
gemeente
Tynaarlo



Inspraaknotitie

beleidsnotitie
'Bed & Breakfast-accommodaties'

april 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
2 Indieners van een inspraakreactie	3
3 Overzicht ingediende reacties	4
3.1 <i>Erfgoedlogies de Hooge Stukken</i>	4
3.2 <i>Bed & Breakfast landgoed De Braak</i>	5
3.3 <i>Ondernemersfederatie gemeente Tynaarlo</i>	5
3.4 <i>Koninklijke Horeca Nederland, regio Drenthe</i>	6
4 Ambtshalve wijzigingen	8

1 Inleiding

In verband met de gewenste actualisatie van beleid voor de vestiging van Bed & Breakfast accommodaties binnen de gemeente Tynaarlo is de concept beleidsnotitie “Bed & Breakfast accommodaties” opgesteld.

Deze concept notitie is voorgelegd aan de Adviesraad Platteland en Kleinere kernen, buurgemeenten, provincie en de gebruikelijke belanghebbende partijen die bij een bestemmingsplan in beeld zijn.

De concept beleidsnotitie ‘Bed & Breakfast-accommodaties’ heeft daarnaast met ingang van vrijdag 20 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 18 januari 2012 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld. Tegelijkertijd zijn alle eigenaren van een B&B schriftelijk uitgenodigd om op de voorgestelde regeling te reageren.

De beleidsnotitie kon in genoemde periode in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries, worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van de notitie gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren. Hier is door één eigenaar van een Bed & Breakfast gebruik van gemaakt. Voorts kon de beleidsnotitie via onze website www.tynaarlo.nl worden geraadpleegd.

Op verzoek van het presidium is de beleidsnotitie (na de terinzagelegging) ter advisering breder uitgezet en zijn. Ondernemersfederatie gemeente Tynaarlo en de Koninklijke Horeca Nederland, regio Drenthe in de gelegenheid gesteld te reageren.

In totaal zijn er vier reacties op de beleidsnotitie ingediend. In deze nota van inspraak gaan wij in op deze reacties.

2 Indieners van een inspraakreactie

Van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is door de volgende personen/bedrijven gebruik gemaakt:

01. Erfgoedlogies de Hooge Stukken	Westerhorn 35	9761 VN EELDE.
02. Bed & Breakfast landgoed De Braak	Hoofdweg 268	9765 CM PATERSWOLDE.
03. Ondernemersfederatie gemeente Tynaarlo	p/a Jan Pelleboerplein 1	9765 BP PATERSWOLDE.
04. Koninklijke Horeca Nederland, regio Drenthe	De Wheem 1	7941 LD MEPPEL.

Naast deze schriftelijk ingediende reacties is de heer Van der Sluis namens Bed en Breakfast Zuidlaren op gesprek geweest voor een mondelinge toelichting. Dit heeft echter niet geleid tot een officiële reactie. In het volgende hoofdstuk worden de inspraakreacties van een inhoudelijke reactie voorzien.

3 Overzicht ingediende reacties

Hieronder worden de ontvangen inspraakreacties beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Daar waar nodig is de beleidsnotitie aangepast.

3.1 Erfgoedlogies de Hooge Stukken

De beleidsnotitie mist naar het idee van de indieners alle ambitie. Aangezien toerisme in Drenthe één van de drijvende economische factoren is, is een proactief beleid van de overheid wenselijk. Daarnaast komen in het buitengebied in de komende jaren boerderijen vrij die een andere functie zullen moeten krijgen om het onderhoud te kunnen bekostigen. Men maakt bezwaar tegen de volgende uitgangspunten:

De begripsbepaling van een B&B is te beperkend. De vloeroppervlakte kan namelijk erg verschillen per type woning. Neem bijvoorbeeld het verschil in ruimte tussen een reguliere woning en een voormalige boerderij.

Bijgebouwen bij boerderijen lenen zich vaak goed voor de vestiging van een B&B. Door dit mogelijk te maken wordt het voor de eigenaren gemakkelijker deze vaak karakteristieke gebouwen in stand te houden. Voorgesteld wordt een B&B in een bijgebouw mogelijk te maken.

Bezoekers van een B&B vragen tegenwoordig steeds meer luxe. Binnen de B&B is een grote diversiteit aan mogelijkheden. Het aanbieden van eigen sanitaire voorzieningen is echter een basisbehoefte. Voorgesteld wordt om dit mogelijk te maken. Een keuken behoort ook tot de wensen van de indieners. Als de woning groot genoeg is en bouwtechnisch geen bezwaren zijn dan moet dit mogelijk gemaakt kunnen worden.

Onze reactie:

De beleidsnotitie omschrijft een B&B als volgt:

“Een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers met als maximum 30% van de bestaande vloeroppervlakte met ten hoogste een totale vloeroppervlakte van 45 m²”.

Doel van het nieuwe beleid is dat er mogelijkheden komen om “grotere” B&B’s mogelijk te maken en deze ook in bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. In die zin klopt de overkoepelende begripsbepaling voor een B&B niet meer.

Wij zijn van mening dat een B&B in een woning, geschikt voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers met als maximum 30% van de bestaande vloeroppervlakte met ten hoogste een totale vloeroppervlakte van 45 m², aantoonbaar ondergeschikt kan zijn aan de woonfunctie.

Een grotere oppervlakte maat en de vestiging van een B&B in een bijgebouw, kan de ondergeschiktheid aantasten en leiden tot een onaanvaardbare impact op de omgeving en het landschap. Daarom zal een initiatiefnemer in die gevallen moeten kunnen aantonen dat omliggende percelen niet in hun gebruiksmogelijkheden worden aangetast en geen onevenredige aantasting van het landschap of stedenbouwkundige beeld plaatsvindt. Vier kamers, 8 personen met 30% van de bestaande vloeroppervlakte en een oppervlakte van 100 m² vinden wij daarbij de bovengrens voor ondergeschiktheid. Bij meer personen, kamers en een grotere oppervlakte zal al gauw sprake zijn van bedrijfsmatige exploitatie.

In de beleidsnotitie is de begripsbepaling voor een B&B aangepast en duidelijker aangegeven wanneer en onder welke voorwaarden een B&B aanvaardbaar is.

De beleidsnotitie geeft aan dat gebruik moet worden gemaakt van de bestaande centrale keukenfaciliteiten en sanitaire voorzieningen. Wij zijn het met de indieners van de zienswijze eens dat een B&B mag beschikken over zijn eigen sanitaire voorzieningen. De notitie zal op dit punt worden aangepast. Voor wat betreft de keukenfaciliteiten stellen wij voor dit niet toe te staan. Door dit wel te realiseren wijk je af van de kerngedachte: logies en ontbijt. Hiervoor zijn bijvoorbeeld pensions mogelijk. Tevens creëer je hierdoor een zelfstandige woonfunctie, wat wij onwenselijk vinden.

3.2 Bed & Breakfast landgoed De Braak

De zienswijze richt zich op de faciliteiten in een Bed & Breakfast. In de beleidsnotitie wordt gesproken over het gebruik van bestaande sanitaire voorzieningen en keukenfaciliteiten. Gelet op de groeiende behoefte aan meer comfort en privé faciliteiten door bezoekers is dit standpunt niet meer houdbaar. Dit wordt onderschreven door het rapport 'Bed & Breakfast in beeld' uit 2010 over trends in deze sector.

Onze reactie:

In onze reactie op de voorgaande zienswijze zijn wij reeds ingegaan op de keuken en de sanitaire voorzieningen. Ten aanzien van het sanitair stellen we voor de notitie aan te passen. Er mag gebruik gemaakt worden van de bestaande sanitairevoorziening, maar dit wordt niet meer als voorwaarde geformuleerd. Een keukenblok achten wij niet noodzakelijk voor een B&B gelet op de kerngedachte. Deze beperkt zich tot het aanbieden van logies en ontbijt. Indien eigenaren een keukenblok willen realiseren zal gekeken worden of hier nog wel sprake is van een B&B of van bijvoorbeeld een (recreatie)appartement of een pension. Hiervoor zal eventueel op basis van maatwerk een ruimtelijke procedure voor gevolgd kunnen worden. Dit valt echter buiten het bereik van deze beleidsnotitie.

3.3 Ondernemersfederatie gemeente Tynaarlo

De ondernemersfederatie gemeente Tynaarlo (OFGT) is positief over de actualisatie van beleid. In de zienswijze wordt aangegeven dat een B&B een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte activiteit dient te zijn. De beleidsnotitie maakt een verruiming naar maximaal 4 kamers mogelijk. De OFGT vraagt zich af of hier een differentiatie naar binnen en buiten de bebouwde kom mogelijk is.

Tevens gaat men er vanuit dat de B&B activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt. Voorkomen dient te worden dat op oneigenlijke wijze bijgebouwen ontstaan.

De beleidsnotitie geeft geen economische analyse, maar is geschreven vanuit de ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt een paragraaf op te nemen met de gevolgen voor andere sectoren en bestaande aanbieders van overnachtingen.

Tot slot wordt gereageerd op de rol van toezicht en handhaving. Verzocht wordt de paragraaf explicieter te maken en tevens aantoonbaar op te nemen in toezichtsplannen.

Onze reactie:

In de beleidsnotitie wordt inderdaad geen onderscheid gemaakt tussen bebouwde kom en het buitengebied. Bij het opstellen van de beleidsnotitie is gekeken naar hetgeen ruimtelijk-functioneel toelaatbaar is en heeft als uitgangspunt voor de nieuwe regeling gediend. Ook binnen de bebouwde kom staan bijvoorbeeld voormalige boerderijen die zich ruimtelijk gezien uitstekend lenen voor een B&B met maximaal vier kamers. Een differentiatie betekent dat initiatieven die ruimtelijk en functioneel reëel zijn, maar niet te realiseren zijn omdat deze toevallig aan de rand van een dorp bevinden.

Voor een B&B worden inderdaad geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. De B&B moet passen binnen de bouwmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan oppervlakte bijgebouwen, plaatsing binnen bouwvlak, nokhoogte etc.

Wij zijn van mening dat een economische analyse geen toegevoegde waarde heeft in deze beleidsnotitie die inderdaad voornamelijk gericht is op de stellen van een ruimtelijk beleidskader voor B&B accommodaties.

Toezicht en handhaving speelt inderdaad een belangrijke rol. Juist door de nieuw vast te stellen kaders wordt toezicht en handhaving vergemakkelijkt. Daarbij is een checklist opgesteld die is opgenomen als bijlage 4 in de beleidsnotitie. Op deze wijze kan snel en goed worden nagegaan of een B&B aan alle voorwaarden kan voldoen.

3.4 Koninklijke Horeca Nederland, regio Drenthe

Koninklijke Horeca Nederland verzoekt de verruiming in de beleidsnotitie niet vast te stellen.

Men geeft aan dat met het toestaan van meer en grotere accommodaties de kans groot is op meer van hetzelfde en een verzadiging van de markt. Afgevraagd wordt of dit wenselijk is voor het toeristisch aanbod. Geadviseerd wordt om een zonering in te stellen waar nog wel/geen B&B is toegestaan.

Koninklijke Horeca Nederland is voor vrije marktwerking, maar dan wel op basis van gelijke monniken, gelijke kappen. De eisen die gesteld worden aan een hotel zouden ook gesteld moeten worden aan de exploitatie van een B&B accommodatie.

Wet- en regelgeving, maar ook de economische situatie zorgt ervoor dat bestaande ondernemers met moeite het hoofd boven water kunnen houden. Deze bedrijven zorgen voor een behoorlijk aantal arbeidsplaatsen. Door het ongebreideld toestaan van B&B-accommodaties bestaat de kans dat bestaande hotels in de gemeente, maar ook in de omliggende gemeenten in de problemen kunnen raken. Ook kan een toename van het aantal B&B-accommodaties leiden tot vermindering van de innovatiekracht van huidige ondernemers.

Onze reactie:

De huidige regelgeving voor het realiseren van een B&B is mede op verzoek van de branche tegen het licht gehouden. Gelet op de aanvragen is geen sprake van een verzadiging van de markt. Aangezien het aanbod aan Bed & Breakfast-accommodaties aan verandering onderhevig is, is het niet wenselijk een zonering aan te wijzen waar nieuwvestiging al dan niet is toegestaan. De beleidsnotitie heeft dan ook de ruimtelijke en functionele aspecten waarbinnen nieuwvestiging is toegestaan als uitgangspunt.

Een Bed & Breakfast wordt gezien als een kleinschalige /aan de hoofdfunctie ondergeschikte activiteit. Een B&B moet desondanks naast ruimtelijke voorwaarden ook voldoen aan landelijke eisen ten aanzien van onder meer (brand)veiligheid en gezondheid. Gelet op het kleinschalige karakter en het ontbreken van personeel zullen deze vereisten anders zijn dan voor de exploitatie van een hotel. Aan de voorwaarden die volgen vanuit overige wet- en regelgeving (Wet Milieubeheer, Activiteitenbesluit, Drank- en Horecawet) zal een eigenaar uiteraard moeten voldoen.

Een B&B is kleinschalig en ondergeschikt aan een woonfunctie. Een hotel is grootschalig en wordt bedrijfsmatig gerund. Hoewel de verruiming van het B&B beleid van invloed zal zijn op de overnachtingen binnen onze gemeente is de opzet zodanig anders dat dit niet tot een onaanvaardbare concurrentie voor

bestaande hotels zal leiden. Ter illustratie, het aantal overnachtingen in B&B's bedraagt ongeveer 1% van alle overnachtingen binnen de gemeente Tynaarlo.

4 Ambtshalve wijzigingen

De notitie is, naast aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties, aangepast ten behoeve van de leesbaarheid en de duidelijkheid.