

Beleidsnotitie Bed & Breakfast (vaststelling)

De gemeente Heusden ontvangt regelmatig verzoeken voor het starten van een B&B-accommodatie, en juicht deze ontwikkeling toe. Nog niet alle bestemmingsplannen bieden mogelijkheden om een dergelijke activiteit te realiseren. Het is daarom wenselijk om bij de actualisatie van de bestemmingsplannen een bed en breakfast-accommodatie rechtstreeks, zonder procedure en onder bepaalde voorwaarden, mogelijk te maken. In deze notitie geven wij deze voorwaarden aan. Deze beleidsnotitie beperkt zich niet tot het planologische gedeelte, er wordt ook een overzicht gegeven van overige regelgeving met betrekking tot bed en breakfast.

1. Visie recreatie en toerisme

Het beleid voor Recreatie en Toerisme binnen de gemeente Heusden ligt vast in het Beleids- en actieplan Recreatie en Toerisme 2004-2010 en in het Sociaal Economisch Plan 2007- 2011(SEP). Beide plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In zowel het SEP als het Beleidsplan R&T zijn doelstellingen beschreven waarop de komende jaren wordt ingezet. De doelstellingen voor de komende jaren zijn:

1. Het stimuleren van routegebonden vormen van recreatie.
2. Uitbreiding van de informatievoorziening en de promotionele activiteiten en verbetering van de samenwerking op dit terrein. Imago-verbetering van de gemeente als hoogwaardige toeristische trekpleister.
3. Samenwerking tussen verschillende betrokkenen binnen en buiten de gemeente Heusden.
4. Verbetering van de bereikbaarheid van toeristisch-recreatieve voorzieningen
5. Samenhang in het toeristisch aanbod door stimuleren van samenwerking en ondernemerschap in toerisme en recreatie.
6. Uitbreiding van de dagrecreatieve mogelijkheden in de gemeente
7. Doorontwikkeling van het toeristisch-recreatief product Heusden (in kwantitatieve, maar met name kwalitatieve zin).
8. 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
9. Recreatieve ontwikkeling van de Vesting Heusden waarbij de leefbaarheid en de cultuurhistorische (belevings)waarde van de vesting worden gegarandeerd en verder worden vergroot. Behoud van de cultuurhistorische waarde als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van toerisme.
10. Waarborgen van de toegankelijkheid van Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen, rekening houdend met de draagkracht van het gebied.
11. Innovaties in de sector door kruisbestuivingen met andere sectoren en het ingaan op nieuwe trends.

Indien er overlap zat tussen de doelen uit beide plannen zijn deze samengevat.

Zoals in doelstelling 8 te lezen wil de gemeente verblijfsrecreatieve initiatieven ondersteunen. 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 moeten worden doorlopen.

Waar binnen de gemeente?

Het hebben van een bed & breakfast voorziening zal door de kleinschalige opzet binnen de bestaande **hoofdbebouwing (woning), en daaraan gebouwde bijgebouwen**, geen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten van een gebied. Daarnaast vormt een bed & breakfast voorziening geen belemmering voor de bestaande functies in een gebied. Gelet hierop willen wij een dergelijke voorziening in beginsel in de gehele gemeente toestaan.

2. Bestemmingsplan

De opzet van een bed & breakfast is in het algemeen het bieden van een overnachtingsmogelijkheid, waarbij van belang is dat de bed en breakfast functie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een bed & breakfast 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 en breakfast Nederland, versie 1.2. van 9 april 2009, is als definitie opgenomen:

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

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

Huidige procedure (planologische medewerking)

Een verzoek om een bed & breakfast te starten wordt in de eerste plaats getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor ‘bed & breakfast’ is hierin niet altijd iets geregeld, wat tot gevolg heeft dat het hebben van een bed & breakfast voorziening nu nog niet altijd binnen de regels van het bestemmingsplan past.

In de gevallen waar het bestemmingsplan nog niet geactualiseerd is, moet er voor het starten van een bed en breakfast accommodatie nog een ontheffingsprocedure doorlopen worden. Het gaat dan veelal om om een ontheffingsprocedure op grond van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.23 Wro geldt alleen voor woningen *binnen* de bebouwde kom. (Bedrijfs)woningen *buiten* de bebouwde kom vallen niet onder art. 4.1.1 lid 1 sub i Bro. Hiervoor is een projectbesluit of partiële herziening nodig.

Wanneer echter medewerking aan het vestigen van een bed & breakfast accommodatie aanvaardbaar is, willen wij dit, onder voorwaarden, rechtstreeks toestaan. Dit gebeurt zodra het desbetreffende bestemmingsplan wordt geactualiseerd en daarin regels worden opgenomen die een bed & breakfast accommodatie rechtstreeks toestaan zonder dat daarvoor een planologische procedure moet worden doorlopen.

Ondergeschikte nevenactiviteit

Wanneer iemand een bed & breakfast wil starten zal dit echter veelal bedrijfsmatig zijn. Wanneer een B&B 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 voor het betreffende pand.

In de bestemmingsplannen blijft daarom het algemene uitgangspunt dat de woonfunctie moet worden behouden en niet mag worden vervangen door andere functies. Het medegebruik van de woning moet dus van ondergeschikte aard zijn. Om die reden is het ook niet wenselijk dat men binnen de B&B-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 en breakfast-activiteit mag in dat kader niet

meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing (woonbebouwing) en de daaraan gebouwde bijgebouwen.

Parkeren

Een B&B-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 12m² (B&B-accommodatie) geldt. 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. De bestaande percelen binnen de gebieden bieden veelal te weinig ruimte om het parkeren op eigen terrein op te vangen. Daarnaast speelt mee dat juist deze locaties, recreatief-toeristisch gezien, het meest aantrekkelijk zijn voor de vestiging van een B&B-accommodatie.

Conclusie

Als definitie voor een bed en breakfast wordt in de begripsbepalingen 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 and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.”

Daarnaast wordt de volgende bepaling opgenomen:

onder strijdig gebruik wordt niet begrepen het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed en 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 de daaraan gebouwde bijgebouwen;
- b het aantal personen ten dienste van de recreatieve verblijfsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 10;
- c er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² 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 “naam BP”.

Deze criteria worden verwerkt in het artikel 40 lid 2 “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.

Daarnaast zullen de bovengenoemde criteria in de sneltoetscriteria worden aangepast.

3. Overige gemeentelijke regelgeving

Woningwet

Op grond van de woningwet moeten gemeenten in hun bouwverordening voorschriften geven over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen. In het kader van de modernisering van de VROM-regelgeving zijn die voorschriften nu landelijk geüniformeerd voor zover zij de brandveiligheid betreffen. Daartoe is 1 november 2008 het Besluit brandveiligheid gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) in werking getreden. In het Gebruiksbesluit is geregeld dat alle bed & breakfast-accommodaties een meldingsplicht hebben. 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 van VROM heeft een digitaal standaardformulier voor de meldingsplicht ontwikkeld, waarvan gemeenten niet mogen afwijken. Bij een melding mogen geen leges in rekening worden gebracht.

Verder bepaalt het Gebruiksbesluit 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 B&B-accommodatie beperkt blijft tot een omvang van maximaal 10 personen is er dus geen gebruiksvergunning benodigd.

Op basis van het Gebruiksbesluit 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 vergunningenbesluit 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 plaatste 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 B&B-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 and breakfast voorziening valt onder de definitie van een horecabedrijf, zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)¹.

Voor het exploiteren van een bed & breakfastvoorziening is dus een exploitatievergunning vereist. Dit betekent o.a. dat degene, die een B&B-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 B&B (vrijwel nooit) het geval is.

¹ Horecabedrijf volgens artikel 2.3.1.1 APV: hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies worden verstrekt, dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

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 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 (team BEC).

4. Overige belangrijke regelgeving

¹ Horecabedrijf volgens artikel 2.3.1.1 APV: hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies worden verstrekt, dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

Tenslotte bieden wij een overzicht van de wetgeving die, buiten de gemeentelijke wetgeving, van toepassing is op de bed & breakfast. De wetgeving geeft een beeld van het toezicht en de controle op de kwaliteit van de bed & breakfasts.

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.

Inschrijving Bedrijfschap Horeca en Catering

Een bed & breakfast met een capaciteit vanaf 2 kamers en 5 bedden moet zich registreren bij het Bedrijfschap Horeca en Catering / Nederlandse Hotelclassificatie.

Waterleidingwet

Voor bed & breakfasts met meer dan 5 bedden en een collectieve leidingwaterinstallatie geldt een aantal verplichtingen die er borg voor moeten staan dat veilig leidingwater aan derden ter beschikking wordt gesteld. De verplichtingen zijn vastgelegd in de Waterleidingwet en Waterleidingbesluit hoofdstuk IIIC (legionellapreventie) en Waterleidingbesluit art. 4 lid 1 (zorgplicht). De controle op de veiligheid van het leidingwater en de drinkwaterinstallaties vindt plaats door de waterleidingbedrijven en VROM-inspectie.

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

De bovengenoemde criteria vervangen de vigerende sneltoetscriteria. Het voorstel is om deze criteria nu op te nemen in de mandaatregeling.

Aldus vastgesteld op ...

Burgemeester en wethouders van Heusden;

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

de burgemeester,
drs. H.P.T.M. Willems