

## **Beleidsnotitie Bed & Breakfast**

*versie: november 2012*

In 2009 is de Beleidsnotitie Bed & Breakfast vastgesteld omdat de gemeente de ontwikkeling van deze kleinschalige voorzieningen toejuicht. In 2012 heeft een korte evaluatie van dit beleid plaatsgevonden, naar aanleiding hiervan is deze aangepaste beleidsnotitie opgesteld.

In alle bestemmingsplan vanaf 2009 zijn inmiddels de bepalingen uit het vorige beleidsnotitie opgenomen. In dit aangepaste beleid worden de bepalingen verruimd, waardoor Bed & Breakfast (B&B) ook is toegestaan in vrijstaande bebouwing. Deze verruiming zal worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen zodra dit mogelijk is.

Deze beleidsnotitie beperkt zich niet tot het planologische gedeelte, er wordt ook een overzicht gegeven van overige regelgeving met betrekking tot Bed & Breakfast.

### **1. Visie recreatie en toerisme**

Gelijktijdig met het verschijnen van deze notitie wordt het Toerisme & recreatie en horeca beleid van de gemeente Heusden herzien. Het beleid dat de gemeente de afgelopen periode gevoerd heeft was opgenomen in het Sociaal Economisch Plan 2007-2011. De Ingezette beleidslijnen uit het plan zullen worden voortgezet bij de actualisatie. Over verblijfsrecreatie staat het volgende beschreven.

Vergroting van en verscheidenheid in het verblijfsrecreatieve aanbod door uitbreiding van huidige en ontwikkeling van nieuwe voorzieningen. Stimuleren van de uitbreiding van (onderscheidende en hoogwaardige) verblijfsrecreatieve voorzieningen

Het ondersteunen van verblijfsrecreatieve initiatieven doen wij onder andere door de gemeentelijke regelgeving zoveel mogelijk te beperken en gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk rechtstreeks mogelijk te maken, zonder dat daarvoor procedures doorlopen moeten worden.

Het hebben van een B&B zal door de kleinschalige opzet binnen de bestaande hoofdbebouwing (woning) en bijbehorende bebouwing geen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten van een gebied. Daarnaast vormt een B&B voorziening geen belemmering voor de bestaande functies in een gebied. Gelet hierop willen wij deze voorziening in principe in de gehele gemeente toestaan.

### **2. Bestemmingsplan**

De opzet van een B&B is in het algemeen het bieden van een overnachtingsmogelijkheid, waarbij van belang is dat de B&B functie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een B&B voorziening verschilt met het hebben van een pension of hotel. Een pension is een horecagelegenheid die tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten. Een hotel is een

horecagelegenheid dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

#### Definitie Bed & Breakfast

In de Beleidsnotitie Bed & Breakfast van Platform Bed & Breakfast Nederland (bron: Bed & Breakfast Nederland, 'Handboek Bed & Breakfast' 2012), is als definitie opgenomen: *“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.”*

Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Refererend hieraan, maar ook rekeninghoudend met het scheppen van een mogelijkheid tot hebben van een Bed & Breakfast accommodatie binnen agrarische bedrijfswoningen / bijgebouwen en/of bedrijfswoningen, nemen wij als definitie in de begripsbepalingen van de te actualiseren bestemmingsplannen op:

*“een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.”*

#### Procedure

De actualisatie van de bestemmingsplannen is bijna rond. In bijna elk bestemmingsplan zijn de bepalingen van de voorgaande beleidsnotitie opgenomen waardoor een bed & breakfast rechtstreeks is toegestaan.

In de gevallen waarin het bestemmingsplan nog niet geactualiseerd is (de kernen: Haarsteeg en Elshout) of de aanvrager gebruik wenst te maken van de verruimde bepalingen, moet er een procedure doorlopen worden. Het gaat dan meestal om een zogenoemde kruimelgevallen procedure. De kruimelgeval procedure geldt alleen voor woningen binnen de bebouwde kom. (bedrijfs)woningen buiten de bebouwde kom vallen niet onder de kruimelgevallen regeling. Hiervoor is een projectbesluit of partiële herziening nodig.

Het streven is dat een bed & breakfast accommodatie onder enkele voorwaarden rechtstreeks is toegestaan. Bij het actueel maken van bestemmingsplannen zullen de nieuwe bepalingen worden overgenomen.

### Ondergeschikte nevenactiviteit

Wanneer iemand een bed & breakfast wil starten zal dit echter meestal bedrijfsmatig zijn. Wanneer een bed & breakfast accommodatie in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te bestaan met betrekking tot het bestemmingsplan.

In de bestemmingsplannen blijft daarom het algemene uitgangspunt dat de woonfunctie behouden moet blijven. Het gebruik in de vorm van bed & Breakfast van de woning moet dus van ondergeschikte aard zijn. Om die reden is het ook niet wenselijk dat men binnen de bed & breakfast-accommodatie een keukenblok plaatst. Hier geldt dat ruimtes die gemeenschappelijk gebruikt worden, worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast geldt dat sanitaire voorzieningen die alleen toegankelijk zijn via de kamers die ter beschikking worden gesteld voor bed & breakfast, vallen onder de bed & breakfast activiteit.

Wanneer sprake is van medegebruik van een (bedrijfs)woning dan geldt als voorwaarde dat het gebruik voor bewoning als primaire functie wordt gehandhaafd en grenzen gesteld worden wat betreft aard en omvang van het afwijkende gebruik. De omvang van de bed & breakfast-activiteit mag in dat kader niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bijgebouwen.

### Parkeren

Een bed & breakfast-accommodatie mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk veroorzaken. Hiervoor willen wij als concreet uitgangspunt in het bestemmingsplan opnemen: parkeren op eigen terrein, waarbij een parkeernorm van 1 parkeerplaats op 12m<sup>2</sup> (Bed & breakfast-accommodatie) geldt. Wij realiseren ons ook dat deze parkeernorm niet overal haalbaar is op eigen terrein. Op de bijgevoegde kaarten is ingetekend op welke locaties men niet aan deze parkeernorm hoeft te voldoen. Op deze locaties is binnen een afstand van maximaal 200 meter voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Dit doen we omdat juist deze locaties, recreatief-toeristisch gezien, het meest aantrekkelijk zijn voor de vestiging van een bed & breakfast-accommodatie.

### Conclusie

Als definitie voor een bed & breakfast wordt in het hoofdstuk Begrippen van het handboek bestemmingsplannen opgenomen:

*“een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.”*

Verder worden de volgende bepalingen opgenomen:

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet begrepen:

Het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed & breakfast', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing en bijbehorende bijgebouwen
- b het aantal personen ten behoeve van wie de recreatieve verblijfsvoorzieningen wordt uitgeoefend mag niet meer bedragen dan 10;
- c er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m<sup>2</sup> van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein, met uitzondering van de gebieden die zijn opgenomen in de bijlage Overzichtskaart parkeren

Deze criteria worden opgenomen in het “algemene gebruiksregels “ / “niet strijdig gebruik” in het handboek bestemmingsplannen van gemeente Heusden. Dit handboek vormt de basis van alle te actualiseren bestemmingsplannen van de gemeente Heusden.

### **3. Overige regelgeving**

#### Woningwet

In het Bouwbesluit 2012 is geregeld dat alle bed & breakfast-accommodaties een meldingsplicht hebben voor het gebruik. Een gebruiksmelding dient minstens vier weken voor aanvang van het gebruik te worden gedaan. De gemeente en brandweer kunnen dan vooraf/achteraf controleren of aan de gestelde brandveiligheidseisen uit de bouwregelgeving is voldaan. Het ministerie heeft een digitaal standaardformulier voor de meldingsplicht ontwikkeld, welke u kunt vinden op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Bij een melding worden geen leges in rekening gebracht.

Verder bepaalt het Bouwbesluit 2012 dat er een gebruiksvergunning nodig is wanneer bedrijfsmatig of in het kader van verzorging aan meer dan 10 personen nachtverblijf zal worden verschaft.

Wanneer een bed & breakfast-accommodatie beperkt blijft tot een omvang van maximaal 10 personen is er dus geen gebruiksvergunning benodigd.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 kan “kleinschaligheid” dus worden omschreven als een accommodatie die geschikt is voor maximaal 10 personen.

#### Wet Milieubeheer

De Wet Milieubeheer blijft buiten beschouwing bij inrichtingen waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen (Inrichtingen- en vergunningbesluit Milieubeheer categorie 18.2).

Vanuit de milieuwetgeving kan “kleinschaligheid” worden gedefinieerd als een accommodatie die geschikt is voor ten hoogste 15 personen.

### Bedrijfschap Horeca en Catering

Wanneer een bedrijf tegen betaling logies of maaltijden, spijzen of dranken voor verbruik ter plaatse aanbiedt, met of zonder dienstverlening, is het verplicht op grond van de Wet Publiekrechtelijke bedrijfsorganisaties om de onderneming in te schrijven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Het bedrijfschap ziet bed & breakfast-accommodatie bij een particulier, met een omvang van maximaal 5 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers evenwel niet als bedrijf. Een onderneming van dergelijke omvang hoeft dan ook niet in te schrijven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Vanuit de wet publiekrechtelijke bedrijfsorganisaties kan "kleinschaligheid" worden gedefinieerd als een accommodatie die geschikt is voor ten hoogste 5 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers.

### Algemene Plaatselijke Verordening (APV) / Drank en horecawet

Een bed & breakfast voorziening valt onder de definitie van een horecabedrijf, zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voor het exploiteren van een horecabedrijf is een exploitatievergunning vereist.

### *Artikel 2:27 Begripsbepalingen*

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. Horecabedrijf: de inrichting, waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof het bedrijfsmatig is of tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken, rookwaren of spijzen voor gebruik ter plaatse worden bereid of verstrekt. Onder een horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis. Onder horecabedrijf wordt tevens verstaan een bij het horecabedrijf behorend terras en andere aanhorigheden.
- b. Terras: een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar bedrijfsmatig, in een omvang alsof het bedrijfsmatig is of tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken, rookwaren of spijzen voor gebruik ter plaatse kunnen worden bereid of verstrekt.

Dit betekent o.a. dat degene, die een bed & breakfast-accommodatie exploiteert, getoetst wordt op basis van Wet Bibob. Ook bestaat de verplichting om een nachtregister bij te houden (op grond van de APV ivm openbare orde en daarnaast ook op grond van Verordening toeristenbelasting). Een drank- en horecavergunning is alleen vereist als bedrijfsmatig of tegen betaling alcoholhoudende dranken worden verstrekt, hetgeen bij bed & breakfast (vrijwel nooit) het geval is.

### Gemeentewet

Gemeenten kunnen op grond van artikel 224 van de Gemeentewet toeristenbelasting heffen voor het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niets 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, ter zake 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 bed & breakfast-eigenaar draagt de toeristenbelasting af aan de gemeente. De belasting wordt geheven naar het aantal overnachtingen. De bed & breakfast-eigenaar moet van zijn/haar gasten een nachtregister bijhouden. De bed & breakfast-eigenaar is verplicht voordat hij voor de eerste maal gelegenheid biedt tot overnachting, dit schriftelijk te melden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar (team BEC).

#### Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Een bed & breakfast moet zich inschrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

#### Inschrijving bij de belastingdienst

Een bed & breakfast moet zich melden bij de Belastingdienst. Op basis van de verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten in het concrete geval van toepassing zijn.

#### Legionellapreventiemaatregelen nemen

Als een bed & breakfast volgens het gemeentelijke 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 bed & breakfast 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.

#### Voedsel en Warenautoriteit

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

## **5. Mandaatregeling**

Voor zover passend binnen het bestaande beleid en /of binnen de gangbare bestuurspraktijk is er een mandaat aan de teammanager. Dit is volgens het mandaat register opgenomen in 'Mandaatregeling Heusden 2007'.

Aldus vastgesteld op 13 november 2012

Het college van Heusden,

de secretaris,  
mr. J.T.A.J. van der Ven

de burgemeester,  
drs. J. Hamming