenlijke kookgelegenheid. Minder gebruikelijk is dat een kookvoorziening in de kamers wordt toegestaan.

Overweging:

De gedachtegang van mensen die naar een B&B gaan is dat ze hier kunnen slapen en ontbijten (verstrekken van logies). B&B moet dan ook geen hoofddoel op een perceel zijn, maar een nevenactiviteit ("het verstrekken van logies"). Dit in tegenstelling tot een pension of hotel die als hoofddoel hebben "het verstrekken van logies" (voor korte of langere tijd) en als nevenactiviteiten "het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse". Als men graag 's avonds nog iets wil koken in een kamer zullen ze niet snel kijken naar een B&B, maar eerder naar een andere vorm van recreatieverblijven. Door een kookvoorziening toe te staan wordt een ander marktsegment bediend.

Verder willen wij gelet op bovenstaande voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw met een logiesfunctie een reguliere woonfunctie krijgt. Als er een B&B in een vrijstaand bijgebouw is gevestigd met alle mogelijke voorzieningen voor de gasten is het bovendien niet echt kleinschalig meer en is er feitelijk sprake van een zelfstandige wooneenheid. Stel de eigenaar wil stoppen met het B&B, dan kan er praktisch gewoond worden in het vrijstaande bijgebouw. Ook om dit te voorkomen kunnen we geen kookvoorziening of gezamenlijke keuken toestaan. Bovendien wordt een keukenblok niet noodzakelijk geacht voor een B&B, omdat de verzorging van B&B zich beperkt tot logies en ontbijt.

In verband met de veiligheid zijn kookvoorzieningen in een slaapkamer niet aan te raden. Het komt voor dat een B&B een gezamenlijke keuken heeft voor de gasten. In het Bouwbesluit ('Opstelplaats voor een aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel') staat bovendien dat de aanwezigheid van een kookvoorziening in een logiesfunctie niet verplicht is. Volgens de nota van toelichting, moeten er ten minste twee toegangen zijn als er wel een kooktoestel aanwezig is in een ruimte groter dan 25 m². Door het kleinschalige karakter in deze vereiste in veel gevallen niet haalbaar.

Voorstel:

Ter voorkoming van het ontstaan van een zelfstandige wooneenheid en het ontbreken van de noodzaak daartoe wordt geen keukenblok (lees: geen voorzieningen tot bereiding van warme maaltijden) of gezamenlijke keuken toegestaan in de B&B-kamers.

4.5. Bestemming:

In een bestemmingsplan worden gronden en bouwwerken voorzien van een passende bestemming. Het toestaan van Bed & Breakfast-accommodaties is niet wenselijk bij alle bestemmingen. Hoe werkt het beleid door in bestemmingsplannen.

Huidig:

In het huidige beleid wordt geen voorwaarde genoemd over de bestaande bestemming waar een B&B-accommodatie gevestigd mag worden. Wel staat er dat deze mogelijk worden gemaakt in:

- a. burgerwoningen, en
- b. boerderijen
 1. bedrijven, waarin de agrarische functie nog wordt uitgeoefend
 2. idem, gebruik als woning
- c. overige bedrijfsbebouwing (excl. bedrijventerreinen).

Hoewel in de notitie 'Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen' werd aangegeven dat deze vrijstellingennotitie als een interimmaatregel is bedoeld en dat in het kader van het project Actualisatie, Harmonisatie, en Digitalisering van bestemmingsplannen (ADHB), het voorgestane beleid, als zijnde een vrijstellingsmogelijkheid in de nieuw te vervaardigen bestemmingsplannen moest worden opgenomen, heeft de vertaling van dit beleid in de tot heden ontwikkelde bestemmingsplannen niet altijd dan wel gelijklopend plaatsgevonden.

Overweging:

Vanwege de functie, de wensen van de toerist en de (on)mogelijkheden vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk bij elke bestemming Bed & Breakfast-accommodatie toe te staan.

Woonbestemmingen:

Aangezien we een B&B-accommodatie, in de omvang van maximaal twee kamers en maximaal 4 personen, (blijven) zien als een ondergeschikte nevenactiviteit, zal er bij een woonbestemming geen afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn bij het vestigen van een B&B. Het is belangrijk dat de woning door de hoofdgebruiker wordt bewoond en de hoofdgebruiker aanwezig is tijdens het nachtverblijf.

Een uitzondering wordt gemaakt voor niet-grondgebonden woningen. Bij dergelijke functies wordt geen mogelijkheid voor het realiseren van een B&B-accommodatie opgenomen.

Agrarische bestemmingen:

Het is goed voorstelbaar dat ook binnen een agrarische bestemming wensen bestaan om een B&B voorziening te realiseren. Bij dergelijke aanvragen worden de uitgangspunten van de B&B-notitie toegepast, waarbij onder andere voorwaarde is dat er een woonfunctie moet zijn op het perceel/pand. Dit aangezien de eigenaar aanwezig dient te zijn tijdens het nachtverblijf.

Overige bestemmingen:

Hierin wordt het niet wenselijk gezien B&B mogelijkheden te scheppen. Gebouwen gelegen op een bedrijventerrein waren ook al op basis van het voorgaande beleid uitgesloten. De (uitstraling van) locaties van de solitair gelegen bedrijven, uitzonderingen daargelaten, hebben meestal geen meerwaarde voor de toerist om er te verblijven. Informatief wordt nog opgemerkt dat een B&B uiteraard wel onder een horecabestemming mogelijk is. Ook is het mogelijk B&B kamers te hebben indien een bestemming hiervoor al een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan bevat.

Onder voorwaarden kan een B&B gerealiseerd worden op andere bestemmingen dan 'wonen' en/of 'agrarisch', mits er een woonfunctie aanwezig is op het perceel. De gemeente Aa en Hunze beslist in dit geval of medewerking wordt verleend. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden een initiatief hiertoe toestaan. Planologisch zal er een zwaardere procedure moeten plaatsvinden

Voorstel:

Het vestigen van een B&B-accommodatie is mogelijk binnen de bestemmingen:

- wonen (alle daarvoor geldende bestemmingen, exclusief bestemmingen voor niet-grondgebonden woningen);
- agrarisch (alle daarvoor geldende bestemmingen, exclusief bij agrarische bedrijven waar geen bedrijfswoning bij aanwezig is).

4.6. Samenvatting van de voorstellen:

In onderstaande tabel worden de voorstellen uit hoofdstuk 4 samengevat.

	Max. aantal	Max. aantal	Max. aantal m2	Waar
--	-------------	-------------	----------------	------

	personen	kamers		
Bij recht mogelijk	Tot max. 4 personen	Max. 2 kamers	Max. 50 m ²	In hoofgebouw (incl. aan- en uitbouwen)
Via afwijking	Tot max. 4 personen	Max. 2 kamers	Max. 50 m ²	In vrijstaand bijgebouw

Bovenstaande mogelijkheden gelden alleen binnen de bestemmingen:

- wonen (alle daarvoor geldende bestemmingen, exclusief bestemmingen voor niet-grondgebonden woningen);
- agrarisch (alle daarvoor geldende bestemmingen, exclusief bij agrarische bedrijven waar geen bedrijfswoning bij aanwezig is).

5. Toelichting en overige ruimtelijke randvoorwaarden:

Aan de hand van deze beleidsnotitie kan worden getoetst aan welke voorwaarden bij realisering van een B&B moet worden voldaan wil het College van Burgemeester en wethouders bij het verlenen van de daarvoor benodigde omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Ten opzichte van de beleidsnotitie "Recreatieve ontwikkelingen in bestaande gebouwen" vindt een verruiming plaats tot vestiging in vrijstaande bijgebouwen. Aan deze verruiming worden voorwaarden gekoppeld, voor een goede inpassing en om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Er ontstaat op deze wijze een onderscheid in twee categorieën van accommodaties:

1. Een Bed & Breakfast met per perceel maximaal verblijf voor vier personen (tegelijk), verdeeld over maximaal twee kamers met een totale oppervlakte van maximaal 50 m², alleen in het hoofdgebouw die zonder nadere afweging gerealiseerd mag worden en als wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden (zie onder 5.2.);
2. Een Bed & Breakfast met per perceel maximaal verblijf voor 4 personen (tegelijk), verdeeld over maximaal twee kamers met een maximale oppervlakte van totaal 50 m² in het hoofdgebouw, maar ook in een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd mag worden als wordt voldaan aan ruimtelijke randvoorwaarden (zie onder 5.2.) en een nadere ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden.

5.1. Toelichting bij definities:

Bij de beoordeling van een Bed & Breakfast wordt uitgegaan van onderstaande definitie:

Bed & Breakfast: 'Een Bed & Breakfast voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, veelal kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en/of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijgebouw(en) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende perceel".

Woonfunctie: een op grond van het bestemmingsplan als zodanig bestemde woning of bedrijfswoning;

Kleinschalige verblijfsvoorziening: Een B&B is een overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. Een B&B voorziening is een nevenfunctie naast de woonfunctie (veelal een woonbestemming, maar ook de woning behorende bij een agrarische functie). Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid en niet openbaar. Een B&B is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen is. De B&B mag geen nadelige effecten hebben op de verkeersafwikkeling en er mag geen aantasting van de (woon)omgeving plaatsvinden. Om deze reden dient er geparkeerd te worden op het eigen terrein.

Ondergeschikte accommodatie: zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt aan de woonfunctie; 'toeristisch en veelal kortdurend verblijf': Het gaat in dit verband om een 'toeristisch verblijf', hiermee wordt nadrukkelijk ook zakelijk toerisme bedoeld. Het begrip 'kortdurend' is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoenrecreatie. Onder een B&B voorziening wordt dus niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

Gebruiker: Het gaat er om dat de B&B-gebruiker op hetzelfde erf verblijft als de bewoner van het erf.

5.2. Ruimtelijke voorwaarden:

Een Bed & Breakfast met per perceel maximaal verblijf voor vier personen, verdeeld over maximaal twee kamers is toegestaan binnen de gehele gemeente, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het oppervlak ten behoeve van de kleinschalige verblijfsrecreatie bedraagt niet meer dan een derde deel van het gebruiksoppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- De hoofdfunctie op het betreffende perceel (wonen / agrarisch) moet in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair blijven;
- Binnen de ruimte ten behoeve van de Bed & Breakfast is geen kookgelegenheid toegestaan;
- Door het gebruik als B&B mag geen onevenredige toename plaatsvinden op de verkeersbewegingen;
- Parkeren ten behoeve van de B&B dient plaats te vinden op het eigen erf;
- De aanleg van een afzonderlijke in/uitrit ten behoeve van de B&B is niet toegestaan;
- De B&B dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
- Het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien de ze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;

- Het gebruik als B&B in een vrijstaand bijgebouw geen afbreuk doet aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- Het gebruik als B&B in een vrijstaand bijgebouw geen onevenredige aantasting op het straatbeeld, het landschap en het stedenbouwkundige beeld tot gevolg heeft.

Overige voorwaarden:

Naast ruimtelijke voorwaarden zal een B&B ook aan andere regelgeving moeten voldoen. Dit betreft voornamelijk wet- en regelgeving waarbij naleving niet tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven:

Bouwbesluit:

Hierin worden uit oogpunt van (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid technische voorschriften gegeven. Een B&B dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Nachtregister:

Op grond van artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht dient de eigenaar een nachtregister bij te houden.

Arbo:

Ieder bedrijf en daarmee ook een B&B-accommodatie moet volgens de Arbowetgeving beschikken over vaardigheden tot bedrijfshulpverlening (BHV).

Drank- en Horecawet:

Een drank- en horecaverunning is nodig wanneer alcoholhoudende dranken tegen betaling worden verstrekt. De Drank & Horecawet stelt op dat moment eisen aan de B&B en de exploitant. In principe is een Drank en Horecaverunning alleen mogelijk als het perceel een horecabestemming heeft. Bij een B&B-accommodatie in een woon- of agrarische bestemming is een dergelijke vergunning dus niet aan de orde. Het is dus niet toegestaan alcoholhoudende dranken tegen betaling te verstrekken. Mocht door een exploitant van een B&B-accommodatie in onze gemeente hierom toch verzocht worden, is in dat geval een exploitatievergunning nodig. Een dergelijke vergunning mag de burgemeester afgeven, maar wordt niet wenselijk geacht.

6. Planologische doorwerking

Dit beleid kan bij de herziening van bestemmingsplannen worden verwerkt in de regels. Daarbij zal de mogelijkheid voor 2 kamers en 4 personen tegelijk bij recht in de regels worden opgenomen en de mogelijkheid om een B&B in een (vrijstaand) bijgebouw te realiseren met een afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning) in de regels worden opgenomen.

Overigens is in de meeste bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen hierin al (deels) voorzien. In het op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied" wordt een regeling opgenomen die recht doet aan het beleid zoals in deze beleidsnotitie is opgenomen. Tot die tijd kan de medewerking in het buitengebied planologische enkel gestalte krijgen via de mogelijkheid, genoemd in het facet bestemmingsplan Bijgebouwen, waar een dergelijke activiteit als zijn de aan-huis-verbonden-bedrijf is aangegeven.

Voor de overige gebieden gelden de mogelijkheden zoals in de bestemmingsplannen bij recht is opgenomen. Voor zover daar afwijkingsmogelijkheden in opgenomen zijn, kan voor de afweging verwezen worden naar onderhavig beleidsstuk en op basis daarvan wel of geen medewerking worden verleend. Tevens zal dit beleid in de toekomst te ontwikkelen actualisatieplannen worden verwerkt.

Het zal een overbruggingsperiode nemen om alle bestemmingsplannen aan te passen (met name de kernen) en de mogelijkheid een afwijkingsbevoegdheid in bestemmingsplannen op te nemen.

Deze beleidsregels geeft uitwerking aan de bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voor zover nog niet geregeld in bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen, dan wel dat op basis van deze bestemmingsplannen een verbodsbepalingen is opgenomen voor het recreatief gebruik van vrijstaande bijgebouwen is de afwijkingsbevoegdheid gebaseerd op artikel 2:12 van de wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 Bor. Voor het buitengebied is (voor zolang een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied" nog niet in werking is getreden) dit ook een uitwerking van artikel 2:12 van de Wabo, juncto artikel 4 Bor.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. Toetsing aanvragen omgevingsvergunning

Een startende B&B mag zich altijd aanmelden bij de gemeente. De meeste B&B's zijn zo kleinschalig dat ze geen vergunning nodig hebben voor bijvoorbeeld het brandveilig gebruiken van een gebouw, maar ook in dat geval dienen deze gebouwen wel te voldoen aan de brandveiligheidseisen en overige eisen uit het Bouwbesluit.

Toch kan een B&B met vergunningen te maken krijgen. Dit is deels afhankelijk van ons beleid. Aan de hand van de definitie van B&B en de begrenzing van kleinschaligheid zetten wij de belangrijkste regelgeving uiteen die van toepassing is in onze gemeente.

Woningwet

De basis voor de bouw- en gebruiksvoorschriften, waar ook B&B's mee te maken hebben, wordt gevormd door twee wetten: de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Woningwet is van toepassing voor alle bouwwerken, niet alleen over woningen. In de wet zijn allerlei regels rondom bouwen en brandveiligheid opgenomen. Deze voorschriften zijn vastgelegd in een besluit (algemene maatregelen van Bestuur) en een regeling:

- In het Bouwbesluit 2012 staan de bouwtechnische voorschriften waaraan alle gebouwen moeten voldoen. Het Bouwbesluit stelt eisen over bouwen, verbouwen, gebruik, de staat en de sloop van gebouwen. De gemeente toetst of bouwplannen voldoen aan het Bouwbesluit;
- De Regeling Bouwbesluit 2012 regeling stemt het Bouwbesluit af met NEN-normen, CEmarkeringen en kwaliteitsverklaringen. In deze regeling staan onder meer voorschriften voor de aansluiting van gas, elektriciteit, noodstroom en water. In bijlage 1 van de Regeling Bouwbesluit 2012 staan de NEN-normen beschreven.

Omgevingsvergunning voor bouwen / vergunningvrij (ver)bouwen

Het (ver)bouwen en gebruik van woningen en andere gebouwen is aan regels gebonden. In sommige situaties betekent dit dat er voor het verbouwen of renoveren van gebouwen ten dienste van B&B accommodaties ook een omgevingsvergunning voor bouwen nodig kan zijn. In de meeste gevallen zal er echter sprake zijn van vergunningvrij (ver)bouwen. Mogelijk moet een eigenaar ook een melding indienen voor de activiteit slopen en moet de eigenaar een omgevingsvergunning aanvragen voor handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.

Soms kan gebouwd of verbouwd worden zonder vergunning (vergunningvrij bouwen). De criteria hiervoor staan in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). In dit besluit zijn de voorschriften uit de Wabo, zoals de vergunningplicht en het aanwijzen van het bevoegd gezag, verder uitgewerkt. Eigenaren dienen bij het klantcontactcentrum van de gemeente te informeren of hun initiatief vergunningvrij of vergunningplichtig is.

Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken

De landelijke voorschriften over de brandveiligheid van gebouwen staan in het Bouwbesluit. Dankzij het Bouwbesluit zijn de eisen voor brandveiligheid in elke gemeente gelijk. Voor sommige gebouwen is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken nodig. Zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige gebouwen moeten voldoen aan extra eisen op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. Voor een B&B is deze vergunning nodig als het B&B nachtverblijf biedt aan meer dan tien personen. Voor onderhavige notitie spelen deze dan ook geen rol.

Bouwbesluit

In verband met (regelmatig) wijzigende regelgeving is het ondoenlijk alle eisen en/of voorwaarden uit het Bouwbesluit toe te lichten en wordt enkel opgemerkt dat altijd aan het dan geldende Bouwbesluit moet worden getoetst.

Wet Milieubeheer - Melding milieubeheer

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften op het gebied van bijvoorbeeld geluid, energie, afvalstoffen, lucht en bodem. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten worden bedrijven op grond van het Activiteitenbesluit bij type A, B of C ingedeeld. In de meeste gevallen zal een B&B worden ingedeeld als type A: 'geen melding milieubeheer, geen omgevingsvergunning'. Hiervoor geldt de volgende regel: "Uw bedrijf belast het milieu niet of weinig (licht regime). U moet zich houden aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit." De B&B-eigenaar hoeft dus geen melding milieubeheer te doen of een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting aan te vragen.

Omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Als in het bestemmingsplan nog niets is geregeld voor het vestigen van een B&B op een woonbestemming is een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

nodig. Op grond van de mogelijkheden genoemd in artikel 4 van het Bor. kan planologisch medewerking worden verleend. De omgevingsvergunning is aan te vragen via Omgevingsloket Online.

BIJLAGE 2: Overige belangrijke regelgeving

De meeste B&B- accommodaties zijn dusdanig kleinschalig dat ze buiten het bereik van de vergunningplicht in het kader van de woning- en milieuwetgeving vallen. Vanuit het algemeen belang willen we laten weten op welke wijze er toezicht wordt gehouden op de controle en kwaliteit van de B&B. Hiervoor hebben we kort op een rij gezet welke wetgeving / eisen nog meer van toepassing zijn op B&B. De wetgeving geeft een beeld van het toezicht en de controle op de kwaliteit van de B&B.

Inschrijving bij de Belastingdienst

Een (startend) B&B moet zich melden bij de Belastingdienst. Op basis van de verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten in het concrete geval van toepassing zijn.

Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Het hangt van de omvang van de B&B af of een eigenaar zich moeten inschrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. In de 'Beleidsregel Handelsregisterwet' is het ondernemersbegrip uit de nieuwe Handelsregisterwet vastgelegd. Inschrijven kan vanaf een week voor de start tot een week na de start van het B&B. De KvK geeft de gegevens door aan de Belastingdienst dus de eigenaar hoeft zich hier niet apart aan te melden.

Nachtregister:

Een B&B-eigenaar moet een doorlopend nachtregister bijhouden. In het nachtregister worden de volgende gegevens genoteerd: naam en woonplaats van de gast; dag van aankomst; soort identiteitsbewijs/reisdocument en dag van vertrek. Deze wordt vervolgens gebruikt bij het heffen van de toeristenbelasting.

Waterleidingwet

Als een B&B volgens het bestemmingsplan een logiesfunctie heeft, of als een B&B een woonfunctie heeft en nachtverblijf verleent aan meer dan 5 personen, gelden verplichtingen op het gebied van veilig leidingwater. Deze B&B's moeten legionellapreventiemaatregelen treffen zoals het laten opstellen van een legionellabeheersplan en het nemen van watermonsters. De controle op de veiligheid van het leidingwater en de drinkwaterinstallaties vindt plaats door de waterleidingbedrijven en de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Legionellapreventiemaatregelen nemen

Als een B&B volgens het geldende bestemmingsplan een logiesfunctie heeft, of als een B&B een woonfunctie heeft en nachtverblijf verleent aan meer dan 5 personen, gelden verplichtingen op het gebied van veilig leidingwater. Deze accommodaties moeten legionellapreventiemaatregelen treffen zoals het laten opstellen van een legionellabeheersplan en het laten nemen van watermonsters.

Arbowet

Als een B&B personeel in dienst heeft, dan moet zij een contract sluiten met een erkende Arbodienst. De Arbodienst ondersteunt de werkgever bij alles wat te maken heeft met arbeidsomstandigheden. De Arbodienst is wettelijk belast met uitvoerende taken op het gebied van de gezondheid van de werknemers en het bewaken van de veiligheid van werknemers tijdens het werk.

APV

Op grond van de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV) wordt onder een horecabedrijf verstaan 'de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt'. Gelet op deze definitie dient een B&B als horecabedrijf in de zin van de APV te worden gerekend, wat betekent dat een exploitatievergunning moet worden aangevraagd, ook al wordt er slechts één kamer geëxploiteerd. Doel van deze vergunning is dat de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf door middel van een preventieve toetsing kunnen worden beschermd.

Voedsel- en Warenautoriteit

De Voedsel- en Warenautoriteit is belast met handhaving Warenwet en de Drank- en Horecawet. Hygiënewetgeving is op B&B van toepassing omdat er een ontbijt wordt bereid. Dit betekent dat een B&B onder andere voor een hygiënische bereidingsplaats voor voedsel moeten zorgen. De Voedsel en Waren Autoriteit (VWA) kan hierover informatie op maat verstrekken.

Drank- en horecawet

Een B&B die alleen logies verstrekt is vrijgesteld van een drank- en horecaverunning. De B&B mag dan geen drank tegen betaling verstrekken. Als een B&B wel alcoholhoudende drank wil verkopen, is een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet noodzakelijk.

Kansspelautomaten:

Voor het plaatsen van een kansspelautomaat in een B&B is een aanwezigheidsvergunning kansspelautomaat van de gemeente verplicht.

Licenties muziek- en tv-gebruik

Als in het B&B muziek ten gehore wordt gebracht, moet de eigenaar daarvoor toestemming hebben van de rechthebbenden. Buma en SENA regelen deze toestemming door het uitgeven van licenties. Videma doet hetzelfde voor televisie. Om kopieën te mogen maken van auteursrechtelijk beschermde werken, moet het B&B bovendien een jaarlijkse vaste vergoeding betalen aan Stichting Reprorecht.

Gemeentewet

Gemeenten kunnen op grond van artikel 224 van de Gemeentewet toeristenbelasting heffen ter zake van het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niet als ingezetene in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens zijn ingeschreven. Belastingplichtig is degene die gelegenheid biedt tot verblijf met overnachten binnen de gemeente in hem ter beschikking staande ruimten, dan wel op hem ter beschikking staande terreinen. De belastingplichtige is bevoegd om de belasting te verhalen op degene, terzake van wiens verblijf de belasting verschuldigd wordt. De toeristenbelasting is geen bestemmingsheffing; de opbrengst vloeit in de algemene middelen. Voor de hoogte van de tarieven gelden geen wettelijke beperkingen. De B&B- eigenaar draagt de toeristenbelasting af aan de gemeente. De belasting wordt geheven naar het aantal overnachtingen. De B&B- eigenaar moet van zijn/haar gasten een nachtregister bijhouden. De B&B- eigenaar is verplicht voordat hij voor de eerste maal gelegenheid biedt tot overnachting, dit schriftelijk te melden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar.

Let op: wettelijke regelgeving ten aanzien van B&B kan veranderen en het is mogelijk dat een B&B te zijner tijd nog aan andere verplichtingen moet voldoen. Op www.antwoordvoorbedrijven.nl is de meest actuele informatie te vinden. Het laatste nieuws over de B&B-branche in Nederland is te vinden op de blog voor Nederlandse B&B-eigenaren: www.bedandbreakfast.nl/blog/eigenaren.