

Beleidsnotitie uitgangspunten bed & breakfast en andere kleinschalige overnachtingsvoorzieningen

Inleiding

Als inwoners van de gemeente Best een bed & breakfast accommodatie of ander kleinschalige overnachtingsvoorziening willen vestigen, dan vragen zij een omgevingsvergunning aan. Omdat niet alle locaties en of woningen geschikt zijn voor het aanbieden van een overnachtingsvoorziening, is het niet wenselijk dat dit in elke woning wordt toegelaten. Daarom zijn in 2014 de beleidsregels 'Bed & breakfast 2014' opgesteld. Het realiseren van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden wordt als een positieve ontwikkeling ervaren. Door meer overnachtingsmogelijkheden te creëren wil de gemeente Best het toeristisch-recreatieve product in de gemeente Best versterken. Om die reden is in 2017 het beleid 'Bed & breakfast 2014' opnieuw bekeken en zijn er nieuwe uitgangspunten vastgesteld. Deze notitie vervangt de beleidsregel 'Bed & breakfast 2014'. De uitgangspunten zijn niet van toepassing op bestemmingsplannen die na inwerkingtreding van deze notitie zijn geactualiseerd en waarin deze uitgangspunten zijn opgenomen.

Doel uitgangspunten

Het doel van deze notitie is om een kader te bieden, zodat verzoeken om een bed & breakfast of andere kleinschalige overnachtingsvoorziening te vestigen in een woonbestemming, kunnen worden getoetst en gehandhaafd.

Scope en begrippen

Er zijn tal van mogelijkheden voor het aanbieden van overnachtingen. Naast het kleinschalig (toeristisch) verhuur (short stay), kennen we ook reguliere verhuur (long stay) en bedrijfsmatige (toeristische) verhuur. Er worden in deze uitgangspuntennotitie kaders gesteld voor het realiseren van een kleinschalige overnachtingsvoorzieningen die onder de bestemming 'wonen' vallen. Om meer duidelijkheid te geven over de verschillende soorten van overnachtingen worden deze hieronder toegelicht en wordt benoemd of de uitgangspunten van toepassing zijn.

Kleinschalige (toeristische) verhuur

De uitgangspuntennotitie omschrijft de kaders voor kleinschalige (toeristische) overnachtingsmogelijkheden die onder de bestemming 'wonen' vallen. In de meeste gevallen gaat het om een bed & breakfast voorziening, maar kleinschalige overnachtingsvoorzieningen zonder het aanbieden van ontbijt vallen hier ook onder. De hoofdfunctie van het gebouw is en blijft 'wonen'. Het aanbieden van kleinschalige overnachtingsvoorzieningen is een nevenfunctie. De gasten die er verblijven hebben hun hoofdverblijf elders. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten gasten. Het is bedoeld voor een kortdurend (toeristisch) verblijf. Maar, mensen die tijdelijk woonruimte zoeken na een scheiding, wachtenden op een nieuwe woning, een expat of een arbeidsmigrant kunnen kortdurend in een bed & breakfast of andere overnachtingsvoorziening verblijven. Het aanbieden van kleinschalige overnachtingen wordt in deze uitgangspuntennotitie niet als bedrijfsmatig verhuur gezien.

Deze notitie gaat niet over grootschalige (toeristische) verhuur, zoals een bed & breakfast met meer dan 10 personen, een hotel of een camping. Dat wil niet zeggen dat deze niet gerealiseerd kunnen worden. Er moet dan echter een maatbestemming voor de situatie worden geregeld. Te denken valt dan aan een recreatieve bestemming. Hiervoor wordt dan een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ook hier hebben de gasten hun hoofdverblijf elders, maar het aanbieden van de overnachtingen wordt in dit beleid wel als bedrijfsmatig (toeristisch) verhuur gezien.

Bedrijfsmatige (toeristische) verhuur

Bedrijfsmatig (toeristisch) verhuur wordt niet in deze uitgangspuntennotitie meegenomen. Bij bedrijfsmatig verhuur denken we aan bijvoorbeeld hotels en campings. Hierbij gaat het niet meer om de bestemming 'wonen', maar de hoofdfunctie en bestemming is recreatie. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Gasten die hier verblijven hebben hun hoofdverblijf elders.

Reguliere verhuur

Reguliere verhuur wordt niet in deze uitgangspuntennotitie meegenomen. Bij reguliere verhuur denken we aan langdurige verhuur aan derden, zoals bij kamerverhuur. Er is dan sprake van huurbescherming en de huurder schrijft zich, in tegenstelling tot bij toeristisch verhuur, in bij het Gemeentelijk Basisadministratie Persoonsgegevens (GBP). We hebben het dan niet meer over logies en gasten, maar over verhuur en huurders. Bij reguliere verhuur moet rekening gehouden worden met de gemeentelijk wetgeving zoals over brandveiligheid en het bestemmingsplan. Hierin staat dat een woning geschikt en bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 4 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als het ware het één huishouden.

Deeleconomie

Bij deeleconomie is gebruik belangrijker dan bezit. We delen onze huizen, onze auto's, onze kennis, onze tijd en ons geld. Initiatieven als CouchSurfing, HuizenRuil, Airbnb en Vrienden op de fiets, maken het mogelijk je huis met anderen te delen. De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. Bij bv. couchsurfing betalen de gasten niet voor een overnachting. Overnachtingen waar geen vergoeding voor wordt gevraagd vallen niet onder toeristische verhuur en worden niet in deze uitgangspuntennotitie meegenomen.

Maar bij deeleconomie is niet altijd sprake van het gratis aanbieden van producten of diensten. Een overnachting via een website als bijvoorbeeld Airbnb of vrienden op de fiets is niet gratis. Aanbieders van een overnachting via deze websites moeten gewoon toeristenbelasting betalen en vallen onder kleinschalige (toeristische) overnachtingen. Omdat voor deze overnachtingsmogelijkheden een vergoeding wordt gevraagd, worden deze wel in de uitgangspuntennotitie meegenomen.

Huisvestiging arbeidsmigranten

Het huisvesten van arbeidsmigranten wordt niet in deze uitgangspuntennotitie meegenomen. Het is primair de taak van werkgevers en arbeidsbemiddelaars (uitzendbureaus) om voor arbeidsmigranten die zij naar Nederland halen goede omstandigheden te creëren. De overheid ziet wel toe op het tegengaan van uitbuiting en te sturen op menswaardige en passende huisvesting. Voor het huisvesten van arbeidsmigranten heeft de gemeente een beleidsnotitie (IN14-04326) vastgesteld. Met deze beleidsnotitie beoogt de gemeente Best te bewerkstelligen dat arbeidsmigranten in Best kunnen beschikken over menswaardige en passende huisvesting. Zover de beleidsregels van bed & breakfast worden nageleefd kunnen arbeidsmigranten ook in een bed & breakfast accommodatie verblijven.

Kort samengevat wordt er dus gekeken of er wel of niet voor een overnachting betaald moet worden en of de overnachtingsaccommodatie onder de bestemming 'wonen' valt. Is er sprake van vergoeding en is er sprake van de bestemming 'wonen', dan geldt deze uitgangspuntennotitie.

Uitgangspunten

De uitgangspunten om een bed & breakfast of andere kleinschalige overnachtingsvoorziening aan te merken, zijn:

- Een bed & breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner of eigenaar van het pand;
- Het pand waarin de bed & breakfast wordt gevestigd, heeft een woonbestemming of is een bedrijfswoning op een (agrarisch) bedrijfsperceel met de hoofdfunctie 'wonen';
- De bed & breakfast voorziening mag geen belemmering zijn voor omliggende bedrijven en er moet een goed woon- en leefkwaliteit worden gegarandeerd;
- De bed & breakfast is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
- . Het maximaal aantal kamers is 5
- a.. Het maximaal aantal gasten is 10
- b. Het maximaal % vloeroppervlak binnen de bebouwde kom is 40%
- c. Het maximaal % vloeroppervlak buiten de bebouwde kom is 50%
- d. Het maximaal m² oppervlaktemaat binnen de bebouwde kom is 80m²
- 6. Het maximaal m² oppervlaktemaat buiten de bebouwde kom 150 m²
- De bed & breakfast mag niet permanent worden bewoond door een dezelfde persoon;
- a. De maximale verblijfsduur is 4 aaneengesloten maanden.

In het schema in bijlage 1 worden bovenstaande uitgangspunten verder toegelicht. Bij de uitwerking is gekeken naar de maximale verruiming, waarbij rekening is gehouden met de kleinschaligheid van een bed & breakfast.

Citeertitel

Deze notitie kan worden aangehaald als 'notitie uitgangspunten bed & breakfast of andere kleinschalige overnachtingsvoorziening'.

Inwerkingtreding

Deze uitgangspunten zijn vastgesteld door de raad en treden in werking met ingang van 12 september 2017.