

## Bijlage 1

**Schema met toelichting op uitgangspunten**

<b>Criteria</b>	<b>Huidig beleid</b>	<b>Voorstel aanpassing</b>	<b>Wetgeving</b>
<b>Aanvrager is de hoofdbewoner of eigenaar</b>	Bewoner(s) van het pand	Hoofdbewoner of eigenaar van het pand	
Een bed & breakfast voorziening kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner of eigenaar van het pand. De hoofdbewoner/eigenaar moet op dat adres ingeschreven staan in het Gemeentelijk Basisadministratie Persoonsgegevens (GBP). De activiteiten worden door de hoofdbewoner/eigenaar uitgeoefend en tijdens het nachtverblijf is de hoofdbewoner/eigenaar aanwezig.			
<b>Woonbestemming of bedrijfswoning</b>			Beleidsnotitie Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen (2003)
Het pand waarin de bed & breakfast voorziening wordt gevestigd, heeft een woonbestemming of is een bedrijfswoning op een (agrarisch) bedrijfsperceel met de hoofdfunctie 'wonen'. Een bedrijfswoning kan in verband met milieuaspecten belemmerend zijn voor bedrijfsontwikkelingen op bedrijventerreinen. Voorkomen moet worden dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning als milieugevoelig object beperkend is voor de bedrijfsvoering van bestaande of nieuw te vestigen bedrijven. De beleidsnotitie bedrijfswoningen omschrijft daarom dat wonen op een industrieterrein niet gewenst is. Om deze reden wordt het vestigen van een bed & breakfast voorziening op de bedrijventerreinen 't Zand, Breeven, Heide en T-Best Noord niet toegestaan.			
<b>Geen belemmering voor omliggende bedrijven en woningen</b>			Wet geluidhinder Wet milieubeheer Wet geurhinder en veehouderij
De bed & breakfast voorziening mag geen belemmering zijn voor omliggende bedrijven en er moet een goede woon- en leef kwaliteit worden gegarandeerd.			
<b>Kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie</b>			
Zelfstandige woning	Geen kookgelegenheid	Wordt losgelaten	
Aantal kamers	Binnen bebouwde kom 2 Buiten bebouwde kom 4	Binnen bebouwde kom 5 Buiten bebouwde kom 5	Bouwbesluit 2012
Aantal gasten	Binnen bebouwde kom 5 Buiten bebouwde kom 10	Binnen bebouwde kom 10 Buiten bebouwde kom 10	Besluit omgevingsrecht (art. 2.2) Bouwbesluit 2012
Maximaal % vloeroppervlak	Binnen bebouwde kom 30% Buiten bebouwde kom 50%	Binnen bebouwde kom 40% Buiten bebouwde kom 50%	Beleidsnotitie aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis (2011)
Maximaal m2 oppervlaktemaat	Binnen bebouwde kom 50m2 Buiten bebouwde kom 150m2	Binnen bebouwde kom 80m2 Buiten bebouwde kom 150m2	Beleidsnotitie aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis (2011)
De bed & breakfast voorziening moet binnen de bestaande legale woonbebouwing en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden en mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. De bed & breakfast voorziening is kleinschalig van omvang en de hoofdfunctie 'wonen' blijft gehandhaafd. Om de kleinschaligheid te borgen is een maximaal percentage te gebruiken vloeroppervlakte benoemd en een maximaal aantal			

gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed & breakfast accommodatie.

Maximaal 40% (tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>) van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw binnen de bebouwde kom en maximaal 50% (tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>) van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw buiten de bebouwde kom mag worden gebruikt voor de bed & breakfast voorziening. Maximaal vijf kamers en een totaal van maximaal tien gasten zijn toegestaan zowel binnen de bebouwde kom als buiten de bebouwde kom.

	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Maximaal aantal kamers	5	5
Maximaal aantal gasten	10	10
Maximaal % te gebruiken vloeroppervlakte	40	50
Maximaal m <sup>2</sup> te gebruiken vloeroppervlakte	80	150

Toelichting aanpassing zelfstandige woning:

Een bed & breakfast voorziening mag niet permanent worden bewoond en is niet bedoeld voor het oprichten van een zelfstandige woning (door het gebruik mag het aantal woningen niet toenemen). Daarom wordt in het huidige beleid geen kookgelegenheid en/of aanrecht toegestaan. Handhaving op permanente bewoning en zelfstandige woning kan ook worden getoetst aan de hand van controle van het hoofdverblijf en het nachtregister. Omdat in de praktijk gebruikers graag een eitje en dergelijke willen bakken, wordt het uitgangspunt dat een kookgelegenheid en/of aanrecht in een bed & breakfast voorziening wordt toegestaan.

Toelichting aanpassing aantal kamers:

In het huidige beleid zijn er regels met betrekking tot een maximum aan het aantal kamers. Om dit gelijk te trekken met het landelijke en het beleid van omliggende gemeenten verruimen we dit naar een maximum van 5. Dit sluit ook deels aan op het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de woonfunctie voor kamergewijze verhuur (definitie Bouwbesluit 2012, art. 1). Vanaf 5 (verhuur)eenheden gelden extra brandveiligheidseisen.

Toelichting aantal gasten:

In het huidige beleid zijn er regels met betrekking tot een maximum aan gasten. Binnen de bebouwde kom wordt dit verruimd naar een maximum van 10 gasten. Als er nachtverblijf aan méér dan 10 gasten wordt geboden, is er onder ander een omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken conform Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht. Dat kan, maar dan wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Om overlast te beperken is het een voorwaarde dat de eigenaar van de bed & breakfast er zelf ook verblijft en het parkeren op eigen terrein wordt geregeld (zie ook parkeernorm).

Toelichting % vloeroppervlak:

Het maximale percentage vloeroppervlak binnen de bebouwde kom wordt bijgesteld naar 40%, zodat de omschrijving 'kleinschalig' gelijk wordt getrokken met de omschrijving zoals deze vastgesteld is in de beleidsnotitie aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis. We hebben het hier over het vloeroppervlak (begane grond) van de woning. Wanneer iemand een aan huis verbonden beroep heeft en daarnaast een bed & breakfast voorziening, dan mag het totale percentage van beide vloeroppervlakken niet meer bedragen dan 40%.

**Toelichting m2 oppervlaktemaat:**

De maximale m2 oppervlaktemaat binnen de bebouwde kom wordt bijgesteld naar 80 m2, zodat de omschrijving 'kleinschalig' gelijk wordt getrokken met de omschrijving zoals deze vastgesteld is in de beleidsnotitie aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis en zoals voorgesteld wordt bij de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied. We hebben het hier over het vloeroppervlak (begane grond) van de woning. Wanneer iemand een aan huis verbonden beroep heeft en daarnaast een bed & breakfast voorziening, dan mag het totaal aantal m2 van beide vloeroppervlakken binnen de bebouwde kom niet meer bedragen dan 80 m2 en buiten de bebouwde kom niet meer dan 150 m2.

<b>Geen permanente bewoning</b>	Twee aaneengesloten weken	Vier aaneengesloten maanden	Wet BRP Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten (2003)
---------------------------------	---------------------------	-----------------------------	--

Ter voorkoming van permanente (onrechtmatige) bewoning is een maximum verblijfsduur van vier aaneengesloten maanden door dezelfde gast gehanteerd. Bij controle moet een nachtregister aan de gemeente kunnen worden overlegd.

**Toelichting aanpassing:**

Er is aansluiting gezocht bij de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten. Hierin staat beschreven dat de notitie betrekking heeft op shortstay (korter dan 4 maanden) huisvesting. In de behoefte van longstay (langer dan 12 maanden) moet de reguliere woningvoorraad voorzien. Bed & breakfast valt onder shortstay. Ook volgens de Wet BRP moet men zich inschrijven wanneer iemand langer dan 4 maanden ergens verblijft.

## **Wetgeving met betrekking tot kleinschalige overnachtingsvoorzieningen**

### **Bouwbesluit**

Een bed & breakfast accommodatie moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. In het kader van het Bouwbesluit gelden eisen per gebruiksfunctie. Voor een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie waaronder een bed & breakfast voorziening valt, wordt getoetst aan de voorschriften voor een woonfunctie met subfunctie kamergewijze verhuur. Dit geldt zowel voor het hoofdgebouw als het bijgebouw.

- In geval van gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk (woning/bijbehorend bouwwerk) dient te worden voldaan aan de verbouwvoorschriften uit het Bouwbesluit (= rechtens verkregen niveau) voor woonfunctie met als absolute ondergrens de voorschriften niveau bestaande bouw geldend voor een woonfunctie.

#### *Wat is het rechtens verkregen niveau ?*

Conform hoofdstuk 1 van het Bouwbesluit wordt onder het 'rechtens verkregen niveau' verstaan het niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment (zoals bouwjaar van bouwwerk) van de relevante op dat moment van toepassing zijnde (bouw)technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk. Voorbeeld: Het rechtens verkregen niveau van een woning gebouwd in 1993 zijn de bouwvoorschriften uit Bouwbesluit 1992 en de (plaatselijke) gemeentelijke bouwverordening van 1993.

### **Bouwbesluit en brandveilig gebruik**

Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit dient een gebruiksmelding in het kader van brandveilig gebruik te worden ingediend. Deze dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van gebruik te worden ingediend bij het bevoegd gezag, schriftelijk dan wel digitaal via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Indien bedrijfsmatig nachtverblijf aan méér dan tien gasten wordt aangeboden, is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken conform Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.2 aangestuurd door de wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht.

### **Wet geluidhinder en gemeentelijk geluidbeleid**

In gevolge de Wet geluidhinder is een bed & breakfast in eerste aanleg geen geluidgevoelige bestemming en is daarom uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Een hogere waarde en het gemeentelijk geluidbeleid op dit gebied zijn daarom niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voor wat betreft geluid wel een afweging gemaakt worden. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dus een acceptabel binnen niveau. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het bouwbesluit.

Omdat realisatie conform de voorwaarden van het beleidsstuk alleen mogelijk is binnen een bestaande legale bebouwing wordt getoetst aan artikel 3.5 van het bouwbesluit.

#### *Achtergrond informatie*

Hiervoor kan weer wel aansluiting gezocht worden bij de geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wgh. Echter, in specifieke situaties, moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook andere functies beschouwd worden. Een voorbeeld hiervan zijn recreatiewoningen die nachtverblijf toe staat. Uit een uitspraak (ABRvS d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2) blijkt dat een dergelijke verblijfsruimte ook een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toekomt.

In dit kader stellen we voor om voor het binnen niveau aansluiting te zoeken voor het geluidsniveau dat van toepassing is voor bestaande situaties namelijk 38 dB. Hiermee wordt niet getoetst aan 33 dB voor nieuwe situaties als bedoeld in de Wgh.

### **Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer en gemeentelijk luchtbeleid**

De toetsing voor de luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Wanneer aannemelijk is dat de nieuwe ontwikkeling een bijdragen van PM10 en N02 heeft die niet meer bedraagt van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof, dan is dit een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) is. De omvang van een bed & breakfast is in zijn algemeenheid zodanig dat deze een bijdrage heeft die NIBM is. Dit betekent dat deze ontwikkelingen voldoen aan de luchtkwaliteitseisen als bedoeld in de Wm.

In het kader van het gemeentelijk beleid zijn verblijfsgebouwen/ruimte welke geen functie voor huisvesting van groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreinigende stoffen, uitgesloten van toetsing aan het gemeentelijk beleid.

Een bed & breakfast heeft geen functie voor huisvesting groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreinigende stoffen en realisatie hiervan.

### **Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), bepaalt in artikel 1 wanneer een gebouw als geurgevoelig object moet worden beoordeeld en tegen overmatige geurhinder van veehouderijen moet worden beschermd.

Artikel 1 luidt als volgt: geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt.

Een gebouw waarin bed & breakfast activiteiten plaatsvinden voldoet aan bovengenoemde omschrijving en is in principe dan ook een geurgevoelig object. Een discussiepunt zou kunnen zijn het permanente of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Dit beleidsdocument stelt echter geen beperkingen aan het aantal dagen dat de bed & breakfast in gebruik mag zijn waardoor het jaar rond verhuurt mag worden. Daarmee wordt permanent gebruik mogelijk gemaakt. Het maakt daarbij niet uit of een en dezelfde persoon of verschillende personen in het gebouw verblijven. (Het gaat hier om permanent gebruik van de bed & breakfast voorziening en niet om permanente bewoning). Aangezien het maximaal mogelijke gebruik bepalend is wordt iedere bed & breakfast als geurgevoelig object aangemerkt.

Dit betekent dat bij de beoordeling van een verzoek om bed & breakfast wordt getoetst dat:

- iemand niet onevenredig in zijn belangen mag worden geschaad (belangen veehouderijen en derden)
- ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is (belangen geurgevoelig object).

### **Algemene Plaatselijke Verordening (APV)**

Op grond van de APV valt een bed & breakfast accommodatie onder de begripsomschrijving van 'horecabedrijf'. Onder een horecabedrijf wordt verstaan:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder een horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, jongerencentrum, kantine van een sportinrichting, buurthuis, clubhuis of welzijnsaccommodatie.

### **Drank- en horecawet**

Een drank- en horecaverunning is nodig wanneer alcoholhoudende dranken tegen betaling worden verstrekt. Bij een bed & breakfast accommodatie in een woonbestemming is een dergelijke vergunning niet aan de orde en wordt niet afgegeven. Het is dus niet toegestaan alcoholhoudende dranken tegen betaling te verstrekken.

### **Gemeentewet**

De eigenaar van de bed & breakfast accommodatie is op grond van Artikel 224 van het Gemeentewet verplicht toeristenbelasting aan de gemeente af te dragen voor de gasten die hebben overnacht. De tarieven van de toeristenbelasting worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld in de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting'.