

## **Beleidsnotitie**

### **“Bed & Breakfast-accommodaties 2013”**





## Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| <b>1. Aanleiding en doel</b> .....   | 1  |
| 1.1 <i>Aanleiding actualisatie beleid</i> .....  | 1  |
| 1.2 <i>Procedure en status beleidsnotitie</i> .....  | 1  |
| 1.3 <i>leeswijzer</i> .....  | 1  |
| <b>2. Bed &amp; Breakfast</b> .....  | 2  |
| 2.1 <i>Algemeen</i> .....  | 2  |
| 2.2 <i>kader Bed &amp; Breakfast-accomodatie</i> .....   | 2  |
| 2.3 <i>Bed &amp; Breakfast in Tynaarlo</i> .....   | 2  |
| <b>4. Overweging aanpassing beleid</b> .....   | 5  |
| 4.1. <i>De omvang van een Bed &amp; Breakfast</i> .....  | 5  |
| 4.2. <i>Hoofdgebouw of bijgebouw?</i> .....  | 7  |
| 4.3. <i>faciliteiten?</i> .....  | 7  |
| 4.4. <i>Bestemming</i> .....   | 8  |
| <b>5. Het (nieuwe) beleidskader voor de vestiging van een Bed &amp; Breakfast accommodatie</b> ..... | 10 |
| <b>6. Planologische doorwerking</b> .....  | 12 |

## Bijlagen

1. Inspraaknotitie
2. Bed and Breakfast in de Gemeente Tynaarlo
3. Uitspraak Raad van State 2003
4. Integrale checklist Bed and Breakfast

# 1. Aanleiding en doel

## 1.1 Aanleiding actualisatie beleid

Sinds 2002 beschikt de gemeente Tynaarlo over de beleidsnotitie Bed & Breakfast - accommodaties. Aanleiding voor deze notitie was een toenemend aantal verzoeken om medewerking te verlenen aan kleinschalige vormen van logies en ontbijt. Om voor dergelijke verzoeken een afwegingskader te creëren is de beleidsnotitie vastgesteld, met daarin opgenomen ruimtelijke richtlijnen.

In de afgelopen periode zijn regelmatig initiatieven geweest die niet (geheel) voldeden aan de bestaande ruimtelijke richtlijnen, maar ruimtelijk niet direct ongewenst zijn. Daarnaast gaven initiatiefnemers aan dat buiten onze gemeentegrenzen meer mogelijk zou zijn. Tenslotte is ook door de gemeenteraad besloten dat de B&B-notitie geactualiseerd dient te worden.

Naast deze ontwikkelingen bleek uit een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (LJN 9034) dat het aanbieden van B&B strijdig is met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van B&B in het pand. Daarbij gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft en dat voor de B&B activiteiten wordt geadverteerd. In dat geval is de Raad van State van mening dat de activiteiten bedrijfsmatig van karakter zijn en niet binnen een woonbestemming passen tenzij dit uiteraard als zodanig in het bestemmingsplan is geregeld. De uitspraak is opgenomen in bijlage 3.

Gelet op bovenstaande is deze geactualiseerde beleidsnotitie Bed & Breakfast accommodaties opgesteld en is het van belang om de implementatie hiervan uiteindelijk planologisch te verankeren.

## 1.2 Procedure en status beleidsnotitie

De conceptbeleidsnotitie heeft er inzage gelegen, waarbij een ieder een inspraakreactie kon indienen. Tevens is de conceptbeleidsnotitie voorgelegd aan diverse instanties en belanghebbenden. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is een inspraaknotitie gemaakt, die als bijlage 1 bij deze notitie is toegevoegd.

De beleidsnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en heeft de status van een beleidsregel. De beleidsregel treedt in werking na bekendmaking. Tegen het besluit tot vaststelling van een beleidsregel is geen bezwaar of beroep mogelijk.

## 1.3 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het algemeen aangegeven wat onder een Bed & Breakfast wordt verstaan en wat de status hiervan is in de gemeente Tynaarlo. In hoofdstuk 3 wordt het ingegaan op het huidige Bed & Breakfast beleid in Tynaarlo. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 afgewogen op welke punten het huidige beleid geactualiseerd kan en dient te worden. In hoofdstuk 5 wordt het geactualiseerde beleid en afwegingskader weergegeven en in hoofdstuk 6 volgt het voorstel tot planologische doorwerking.

## 2. Bed & Breakfast

### 2.1 Algemeen

Het begrip Bed & Breakfast (nader in deze notitie aangeduid met B&B) is afkomstig uit Engelstalige landen. Hier bestaat al jaren een volledig gereguleerde B&B sector met bijbehorend classificatiesysteem. In Ierland, waar men ver vooruit loopt op het gebied van B&B, kent men twee categorieën B&B's. Enerzijds de Irish homes: een particuliere woning waarin accommodatie wordt aangeboden op basis van logies en ontbijt. Anderzijds is daar sprake van Guesthouses (pensions): dezelfde activiteit, maar dan met een bedrijfsmatige of commerciële status en een omvang van minimaal zeven slaapkamers.

Hoewel de sector in Nederland nog niet te vergelijken is met die in Engelstalige landen, vindt er momenteel wel een inhaalslag plaats. Zo is tussen 2000 en 2009 maar liefst 85% van de huidige B&B's gestart en heeft de sector sinds eind 2006 een eigen classificatiesysteem. Op basis van de onderzoeksresultaten, door Stichting Bed & Breakfast Nederland, zijn in Nederland naar schatting tussen de 5.000 en 5.500 B&B's. Een Nederlands B&B heeft gemiddeld 2,4 gastenkamers en 5,7 slaapplekken.

In tegenstelling tot Engeland kennen wij in Nederland één type B&B. Een B&B is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. De B&B voorziening is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie van een perceel en is altijd gekoppeld aan een bestaande woning..

### 2.2 kader Bed & Breakfast-accommodatie

Zoals hierboven gesteld wordt een B&B tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend. Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid en is niet openbaar. Een B&B wordt niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Een B&B is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen is.

Een bed & breakfast is dus géén horecabedrijf omdat:

- Een B&B kleinschalig is en wat betreft vorm, activiteit, omvang en schaalgrootte niet vergelijkbaar is met een horecaonderneming;
- Een B&B niet openbaar is, men kan niet zomaar binnenlopen en moet altijd van te voren reserveren.
- Een B&B een veel kleinere rol speelt in het economisch verkeer dan een horecaonderneming.
- Een B&B normaal gesproken geen volledig inkomen genereert. De activiteit is een bijverdienservice.
- Een B&B is een aan huis gebonden beroep en bedrijf. Het hoofddoel van het pand is wonen (woonbestemming), de nevenactiviteit is 'het verstrekken van logies'. Een pension, groepsaccommodatie, (complex van) recreatiewoningen, hotel of restaurant heeft een bestemming gericht op de recreatieve hoofdbestemming.

Een recreatiebedrijf (horeca/verblijfsrecreatie) die niet ondergeschikt is aan de hoofdbestemming van een perceel wordt dus niet gezien als een B&B-accommodatie. Dat wil niet zeggen dat dergelijke accommodaties niet mogelijk zijn. Deze worden echter niet op grond van dit beleid afgewogen, maar dienen separaat afgewogen te worden.

### 2.3 Bed & Breakfast in Tynaarlo

In Tynaarlo is ook een toename van het aantal B&B-accommodaties waarneembaar. De logiesverstrekkers zijn in totaal goed voor ruim 2.000 overnachtingen. Dit is 1% van het



totaal overnachtingen in de gemeente. Met name de laatste jaren is een toename in het aantal B&B-accommodaties en aantal overnachtingen te zien. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van huidige B&B-accommodaties in de gemeente Tynaarlo.

### 3. Beleidsnotitie Bed & Breakfast accommodaties 2002

In 2002 is de Beleidsnotitie Bed & Breakfast accommodaties vastgesteld. In de notitie is een definitie gegeven van een B&B- accommodatie, welke als volgt luidt:

*een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal 4 personen, verdeeld over maximaal 2 slaapkamers en bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur.*

Tevens is in de notitie aangegeven dat de logiesvorm als zodanig wordt gezien als een ondergeschikte nevenactiviteit, waardoor een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende pand niet nodig is. Naast de begrenzing van het aantal personen en kamers is vanuit planologisch oogpunt een aantal uitgangspunten opgesomd die van belang worden geacht bij B&B accommodaties. Het betreft de volgende uitgangspunten:

- Vestiging van B&B accommodaties is in beginsel toegestaan in de gehele gemeente. De marktwerking zal de aantallen moeten reguleren;
- Een B&B- accommodatie mag alleen in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- Een B&B accommodatie wordt niet toegestaan in een vrijstaand bijgebouw;
- De vestiging van B&B- accommodaties moet plaatsvinden in het woongedeelte van de bestaande bebouwing – er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur)
- Er mag geen keukenblok in de (slaap)kamers worden gerealiseerd;
- Het is toegestaan een huiskamer voor de gasten in het hoofdgebouw te maken;
- Er mag geen extra inrit worden aangelegd als gevolg van de vestiging van de B&B- accommodatie;
- Aan een initiatief voor een B&B accommodatie dat afwijkt van de hiervoor genoemde uitgangspunten zal in eerste instantie geen medewerking worden verleend – voor een afwijkend initiatief vindt een specifieke afweging plaats.

Deze uitgangspunten zijn overgenomen in de toelichting van latere bestemmingsplannen. Aangezien deze vorm van B&B als een ondergeschikte nevenactiviteit werd gezien en als zodanig in bestemmingsplannen is omschreven, zijn hierover geen bepalingen in de regels van bestemmingsplannen opgenomen.

## 4. Overweging aanpassing beleid

In dit hoofdstuk vindt de overweging plaats van de mogelijke aanpassing cq verruiming voor het vestigen van Bed & Breakfast accommodaties, naar aanleiding van aanvragen en verzoeken uit het verleden. Daarbij wordt eerst aangegeven wat de huidige beleid is, wat de landelijke trend is, de overweging hoe hier in de gemeente Tynaarlo mee om te gaan en het voorstel ten behoeve van het (vernieuwde) beleid. Daarbij is ook rekening gehouden met de ingediende inspraakreacties. Voor een specifieke behandeling van de inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 1 van deze beleidsnotitie.

### 4.1. De omvang van een Bed & Breakfast

Een veel gehoorde opmerking is dat de B&B-definitie die in de gemeente Tynaarlo gehanteerd wordt, te beperkend zou zijn

#### Huidig

Een B&B, die als passend binnen de woonbestemming wordt geacht, beperkt zich volgens het huidige beleid tot maximaal 4 personen en 2 slaapkamers.

#### Landelijk

Een vergelijking met andere gemeenten leert dat de begrenzings van B&B niet altijd helder zijn gedefinieerd c.q. begrensd. Zo worden bijvoorbeeld 3 verschillende begrippen gehanteerd, te weten: maximale vloeroppervlakte, maximaal aantal slaapplekken en maximaal aantal slaapkamers.

Een rondgang bij enkele andere gemeenten levert het volgende beeld op:

| Gemeente      | Vaststelling | Aantal personen (max)                              | Aantal slaapkamers (max)                        | Max. oppervlak (max)   |
|---------------|--------------|--|---|--|
| Aa en Hunze   | 2010         | 4  | 2   | 1/3 deel met als maximum 50 m <sup>2</sup>   |
| Castricum     | 2010         | 6 (woonbestemming)<br>8 (agrarische bestemming)    | 3 (woonbestemming)<br>4 (agrarische bestemming) | niet van toepassing  |
| Echt-Susteren | 2008         | 4  | 2   | niet van toepassing  |
| Loon op Zand  | 2010         | 5  | 2   | niet van toepassing  |
| Maasdonk      | 2011         | 5  | niet van toepassing                             | 30% met maximum van 60m <sup>2</sup>   |
| Noordenveld   | 2009         | 5  | niet van toepassing                             | 30% met maximum van 45m <sup>2</sup>   |
| Nunspeet      | 2009         | 8  | 4   | 40% met maximum van 110m <sup>2</sup>  |
| Velsen        | 2010         | 4 (Binnen bebouwde kom)<br>8 (Buiten bebouwde kom) | niet van toepassing                             | 40% met maximum van 50m <sup>2</sup> binnen en 100m <sup>2</sup> buiten bebouwde kom |
| Zuidhorn      | 2009         | 6  | 3   | 30% met maximum van 50m <sup>2</sup>   |
| Zwolle        | 2011         | niet van toepassing                                | niet van toepassing                             | 30% met maximum van 75m <sup>2</sup>   |

Bovenstaande toont aan dat het beeld qua aantallen wisselend is. In enkele gevallen wordt onderscheid gemaakt tussen de agrarische en de woonbestemming of wordt een maximum gehanteerd. Ook komt het onderscheid binnen of buiten de bebouwde kom voor.

Een gangbare grens van het maximaal aantal kamers volgens Stichting B&B Nederland ligt op zeven kamers. Dit omdat meer dan zeven kamers niet door één of twee personen kan





worden geëxploiteerd. In een dergelijke situatie zal personeel noodzakelijk zijn hetgeen de kleinschaligheid teniet doet. Ook in andere Europese landen is een grens van zeven kamers gangbaar.

### Overweging

Geconcludeerd kan worden dat binnen de gemeente Tynaarlo tot op heden de ondergrens wordt gehanteerd. De bestaande regeling sluit in principe wel aan bij het (algemene) uitgangspunt dat een B&B ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie. Om de ondergeschiktheid goed te kunnen waarborgen kan worden aangesloten bij het bestaande beleid voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven aan huis. In het 'facetbestemmingsplan aan huis verbonden beroepen en bedrijven' wordt aangegeven dat "het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten en aan huis verbonden beroepen tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, met een maximum oppervlakte van 45m<sup>2</sup>". Een grotere oppervlakte maat leidt mogelijk tot een te grote impact op de omgeving, waardoor geen sprake meer zal zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit. In beginsel is het dan ook mogelijk een B&B met 2 kamers voor maximaal 4 personen te realiseren, met als voorwaarde een maximale vloeroppervlakte tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van een woning en maximaal 45m<sup>2</sup>.

In voorkomende gevallen kan het ruimtelijk aanvaardbaar om de mogelijkheden voor de maximale oppervlakte te vergroten. Vooral bij voormalige boerderijen is er vaak sprake van een grote bestaande oppervlakte van bebouwing, waardoor de gewenste ruimtelijke ondergeschiktheid ook bij een grotere oppervlakte voor B&B gewaarborgd blijft. In dat soort gevallen kan nader ruimtelijk afgewogen worden of een B&B gewenst is. Om de ondergeschiktheid (ruimtelijk en functioneel) toetsbaar te houden moet wel een maximaal oppervlakte worden vastgesteld.

### Voorstel

Voorgesteld wordt om het huidige maximaal aantal kamers en personen in beginsel te handhaven en qua oppervlakte aan te sluiten bij de regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Dit betekent een maximum van 30% van het bestaande vloeroppervlak van een woning met een maximum van 45m<sup>2</sup>. In concrete gevallen kan deze maatvoering worden verruimd naar maximaal 4 kamers en maximaal 8 personen en een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en de vestiging in een bijgebouw (zie ook 4.2). Daarbij worden extra voorwaarden verbonden, om de ondergeschiktheid en omgevingsaspecten te kunnen toetsen. In onderstaande tabel wordt dit samengevat.

|                      | Max. aantal personen | Max. aantal kamers | Max. aantal m <sup>2</sup>                                  |
|----------------------|----------------------|--------------------|---|
| In beginsel mogelijk | Max. 4 personen      | Max. 2 kamers      | 30% van bestaand vloeroppervlak, met max. 45m <sup>2</sup>  |
| Na afweging          | Max. 8 personen      | Max. 4 kamers      | 30% van bestaand vloeroppervlak, met max. 100m <sup>2</sup> |

## **4.2. Hoofdgebouw of bijgebouw?**

Regelmatig komt het voor dat een aanvraag ingediend wordt voor een B&B in een al dan niet vrijstaand bijgebouw.

### **Huidig**

In het huidige is als eis gesteld dat de B&B-voorzieningen zich in het hoofdgebouw bevinden.

### **Landelijk**

Kijkend naar de gemeenten uit de vorige paragraaf valt het volgende op: bij allen is het mogelijk om onder voorwaarden een B&B te vestigen in een bijgebouw. Bij bijvoorbeeld de gemeente Castricum: 'een B&B is tevens mogelijk in bijgebouwen en in aan- of uitbouwen'. Een andere gemeente schrijft: 'Een B&B is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen als de hoofdfunctie, te weten 'wonen' of 'agrarisch' gehandhaafd blijft.' De gemeente Noordenveld zegt 'vestiging B&B is toegestaan binnen de bestaande bebouwing op het perceel'.

### **Overweging**

In onze bestemmingsplannen staat dat wij geen afzonderlijke woonfuncties in bijgebouwen willen. Dit om te voorkomen dat een bijgebouw als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen. Een B&B is niet bedoeld als zelfstandige woonfunctie en zou ruimtelijk prima in een bestaand bijgebouw kunnen passen. Het is daarbij wel van belang dat een nadere afweging kan plaats vinden. Hoe ver staat het bijgebouw bijvoorbeeld van de erfgrans? Wat zijn eventueel de gevolgen voor de naastgelegen agrariër? Deze mag vanuit Milieuwetgeving niet belemmerd worden door de vestiging van een B&B. Daarbij blijft wel de voorwaarde overeind dat een bijgebouw niet ingericht wordt als zelfstandige woning.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt het vestigen van een B&B-accommodatie in een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken, na een ruimtelijke afweging, waarbij een afweging kan worden gemaakt of dit stedenbouwkundig of landschappelijk gewenst is en de omliggende percelen niet beperkt. Daarbij moet wel worden voldaan aan de oppervlakte norm en het bijgebouw niet alle faciliteiten bezit om als zelfstandige woning te fungeren.

## **4.3. faciliteiten?**

Bezoekers van een B&B vragen steeds mee luxe, zoals een eigen kookvoorziening en sanitaire voorzieningen.

### **Huidig**

In het huidige beleid is het niet mogelijk een kookvoorziening (keuken) in de B&B te realiseren.

### **Landelijk**

In B&B-accommodaties in Nederland worden steeds meer faciliteiten aangeboden. Een van deze faciliteiten is een kookvoorziening. Om mee te kunnen gaan met de wellicht toekomstige wensen van de B&B-eigenaren hebben wij gekeken of ons huidige beleid op dit punt aangepast moet worden. Door naar andere gemeenten te kijken valt op dat beleid hieromtrent erg uiteenloopt. De gemeente Nunspeet schrijft: 'In de voorziening mag geen separate kookvoorziening worden gebracht'. De gemeente Echt-Susteren geeft aan: 'De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en



maatvoering niet (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat er sprake moet zijn van één gezamenlijke kook- en badgelegenheid'. Dit zijn de twee meest voorkomende voorwaarden wat betreft een kookvoorziening.

Daarnaast blijkt uit een inventarisatie van de Stichting Bed & Breakfast Nederland dat slechts 1150 van de 4234 B&B accommodaties een keukenvoorziening kent. De grote meerderheid van de B&B-accommodaties beschikt derhalve niet over een kookvoorziening.

### **Overweging**

De kerngedachte van een B&B is het aanbieden van logies en ontbijt. Door een kookvoorziening toe te staan verwatert het verschil met andere recreatieve overnachtingvoorzieningen, zoals de pensions en (recreatie)appartementen en verandert het functionele en ruimtelijke karakter. De ondergeschiktheid aan een woonfunctie is niet meer vanzelfsprekend..

### **Voorstel**

*Gelet op bovenstaande stellen wij voor een kookvoorziening (keuken) niet mogelijk te maken in een B&B-accommodatie. Het huidige beleid blijft op dit punt aldus gehandhaafd.*

## **4.4. Bestemming**

Hoe werkt het beleid door in het bestemmingsplan

### **Huidig**

In het huidige beleid wordt niet specifiek gesproken over de bestemming waarbinnen een B&B-accommodatie gevestigd mag worden. Wel staat het volgende geschreven:

'Tot nu toe is altijd het uitgangspunt gehanteerd dat wanneer een B&B-accommodatie in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzicht van een hoofdfunctie wonen, er geen procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende pand nodig is. Deze ondergeschikte logiesvorm kan eveneens worden gerealiseerd binnen een agrarische bestemming of binnen een ander tot woning bestemd pand'.

### **Landelijk**

Zoals eerder aangegeven blijkt uit een uitspraak van de Raad van State dat het vestigen van een B&B strijdig is met de woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de B&B-activiteiten in het pand. De Raad van State is van mening dat de activiteiten bedrijfsmatig van karakter zijn en niet binnen een woonbestemming passen **tenzij** dit als zodanig in een bestemmingsplan is geregeld.

### **Overweging**

Aangezien we een B&B-accommodatie, in de omvang van maximaal twee kamers en maximaal vier personen, (blijven) zien als een ondergeschikte nevenactiviteit, zal geen afwijking van het bestemmingsplan nodig zijn bij het vestigen van een B&B. Voorwaarde hiervoor is dat een woonfunctie op het perceel aanwezig is. Dit aangezien de B&B eigenaar aanwezig dient te zijn tijdens het nachtverblijf. Dit is ook als zodanig in onze bestemmingsplannen geregeld. Hieraan zal de mogelijkheid voor een afwijking van het bestemmingsplan voor een B&B van maximaal vier kamers en maximaal acht personen worden toegevoegd.

Het huidige beleid richt zich op de woonfunctie en agrarische bestemming. In de praktijk was het niet altijd duidelijk of hier de bestemming werd bedoeld of de functie op het perceel. Het is goed denkbaar dat binnen andere functies/bestemmingen, zoals bijvoorbeeld horeca, bedrijven, centrumdoel-einden wensen bestaan om een B&B-accommodatie te realiseren.



Stel, het perceel heeft op basis van het huidige bestemmingsplan een horecabestemming, waarbij een woonfunctie aanwezig is (bedrijfswoning). Indien het initiatief voor een B&B voldoet aan de voorwaarden dan moet het mogelijk zijn deze hier te vestigen. Afhankelijk van de omvang van de B&B kan dit bij recht of via een afwijkingsprocedure.

#### **Voorstel**

*We stellen voor de vestiging van een B&B-accommodatie binnen meerdere bestemmingen mogelijk te maken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan wonen, agrarisch, horeca en centrumdoeleinden. Een van de uitdrukkelijke voorwaarden om medewerking te verlenen is de aanwezigheid van een woonfunctie op het perceel. Door dit expliciet(er) in onze bestemmingsplannen op te blijven nemen wordt nog meer recht gedaan aan de eerder genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.*



## 5. Het (nieuwe) beleidskader voor de vestiging van een Bed & Breakfast accommodatie

Naar aanleiding van de consultatie van belanghebbenden, de ingediende inspraakreacties, toetsing van het geldende beleid en rekening houdende met de in hoofdstuk 4 gemaakte overwegingen, wordt voorgesteld een geactualiseerde beleidsnotitie "Bed & Breakfast accommodaties" vast te stellen. Ten opzichte van de beleidsnotitie uit 2002 vindt er een verruiming plaats tot maximaal 8 personen, vier kamers en de mogelijkheid tot vestiging in bijgebouwen. Aan deze verruiming is een afwegingskader gekoppeld, voor een goede inpassing en om overlast voor de omgeving te voorkomen. Er ontstaat op deze wijze een onderscheid in twee categorieën van accommodaties:

1. Een Bed & Breakfast met maximaal verblijf voor vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers alleen in de woning die zonder nadere afweging gerealiseerd mag worden als wordt voldaan aan ruimtelijke randvoorwaarden;
2. Een Bed & Breakfast met maximaal verblijf tot acht personen, verdeeld over maximaal vier slaapkamers, in de woning en/of in de bij de woning behorende bijgebouwen die gerealiseerd mag worden als wordt voldaan aan ruimtelijke randvoorwaarden en een nadere afweging heeft plaatsgevonden.

### Definities

Bij de beoordeling van een Bed & Breakfast wordt uitgegaan van de volgende definities:

Bed & Breakfast: Een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;

Woonfunctie: een op grond van het bestemmingsplan als zodanig bestemde woning of bedrijfswoning;

Ondergeschikte accommodatie: zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt aan de woonfunctie

### Ruimtelijke voorwaarden

Een Bed & Breakfast met maximaal verblijf voor vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers is toegestaan binnen de gehele gemeente mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van een woning met ten hoogste een totale vloeroppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
- de hoofdfunctie op het betreffende perceel (wonen/agrarisch etc.) moet in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair blijven;
- binnen de ruimte ten behoeve van de b&b is geen kookgelegenheid toegestaan;
- door het gebruik als B&B mag geen onevenredige toename plaatsvinden op de verkeersbewegingen;
- Parkeren ten behoeve van de B&B dient plaats te vinden op eigen erf;
- de aanleg van een afzonderlijke inrit ten behoeve van de B&B is niet toegestaan;
- de B&B dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
- het aanbrenge van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;

Een Bed & Breakfast met maximaal verblijf voor acht personen, verdeeld over maximaal vier slaapkamers is toegestaan binnen de gehele gemeente mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van een woonhuis of bij een woonhuis behorende gebouwen met ten hoogste een totale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- de hoofdfunctie op het betreffende perceel (wonen/agrarisch etc.) moet in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair blijven;



- binnen de ruimte ten behoeve van de b&b is geen kookgelegenheid toegestaan;
- door het gebruik als B&B mag geen onevenredige toename plaatsvinden op de verkeersbewegingen;
- Parkeren ten behoeve van de B&B dient plaats te vinden op eigen erf.
- de aanleg van een afzonderlijke inrit ten behoeve van de B&B is niet toegestaan;
- de B&B dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
- het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;

en uit een nadere afweging blijkt dat:

- Het gebruik als B&B geen afbreuk doet aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- Het gebruik als B&B geen onevenredige aantasting op het straatbeeld, het landschap en het stedenbouwkundige beeld tot gevolg heeft.

### **Overige voorwaarden**

Naast ruimtelijke voorwaarden zal een B&B ook aan andere regelgeving moeten voldoen. Dit betreft voornamelijk wet- en regelgeving waarbij naleving niet tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort.

#### *Bouwbesluit*

Hierin worden uit oogpunt van (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid technische voorschriften gegeven. Een B&B dient te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit.

#### *Nachtregister*

Op grond van artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht dient de eigenaar een nachtregister bij te houden.

#### *Arbo*

Ieder bedrijf en daarmee ook een B&B-accommodatie moet volgens de Arbowetgeving beschikken over vaardigheden tot Bedrijfshulpverlening (BHV).

#### *Drank & Horecawet*

Een drank- en horecaverunning is nodig wanneer alcoholhoudende dranken tegen betaling worden verstrekt. De Drank & Horecawet stelt op dat moment eisen aan de B&B en de exploitant. Bij een B&B-accommodatie in een woonbestemming is een dergelijke vergunning niet aan de orde cq wordt niet afgegeven. Het is dus niet toegestaan alcoholhoudende dranken tegen betaling te verstrekken.



## 6. Planologische doorwerking

Dit beleid zal bij de herziening van bestemmingsplannen worden verwerkt in de regels. Daarbij zal categorie 1 van de B&B bij recht worden opgenomen en categorie 2 met een afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning). In het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" is al een regeling opgenomen die recht doet aan het beleid zoals in deze beleidsnotitie is opgenomen.

Het zal een overbruggingsperiode nemen om alle bestemmingsplannen aan te passen en de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking in de bestemmingsplannen op te nemen. Deze beleidsregel geeft uitwerking aan de bevoegdheid van het College voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Binnen de bebouwde kom is de afwijkingsbevoegdheid gebaseerd op artikel 4 lid 9 in bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht dat weer een uitwerking is van artikel 2:12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Voor het buitengebied is dit een uitwerking van artikel 2:12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Aan de hand van deze beleidsnotitie kan worden getoetst aan welke voorwaarden bij realisering van een B&B moet worden voldaan wil het college van burgemeester en wethouder bij het verlenen van de daarvoor benodigde omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan.

## Bijlagen



## BIJLAGE 1. Inspraaknotitie



## **BIJLAGE 2. Bed and Breakfast in de Gemeente Tynaarlo**

In de gemeente Tynaarlo zijn de volgende bed and breakfast- accommodaties gevestigd:

### *Bunne:*

1. De Paardestal, Noordstukkendrift 7, 9496 PG Bunne

### *Eelde:*

2. De Oude Molensteen, Molenweg 15, 9761 VB Eelde

### *Midlaren:*

3. Bed and Breakfast Midlaren, Huttenweg 6, 9475 TR Midlaren
4. Bed and Breakfast Boerengeluk, Huttenweg 8, 9475 TR Midlaren
5. E. Visscher, Meerwijk 6, 9475 TD Midlaren

### *Oudemolen:*

6. De Oberlina Hoeve, Hoofdweg 112, 9484 TB Oudemolen

### *Paterswolde:*

7. Bed and Breakfast De Braak, Hoofdweg 268, 9765 CM Paterswolde
8. E. Visscher, Reigerlaan 3a, 9765 TE Paterswolde

### *Taarlo:*

9. Gastenboerderij De Paardeblom, Dorpsweg 2, 9485 TB Taarlo

### *Vries:*

10. Bed and Breakfast Stelmaakerstee, Molenstraat 31, 9481 BB Vries
11. Bed and Breakfast Hoeve van de Nieuwe Stukken, Groningerstraat 28, 9481 AT
12. Bed en Ontbijt, Nieuwe Holtenweg 2, 9481 CM

### *Zeegse:*

13. E. Visscher, Duinrand 8, 9483 TP Zeegse
14. La Hacienda, Schipborgerweg 15, 9483 TL Zeegse
15. Vrienden op de fiets, Hoofdweg 54/56, 9483 PC Zeegse

### *Zeijen:*

16. Bed and Breakfast De Boomhof, Esstraat 9, 9491 AP Zeijen

### *Zuidlaarderveen:*

17. De Uilenhof, Dorpsstraat 4, 9474 TA Zuidlaarderveen

### *Zuidlaren:*

18. Bed and Breakfast De Keizerskamer, Schipborgerweg 11, 9471 PN Zuidlaren
19. Bed and Breakfast De Lage Hoeve, Lageweg 14, 9472 TE Zuidlaren
20. De Beukenlaan, Beukenlaan 40, 9471 RH Zuidlaren
21. Bed and Breakfast Zuidlaren, Telefoonstraat 17, 9471 EK Zuidlaren
22. Bed and Breakfast Huize Lions, Hofakkers 18, 9471 HB Zuidlaren
23. K.C. Jager, Dennenlaan 8, 9471 PH Zuidlaren
24. 't Hoge Huis, Hogeweg 5, 9472 PA Zuidlaren
25. G. Nagel, Brinkstraat 1a, 9471 EW Zuidlaren
26. B&B L&O Bosma, Tienelweg 30c, 9471 PC Zuidlaren.

### BIJLAGE 3. Uitspraak Raad van State 2003



## BIJLAGE 4. Integrale checklist Bed and Breakfast

### Algemene gegevens

Naam:

Perceelsadres:

Postcode + plaats:

Controle n.a.v.:            omgevingsvergunning            melding            anders nml

Naam toezichthouder:            XXX            XXX            XXX

Datum:            -            -

### Bwt

Vinden er bouwwerkzaamheden plaats?            nee            ja            nvt  
Vinden er sloopwerkzaamheden plaats?            nee            ja            nvt

### Milieu

Brandplaats of brandton aanwezig            nee            ja            nvt  
Logies en ontbijt voor meer dan 15 personen?            nee            ja            nvt  
Bereiding voedsel anders dan ontbijt?            nee            ja            nvt  
Airco-installatie aanwezig?            nee            ja            nvt  
Verwarmingsinstallaties aanwezig?            nee            ja            nvt  
Worden er dieren gehouden?            nee            ja            nvt

### Veiligheid

Zijn de nooddeuren vrij toegankelijk?            ja            nee            nvt  
Zijn de vluchtdeuren goed zichtbaar (groene bordjes)?            ja            nee            nvt  
Is de inspectiedatum van de blusmiddelen verlopen?            ja            nee            nvt  
Zijn er versieringen aangebracht (plastic aan plafond)?            ja            nee            nvt  
Vinden er interne verbouwingen plaats waardoor gebruik wordt gewijzigd?            nee            ja            nvt

### Bestemmingsplan

Worden werken en/of werkzaamheden uitgevoerd waar aanlegvergunning voor nodig is?            nee            ja            nvt  
Vindt er strijdig gebruik op het perceel plaats?            nee            ja            nvt

### ***Bij recht***

Maximaal 4 personen            nee            ja            nvt  
Maximaal 2 kamers            nee            ja            nvt  
Max 30% van bestaand vloeroppervlak en 45 m2            nee            ja            nvt  
In de woning (niet aan/uit of bijgebouw)            nee            ja            nvt  
Geen eigen/gedeelde kookvoorziening            nee            ja            nvt

### ***Met binnenplanse ontheffing***

Maximaal 8 personen            nee            ja            nvt  
Maximaal 4 kamers            nee            ja            nvt  
Max 30% van bestaand vloeroppervlak en 100 m2            nee            ja            nvt  
Geen eigen/gedeelde kookvoorziening            nee            ja            nvt

### Gemeentewerken

Zijn op het perceel bomen gekapt?            ja            nee            nvt  
Is er meer dan één inrit op het perceel aanwezig?            ja            nee            nvt  
Is zwerfvuil of afval aanwezig?            ja            nee            nvt

Wordt er handhavend opgetreden op het eigen vakgebied?            nee            ja

Toelichting (eventueel):

Beleidsnotitie

Bed & Breakfast- accommodaties

Vries, april 2013

