

Instructie voor de behandeling verzoeken bed & breakfast in de gemeente Roosendaal

Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal;

BESLUITEN

vast te stellen de **Instructie voor de behandeling verzoeken bed & breakfast in de gemeente Roosendaal**

Inleiding

Bed & breakfast is als regel niet toegestaan in de in de gemeente Roosendaal vigerende bestemmingsplannen. Een bed & breakfast valt niet onder de noemer van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Geconstateerd wordt dat de bed & breakfast-sector een sterke groei doormaakt en dat er als gevolg daarvan steeds meer verzoeken binnenkomen. Om tegemoet te kunnen komen aan deze sterk groeiende vorm van recreatie is deze instructie opgesteld.

Algemeen

Voor situaties binnen het stedelijk gebied van Roosendaal en de dorpen wordt de buitenplanse afwijkingmogelijkheid voor planologische kruimelgevallen toegepast. Deze procedure maakt kleine afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan mogelijk (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo): 'het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, (.....) (artikel 4 onder 9 Bijlage II van Bor). De aanvraag om omgevingsvergunning valt onder de reguliere procedure van de Wabo, met een beslistermijn van maximaal acht weken.

Voor locaties in het buitengebied wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal tien jaar.

Beoordeling van verzoeken en het toepassen van voornoemde afwijkingmogelijkheden behoort te geschieden op basis van een ruimtelijke afweging. Daartoe dient onderhavige instructie.

Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht, dat bed & breakfast in de optiek van de gemeente Roosendaal in principe toelaatbaar is, maar dat individuele verzoeken wel vooraf getoetst dienen te worden, alvorens gebruik gemaakt wordt van een van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheden.

Begripsbepaling

De term bed & breakfast betekent letterlijk 'bed en ontbijt'. In de gemeente Roosendaal wordt daarbij de volgende definitie gehanteerd:

Een bed & breakfast is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of in een bij de woning behorende bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren/bewoners van de betreffende woning en heeft maximaal vijf kamers.

Aantekeningen

- **Bed & breakfast**
Een bed & breakfast is een algemene term voor een particuliere woning waarvan de eigenaar een of meer gastenkamers of zelfstandige units voor een korte periode verhuurt op basis van logies en ontbijt.
- **Toeristisch en kortdurend**
Het gaat niet om wonen of seizoenrecreatie. Het is een kleinschalige verblijfsaccommodatie die deel uitmaakt van een woning.
- **Woning of bij de woning behorend bouwwerk**
De bed & breakfast-eigenaar woont in de woning. Het hoofddoel van de woning is en blijft wonen, de nevenactiviteit is het 'verstrekken van logies'. Daarmee onderscheidt een bed & breakfast zich

van een hotel, motel of pension die het verstrekken van logies als hoofddoel hebben en verstrekken van maaltijden en/of draken voor consumptie ter plaatse.

- Maximaal vijf kamers
Dit maximum wordt gehanteerd om de kleinschaligheid aan te geven.

Werkingsfeer / plangebied

Deze instructie is van toepassing voor de beoordeling van verzoeken om een bed & breakfast te mogen starten zowel in het stedelijk gebied en in de dorpen alsmede in het buitengebied.

Een uitzondering geldt voor bedrijfswoningen en woningen op de bedrijventerrein Borchwerf en Maj-oppeveld. Gelet op het karakter van bedrijventerreinen is het onwenselijk dat hier (meer of minder) publieksgerichte activiteiten mogelijk worden gemaakt. Voor Vijfhuizenberg geldt deze beperking niet, omdat dit gebied te kenschetsen is als een zeer kleinschalig en licht bedrijventerrein, dat onderdeel uitmaakt van Tolberg.

Toetsingscriteria omtrent toelaatbaarheid

- Het pand waarin de bed & breakfast wordt gevestigd, heeft een woonbestemming of een bestemming waarbinnen de woonfunctie expliciet tot de mogelijkheden behoort.
- Een bed & breakfast kan gevestigd worden in een woning waar de eigenaar ook zelf in woont. Met andere woorden: een bed & breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van het pand.
- Bed & breakfast is een kleinschalige activiteit, waarbij de reguliere woonfunctie aanwezig blijft. Dit betekent, dat de woning en de bij de woning behorende bouwwerken in overwegende mate de woonfunctie behouden.
- Uitgegaan wordt gelet op het voorgaande van de volgende verhouding: minstens 50 % van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken moet woning blijven en de andere maximaal 50 % van de oppervlakte mag ingezet worden voor bed & breakfastactiviteiten tot een maximum van vijf kamers per adres.
- Er mogen in het kader van de bed & breakfast voorziening maximaal 10 personen (= gasten) totaal tegelijkertijd aanwezig zijn.
- Het parkeren van de bed & breakfast gasten geschiedt op eigen terrein. Per kamer is één parkeerplaats beschikbaar.
- Voor het wonen gelden de gebruikelijke parkeernormen, gebaseerd op de gemeentelijke Nota parkeernormen.
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving en de bed & breakfast activiteit levert geen ernstige en/of onevenredige hinder op voor het woonmilieu.

Overige aandachtspunten die van belang zijn voor de vestiging van een bed & breakfast

Woningwet

Een bed & breakfast moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. In het kader van het Bouwbesluit gelden eisen per gebruiksfunctie. Voor kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie waaronder bed & breakfast, wordt deze getoetst aan de woonfunctie. Dit houdt onder meer in dat een bed & breakfast slechts mag worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning of bij de woning behorend bouwwerk dat voldoet aan de voorschriften voor bestaande verblijfsruimten in een woning of voldoet aan en verleende omgevingsvergunning (dus niet op een bergzolder of onbenoemde ruimte).

Drank- en horecawet

Indien in de bed & breakfast géén alcoholhoudende drank wordt verkocht heeft de eigenaar géén drank- en horecaverunning nodig. De bed & breakfast mag dan geen alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekken. Als een bed & breakfast wel alcoholhoudende drank wil verkopen, is een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet noodzakelijk.

Gemeentewet

Gemeenten kunnen op grond van artikel 224 van de Gemeentewet toeristenbelasting heffen ter zake van het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niet 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, terzake van wiens verblijf de belasting verschuldigd wordt.

Voor de hoogte van de tarieven gelden geen wettelijke beperkingen. De eigenaar van een bed & breakfast draagt de toeristenbelasting af aan de gemeente. De belasting wordt geheven naar het aantal overnachtingen. De eigenaar van een bed & breakfast moet van zijn/haar gasten een nachtregister bijhouden. De eigenaar is verplicht voordat hij voor de eerste maal gelegenheid biedt tot overnachting, dit schriftelijk te melden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar.

Inschrijving bij de Belastingdienst en Kamer van Koophandel

Een (startend) bed & breakfast ondernemer moet zich melden bij de Belastingdienst en de Kamer van Koophandel. Op basis van de verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten in het concrete geval van toepassing zijn.

Voedsel- en Warenautoriteit

De Voedsel- en Warenautoriteit is belast met handhaving Warenwet en de Drank- en Horecawet. Hygiënewetgeving is op een bed & breakfast voorziening 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.

*Deze regeling treedt in werking op de derde dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.
Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Roosendaal op 10 juli 2018,
de secretaris, de burgemeester,*