



GEMEENTE OLDEBROEK

Beleidsnotitie

" Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek "



Oldebroek, 22 oktober 2009

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,
sectie Ruimtelijke Ordening.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	1	Algemeen
	1.1	Aanleiding
	1.2	Inleiding
Hoofdstuk	2	Wat is bed en breakfast?
	2.1	Begripsomschrijving
	2.2	Toelichting op de begripsomschrijving
Hoofdstuk	3	Ruimtelijke overwegingen
	3.1	Ruimtelijk beleid provincie
	3.2	Ruimtelijk beleid gemeente
	3.3	Kwaliteitsimpuls in landelijk gebied
	3.4	Brandpreventiebeleid
	3.5	Concurrentie
	3.6	Positieve en negatieve punten
	3.7	Conclusie
Hoofdstuk	4	Beleidsregels / toetsingskader
	4.1	Bestaande bed en breakfast
	4.2	Nieuwe bed en breakfast
Hoofdstuk	5	Bestemmingsplanverankering
Hoofdstuk	6	Handhaving

Bijlagen

Bijlage 1	Bestaande bed en breakfastadressen die onder het overgangsrecht vallen
Bijlage 2	Aanvraagformulier bed en breakfast

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De geldende bestemmingsplannen in de gemeente laten bed en breakfast (b&b) niet toe. Een dergelijke activiteit verdraagt zich niet met een woonfunctie¹, indien regelmatig een aantal personen tegen betaling (bedrijfsmatig) gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van b&b in het pand. Indien expliciet in een bestemmingsplan wordt geregeld dat b&b onder bepaalde ontheffingsvoorwaarden niet strijdig is, past het wel binnen de woonfunctie.

In het gemeentelijke beleidsplan Recreatie en Toerisme (2002) zijn onder andere de volgende beleidsstrategieën opgenomen ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product in onze gemeente: stimuleren van diversiteit en kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties en een stimulerende houding van de gemeente Oldebroek richting de toeristisch-recreatieve sector. Ook in de gemeentelijke Structuurvisie 2030 is opgenomen dat de recreatieve functie verder kan worden uitgebouwd.

Ook is er een politieke wens om b&b in Oldebroek onder voorwaarden toe te staan.

1.2 Inleiding

Bij de gemeente Oldebroek komen regelmatig aanvragen van burgers binnen om b&b te mogen exploiteren. Deze notitie dient ten eerste als een toetsingskader voor de instemming of afwijzing van b&b. Ten tweede is deze notitie een toetsingskader voor handhavingszaken op dit terrein. Ten derde kan de notitie gezien worden als informatieverstrekking over b&b.

In de notitie is onder andere opgenomen wat b&b is, wat de beleidsregels zijn en hoe de functie planologische verankerd wordt in nieuwe bestemmingsplannen. De nota geldt voor de gehele gemeente: zowel voor het buitengebied als voor de bebouwde kom.

¹ Bron: uitspraak afd. Bestuursrechtspraak Raad van State, 2 juli 2003.

2 Wat is bed en breakfast?

2.1 Begripsomschrijving

De navolgende definitie wordt gehanteerd: "Bed en breakfast is een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristische recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen² en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming".

2.2 Toelichting op de begripsomschrijving

B&b is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt aan derden in een bewoond pand of bij agrarische bedrijven in een voormalig agrarisch gebouw. Het ontbijt kan bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke ruimte of op de kamer zelf genuttigd worden. Een zelfstandige kookgelegenheid voor de recreant ontbreekt. De ruimtes voor b&b zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit slaapkamer(s), badkamer(s) en één gezamenlijke gemeenschappelijke ruimte. Een kleine (gezamenlijke) keuken met koelkast bestaat ook tot de mogelijkheid. De keuken en de badkamer worden soms gedeeld met de bewoners en/of eventuele andere recreanten in de woning.

Onder b&b wordt niet verstaan overnachting, die niet gestoeld is op een recreatief verblijf. Overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, aan studenten en de verhuur aan tijdelijk woningzoekenden past niet binnen de omschrijving.

B&b wordt gebruikt door een afwisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft.

Om interpretatieproblemen te voorkomen: aanvullende services, zoals het aanbieden van een warme maaltijd en commerciële fietsenverhuur behoren niet tot de mogelijkheden. Arrangementen in relatie tot andere toeristische trekpleisters in de gemeente of de omgeving zijn wel toelaatbaar.

² inclusief baby's en kinderen.

3 Ruimtelijke overwegingen

Bij de situering van b&b spelen de volgende aspecten een rol.

3.1 Ruimtelijk beleid provincie

Het Streekplan 2005 van de provincie ten aanzien van b&b biedt diverse mogelijkheden. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen stedelijk en landelijk gebied. Voor beide gebieden geldt specifiek beleid. Hieronder komt het streekplanbeleid en de daarin opgenomen b&b-mogelijkheden voor beide gebieden aan bod.

Streekplan 2005: stedelijk gebied

In het stedelijk gebied bestaat de mogelijkheid om projecten te realiseren voor recreatieve functies (waaronder b&b), mits deze niet gesitueerd worden op een bedrijventerrein en voldaan wordt aan een aantal algemene voorwaarden. Als algemene voorwaarden worden bedoeld (bron: Streekplan 2005):

- het project(/de voorziening) mag geen onevenredige afbreuk doen aan of onevenredige beperkingen opleveren voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen;
- het project(/de voorziening) dient zich te verdragen met aangrenzende activiteiten en bestemmingen;
- het project(/de voorziening) mag niet in strijd zijn met relevante wetgeving onder meer op het gebied van externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, natuur, milieu en water.

Gemeentelijke reactie: De genoemde voorwaarden zijn ook terug te vinden in de beleidsregels in onderhavige notitie, waarmee de algemene voorwaarden in onderhavige notitie geïmplementeerd zijn.

Streekplan 2005: landelijk gebied

In het landelijk gebied bestaat de mogelijkheid om projecten te realiseren voor extensieve verblijfsrecreatie. Het streekplan noemt de volgende voorbeelden van extensieve verblijfsrecreatie: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit (bron: Streekplan 2005).

Gemeentelijke reactie: B&b wordt niet sec in het streekplan genoemd. Gelet op de kleinschaligheid en de zeer beperkte ruimtelijke invloed van b&b, zoals deze zijn ingekaderd in onderhavige notitie, blijkt dat b&b ook gezien kan worden als een vorm van extensieve verblijfsrecreatie, zoals het Streekplan 2005 bedoelt. Gelet op de kleinschalige vorm van recreatie en de zeer beperkte ruimtelijke impact is zonering en het opnemen van maximale aantallen niet noodzakelijk. B&b kan derhalve, mits voldaan wordt aan de in deze notitie opgenomen beleidsregels.

De provincie wil extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid wordt in het streekplan gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Desalniettemin dienen deze vormen van recreatie verenigd zijn met de natuur- en landschapsdoelstellingen. Dat blijft een voorwaarde. In het GroenBlauw Raamwerk (waar de Ecologische Hoofdstructuur ook onder valt), staat de bescherming en ontwikkeling van de voorkomende natuur- en landschapswaarden voorop (bron: Streekplan 2005).

Gemeentelijke reactie: De in onderhavige notitie bedoelde b&b dient geëxploiteerd te worden in bestaande (bedrijfs)woningen op bestaand erf. Bijbouwen op het erf of het vergroten van het erf is niet aan de orde. Op die manier worden waardevolle (open) gebieden niet aangetast. Ook de kernkwaliteiten van alle deelgebieden worden niet aangetast. Er vindt aan verandering plaats van de (stroken)verkaveling, de weidebouw blijft in stand, etc. Er zal ruimtelijk dus geen verandering plaatsvinden waardoor b&b in het Groen Blauw Raamwerk vanuit de ruimtelijke ordening niet bezwaarlijk zal zijn. Om voornoemde reden is er dan ook niet direct strijdigheid aanwezig met het provinciaal beleid voor de ontwikkeling van de in deze notitie afgekaderde b&b. Het aanbieden van aanvullende activiteiten, zoals (commerciële) fietsenverhuur, kunnen er wel toe leiden dat er een externe werking ontstaat naar de omgeving (bijvoorbeeld naar de Ecologische Hoofdstructuur) toe. Dergelijke aanvullende activiteiten kunnen ook niet b&b-recreanten aantrekken. Om die reden worden aanvullende activiteiten (met uitzondering van het aanbieden van arrangementen naar andere toeristische trekpleisters) niet toegestaan bij b&b.

Streekplanuitwerking Functieverandering

In het Streekplan 2005 wordt aangegeven dat de provincie functieverandering wil bevorderen en wel op een zodanig manier dat agrarische gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Als functieveranderingsmogelijkheid wordt genoemd: er zijn agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. Een voorwaarde is dat er geen extra bouwlocaties worden toegevoegd. In relatie met functieveranderingsmogelijkheden heeft de provincie de volgende doelen opgesteld:

- * land- en tuinbouwbedrijven dienen de mogelijkheid te krijgen om niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- * aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied dient ruimte te worden geboden;
- * er is behoefte om werken te accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Daarmee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en de vitaliteit van het landelijk gebied.

Door b&b toe te staan in agrarische gebouwen bij agrarische bedrijven past het binnen de hierboven genoemde ruimtelijke doelen. B&b bij agrarische bedrijven in een ander gebouw dan de (bedrijfs)woning blijft ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Het functieveranderingsbeleid ent zich alleen op de agrarische gebouwen. Om die reden dient het niet te worden toegestaan in bijgebouwen bij woonbestemmingen of niet-agrarische bedrijfsbestemmingen. B&b draagt voor de agrarische bedrijven bij aan verbreding en kan gezien worden als een kwaliteitsslag. Bijbouwen is niet aan de orde, evenals vergroting van het erf, waardoor de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

In de streekplanuitwerking Functieverandering wordt als nevenactiviteit genoemd: natuur- en landschapsbeheer en - educatie en/of recreatie, maximale oppervlakte variërend van 350 m² tot 500 m². B&b is een vorm van recreatie en b&b wordt toegelaten met een maximale gebruiksvloeroppervlakte van 100 m². Gelet daarop past het in onderhavige notitie opgenomen b&b beleid in de streekplanuitwerking.

3.2 Ruimtelijk beleid gemeente

Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek en MOP R&T

In de gemeentelijke beleidsnota "Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek", alsmede in het meerjarig ontwikkelingsprogramma (MOP R&T) voor de jaren 2005-2008, wordt genoemd dat er behoefte bestaat aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden voor de toerist in onze gemeente en anderzijds aan meer rustpunten (die nodig zijn voor een koffiestop, een plaspauze en dergelijke) langs de diverse routenetwerken in het buitengebied. Dit alles bevordert het gebruik van de in onze gemeente aanwezige Lange Afstandwandelroutes, de LF-fietsroutes en het vanaf 2006 operationele Fietsknooppuntennetwerk Veluwe. Op basis van de onderhavige notitie stimuleert het toelaten van b&b hierin.

3.3 Kwaliteitsimpuls in landelijk gebied

Door mee te werken aan het toelaten van b&b kan op een aantal fronten een kwaliteitsimpuls worden gegeven voor het landelijk gebied.

Ten eerste kan b&b bijdragen aan verbreding van de agrarische bedrijfssector. Het wordt in de agrarische sector steeds vaker noodzakelijk om een voldoende bedrijfseconomische basis van de bedrijfsvoering als geheel te creëren om de continuïteit te garanderen. Dat is ook van belang voor de leefbaarheid en de werkgelegenheid op het platteland.

Uit het Streekplan 2005 blijkt dat de provincie extensieve vormen van recreatie en toerisme, waaronder b&b, wil stimuleren (zie paragraaf 3.1). De grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied is dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed kunnen verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Gelet daarop ziet ook de provincie b&b als een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied.

Ten tweede biedt b&b een invulling aan een betere benutting van gedeelten van woonboerderijen.

3.4 Brandpreventiebeleid

Onder de huidige Woningwet/Bouwverordening is b&b gebruiksvergunningplichtig indien aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig kamers voor nachtverblijf worden aangeboden. In november 2008 is het Gebruiksbesluit in werking getreden. Dit besluit stelt dat een gebruiksvergunning is vereist indien aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig kamers voor nachtverblijf worden aangeboden. In de bouwverordening kan van dit aantal worden afgeweken.

3.5 Concurrentie

Door b&b toe te staan, wordt verondersteld dat eigenaren van horecabedrijven, bestaande recreatiebedrijven en campings nadeel kunnen ondervinden van het eventuele concurrerende effect dat hiervan uit kan gaan.

Om de hierna volgende redenen is mogelijke concurrentie niet aan de orde.

Ten eerste: uit bestaande jurisprudentie blijkt dat concurrentie op zichzelf geen ruimtelijke reden is om geen medewerking aan een verzoek te verlenen. Pas wanneer het toestaan van b&b leidt tot een duurzame ontwrichting van het recreatieve voorzieningenniveau ter plaatse en dit niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, kan sprake zijn van het onthouden van medewerking aan een verzoek. In de gehele gemeente ontbreekt het toeristisch aanbod voor wat betreft het verhuren van kamers aan recreanten en toeristen, daarbij denkend aan pensions, hotels/motels. Gelet daarop leidt b&b in onze gemeente niet tot een duurzame ontwrichting van het recreatieve voorzieningenniveau ter plaatse.

Ten tweede is b&b kleinschalig³ van aard. De kleinschaligheid wordt gegarandeerd door een maximale oppervlakte op te nemen, wat relateert in een maximum en een beperkt aantal bedden. Voor dergelijke kleinschalige voorzieningen bepaald de marktwerking de vraag.

Ten derde: Zoals is opgemerkt bestaat er meer behoefte aan meer overnachtingsmogelijkheden voor de toerist.

Ten vierde: Aanvullende voorzieningen, zoals het nuttigen van een warme maaltijd ter plekke zijn niet wenselijk, waardoor concurrentie voor de lokale horeca niet aan de orde is.

3.6 Positieve en negatieve punten

Positieve punten

- De voorziening strookt met het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de gemeentelijke beleidsnota's "Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek" en "MOP R&T" Het recreatieve aanbod in Oldebroek krijgt een kwaliteitsimpuls: er vindt een verbreding van het toeristisch product plaats.

³ kleinschalig: zoals in de begripsomschrijving (hoofdstuk 2.1.) is aangegeven.

- Gelet op de kleinschaligheid en de beperkte ruimtelijke impact strookt de voorziening met het provinciaal beleid (Streekplan 2005).
- B&b in het buitengebied en in de bebouwde kom kan het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes in de gemeente aantrekkelijker maken.
- de plaatselijke middenstand, waaronder de bestaande horeca, profiteren van het toelaten van b&b in onze gemeente.
- Het zorgt voor een aanvulling op inkomsten. Bij agrariërs zorgt de voorziening voor een verbreding.

Negatieve punten

- De voorziening kan een (beperkte) verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarbij wordt opgemerkt dat een belangrijke doelgroep van b&b fietsers en wandelaars zijn. Meer verkeersbewegingen is echter inherent aan het stimuleren van meer toerisme.
- Mogelijke potentiële overlast voor omwonenden.

3.7 Conclusie

B&b past in het provinciaal en gemeentelijk beleid, mits voldaan wordt aan de in onderhavige notitie opgenomen beleidsregels. B&b draagt tevens bij aan een kwaliteitsimpuls in het landelijk gebied. Aandacht voor brandveiligheid is belangrijk. Mogelijke concurrentie door b&b is niet aan de orde. Kijkend naar de positieve en de negatieve punten kan worden geconcludeerd dat de negatieve punten ondervangen kunnen worden door specifieke beleidsregels op te nemen, waardoor de negatieve punten niet tot nauwelijks negatief zijn te noemen.

Geconcludeerd kan worden dat het stimuleren van b&b door middel van onderhavige notitie een welkome aanvulling is op het huidige toeristische aanbod in de gemeente.

4 Beleidsregels / toetsingskader

In deze paragraaf worden de beleidsregels omschreven. De regels dienen ten eerste als toetsingskader voor de instemming of afwijzing van b&b. Ten tweede zijn de regels een toetsingskader voor handhavingzaken op dit terrein. Ten derde kunnen de regels gezien worden als informatieverstrekking over b&b.

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande b&b en nieuwe initiatieven.

4.1 Bestaande bed en breakfast

Binnen de gemeentegrenzen wordt op een vijftal percelen b&b aangeboden. Voor zover bekend is voor deze gevallen geen gemeentelijke toestemming verleend. Drie vallen onder het overgangsrecht. De overige twee vallen niet onder het overgangsrecht en zullen nadat onderhavige notitie geldig is geworden moeten voldoen aan de in onderhavige notitie opgenomen beleidsregels. De gemeente zal de eigenaren benaderen. De drie bestaande b&b-locaties die onder het overgangsrecht vallen, zijn opgenomen in bijlage 1.

Aan alle vijf locaties wordt nadat onderhavige nota geldig is geworden een controlebezoek gebracht om de situatie voor wat betreft de (brand)veiligheid in ogenschouw te nemen. In alle gevallen moet voldaan worden aan geldende brandveiligheidsvoorschriften.

4.2 Nieuwe bed en breakfast

Voor het oprichten van nieuwe b&b worden onderstaande beleidsregels gehanteerd.

1. B&b dient gerealiseerd te worden in een bestaande legale (bedrijfs)woning behorende bij een woonbestemming, een landgoedbestemming, een agrarisch bedrijfsbestemming of een niet-agrarische bedrijfsbestemming. In deze nota maakt ook de deel⁴ van een boerderij deel uit van de (bedrijfs)woning.

In een aantal situaties (bijvoorbeeld indien de bedrijfswoning relatief klein van oppervlakte is) is er bij een agrarische bedrijfsbestemming geen mogelijkheid voor de realisatie van b&b in de bestaande legale (bedrijfs)woning. Alleen in die situaties zijn er binnen een agrarische bedrijfsbestemming mogelijkheden om b&b toe te laten in een ander gebouw op het agrarisch bouwperceel.

2. De oppervlakte voor b&b mag niet meer bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte⁵ van de (bedrijfs)woning, waarbij de gebruiksvloer-oppervlakte voor b&b maximaal 110 m² mag bedragen.⁶

⁴ de deel: het (voormalige) bedrijfsgedeelte wat aan de (bedrijfs)woning vast zit.

⁵ gebruiksoppervlakte: een grootte van een gebouw, die de basis vormt voor verschillende eisen die Bouwbesluit 2003 aan een gebouw stelt. De gebruiksoppervlakte moet worden gemeten volgens wat daarover in NEN2580 is opgenomen. De wijze van meten van de gebruiksoppervlakte is zo gekozen dat een inwendige verbouwing daarop praktisch geen invloed heeft.

⁶ voor maximaal 8 personen is 110 m² ruim voldoende. 110 m² komt overeen met de gebruiksoppervlakte van een normale eengezinswoning.

Onder de oppervlakte voor b&b vallen de volgende ruimten:

- slaapkamer(s);
- bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s) en
- een gemeenschappelijke ruimte⁷.

Voor de gemeenschappelijke ruimte geldt een maximale oppervlakte van 30 m². De gemeenschappelijke ruimte dient in de (bedrijfs)woning te worden gerealiseerd. De oppervlakte is exclusief gemeenschappelijke verkeersruimten. De genoemde ruimten zijn niet verplicht en kunnen gecombineerd worden met elkaar. Niet genoemde ruimten (zoals een keuken of woonkamer) zijn niet toegestaan voor b&b.

3. In de voorziening mag geen separate kookvoorziening worden aangebracht.
4. De cultuurhistorische/monumentale en/of architectonische waarde van de (bedrijfs)woning dient behouden te blijven. Indien b&b wordt opgericht in een monumentale (bedrijfs)woning dient bij een gemeentelijk monument advies te worden ingewonnen bij de Monumentencommissie Oldebroek. Bij een rijksmonument dient advies te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en bij de provincie. In alle gevallen dient een positief advies en, indien nodig, een (Monumenten)vergunning te worden verkregen.
- 5a. B&b mag geen onevenredige afbreuk doen aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - bij wonen: een goede woonsituatie;
 - de milieusituatie; (aan de bedrijfsvoering van andere agrarische en niet-agrarische bedrijven mag b&b geen beperking ontstaan);
 - het straatbeeld;
 - de verkeersveiligheid;Overlast aan aangrenzende percelen dient te worden voorkomen. Elementen waar onder andere aandacht aan dient te worden besteed: de ligging en situering van de parkeerplaatsen en van een (eventueel) terras.
- 5b. Er dient parkeergelegenheid aanwezig te zijn of te worden aangelegd op het (bouw)perceel van de b&b conform de Bouwverordening. Het aantal parkeerplekken dient minimaal overeen te komen met het aantal kamers. De afstand tussen de rand van de parkeerplaats/de rand van een (eventueel) terras en de perceelgrens dient minimaal 10 meter te bedragen.
6. B&b moet voldoen aan de actuele brandveiligheidseisen. In relatie daarmee dient b&b te voldoen aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en/of het Gebruiksbesluit, zoals die op het moment van indienen geldt. Dit alles krachtens de Woningwet.

⁷ gemeenschappelijke ruimte: een voor de recreant ingerichte ruimte voor ontspanning en vermaak. In de ruimte kan ook ontbijt worden genuttigd.

Volgens de Woningwet is b&b gebruiksvergunningplichtig indien aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig kamers voor nachtverblijf worden aangeboden. Naar In november 2008 is het Gebruiksbesluit in werking getreden. Dit besluit stelt dat gebruiksvergunning is vereist indien aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig kamers voor nachtverblijf worden aangeboden. In het Gebruiksbesluit is opgenomen dat van dit aantal kan worden afgeweken. De bouwverordening dient hierop te worden aangepast.

7. B&b mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van de (bedrijfs)woning.
8. De exploitant dient een nachtverblijfsregister⁸, conform de geldende gemeentelijke "Verordening Toeristenbelasting", bij te houden en toeristenbelasting⁹ af te dragen aan de gemeente. De gemeente controleert het nachtverblijfsregister. Het bijhouden van het nachtregister is ook verplicht op grond van artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht.
9. Op het perceel mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met opschrift voor b&b worden geplaatst of aangebracht. Het bord mag maximaal 0,3 m² oppervlakte hebben en de grootste afmeting mag 1 meter zijn. Als het bord op eigen frame wordt geplaatst, mag de totale hoogte maximaal 1 meter zijn. Als het bord aan de gevel wordt bevestigd, mag de bovenzijde niet hoger dan 2,5 meter zijn. Bij vrijstaande plaatsing mag het bord dubbelzijdig van een opschrift zijn voorzien. Reclameborden met verlichting of bewegende reclameborden zijn niet toegestaan. Overige reclame-uitingen in welke vorm dan ook al dan niet met verlichting zijn eveneens niet toegestaan.
De hierboven genoemde toegelaten reclamebouwwerken kunnen, gelet op de maatvoeringen, vergunningsvrij worden gebouwd.
10. Eventuele planschade ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de door de gemeente afgegeven ontheffing komt voor rekening van de eigenaar van b&b. Tussen eigenaar en gemeente zal een planschadeovereenkomst worden opgesteld.
11. Er wordt geen medewerking verleend, indien de b&b in strijd is met andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder Monumentenwet, Wet milieu-beheer, Woningwet en Drank- en Horecawet.
12. De eigenaar van bed en breakfast dient een aanpassing van de milieuvergunning/melding aan te vragen, indien b&b wordt gerealiseerd bij een agrarisch bedrijf of een niet-agrarisch bedrijf.

Aan een verzoek voor het oprichten van b&b, die voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden, kan door het college van burgemeester en wethouders door middel van het afgeven van een binnenplanse ontheffing Wet ruimtelijke ordening medewerking worden verleend.

⁸ Een register kan bij de gemeente (afdeling Financiën) worden opgevraagd.

⁹ Er dient aan de gemeente toeristenbelasting te worden afgedragen, indien er op jaarbasis meer dan 100 overnachtingen plaatsvinden binnen een bed- en breakfastvoorziening.

5 Bestemmingsplanverankering

Tot op heden laten de bestemmingsplannen in Oldebroek b&b niet toe. Het in onderhavige notitie opgenomen beleid zal in toekomstige bestemmingsplannen, zowel voor het buitengebied als voor de bebouwde kom, worden opgenomen als een binnenplanse ontheffingsregeling.

De in deze notitie opgenomen begrippen worden in de bestemmingsplannen in de begripsomschrijving één op één overgenomen. Daarnaast zal in de bestemmingsomschrijvingen van een aantal bestemmingen worden opgenomen dat b&b als voorziening mogelijk is. De in paragraaf 4.2 genoemde beleidsregels worden als voorwaarden opgenomen in de ontheffingsregeling.

6 Handhaving

Hieronder worden omstandigheden genoemd wanneer de gemeente onder andere kan overgaan tot intrekking van de ontheffing. Het gaat om omstandigheden waarbij in strijd met de ontheffing wordt gehandeld.

- indien b&b in afwijking van de ontheffing wordt gebruikt;
- indien de exploitant het nachtregister niet bijhoudt;
- indien b&b structureel overlast veroorzaakt naar de omgeving en/of omwonenden;
- indien voor de recreanten aanvullende activiteiten worden aangeboden, met uitzondering van het aanbieden van arrangementen naar andere toeristische trekpleisters;
- indien in strijd wordt gehandeld met andere wetgeving, zoals de Drank- en Horecawet en de Wet milieubeheer.

Bijlagen

Bijlage 1

Bestaande bed en breakfastadressen die onder het overgangsrecht vallen

In de gemeente Oldebroek komt een drietal bestaande b&b-initiatieven voor. Deze zijn gesitueerd op de hierna genoemde percelen.

Engelandsweg 12

De b&b bevindt zich niet in het hoofdgebouw, maar in een bijgebouw op het erf. De voorziening bestaat uit 2 kamers. Omdat de voorziening onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" valt, is de voorziening in het bestaande bijgebouw toelaatbaar. In nieuwe vergelijkbare situaties is dit niet meer toegestaan. Parkeerruimte bevindt zich op eigen terrein.

Hogenbrinkweg 19

De b&b bevindt zich niet in het hoofdgebouw, maar in een bijgebouw op het erf. Omdat de voorziening onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" valt, is deze in het bestaande bijgebouw toelaatbaar. In nieuwe vergelijkbare situaties is dit niet meer toegestaan. Parkeerruimte bevindt zich op eigen terrein.

Kerkweg 49

De b&b bevindt zich in een aangebouwd bijgebouw. De voorziening bestaat uit 1 ruime kamer. Omdat de voorziening ten tijde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Wezep-Centrum" aanwezig was, is deze in de huidige vorm op het hiervoor genoemde perceel toelaatbaar. De voorziening valt onder het overgangsrecht. Parkeerruimte bevindt zich op eigen terrein.

Bijlage 2

Aanvraagformulier bed en breakfast

- Zijn de parkeerplaatsen aanwezig? Ja / Nee / worden (nog) aangelegd

Aantal :

Zo nee, waar dienen uw gasten te parkeren?

- Beschikt u voor uw b&b over een nachtregister Ja / Nee

XX

Aanvullende gegevens / nadere toelichting

.....
.....
.....

XX

Volledigheid aanvraag

Bij een aanvraag voor een bed- en breakfastvoorziening dient u in te dienen (in tweevoud):

- een compleet ingevuld aanvraagformulier.
- een duidelijke bouwkundige tekening (bestaand en nieuw) van de woning, schaal minimaal 1:100. Op de tekening dienen in ieder geval de ruimten van de bed- en breakfastvoorziening, de daarbij behorende brandveiligheidsvoorzieningen alsmede de ruimten van de woonfunctie te worden aangegeven.
- een duidelijke situatietekening op een kadastrale ondergrond van het gehele perceel met daarop tevens de directe omgeving, schaal 1:500 of 1:1.000.
- foto's van de bestaande situatie

XX

Ondertekening:

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening aanvrager: _____

