

Beleidsnota Bed & Breakfast Rijssen-Holten 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten

Besluit

Vast te stellen:

De Nota Bed & Breakfast 2019

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van een aantal verzoeken voor het vestigen van Bed & Breakfast (hierna B&B) accommodaties binnen vrijstaande bijgebouwen binnen een woonbestemming in onze gemeente, is gebleken dat het wenselijk is om specifiek beleid te formuleren waarbij wordt aangegeven in welke gevallen een B&B accommodatie bij recht is toegestaan en in welke gevallen en op welke wijze een B&B accommodatie ruimtelijk gezien kan worden toegelaten in een vrijstaand bijgebouw binnen een woonbestemming.

De populariteit voor het starten van een B&B accommodatie in of bij een woning neemt toe. Dit is niet meer uitsluitend voorbehouden aan het buitengebied, ook in het stedelijk gebied neemt het aantal B&B accommodaties toe. De kleinschalige bedrijfsmatige nevenactiviteit wordt door initiatiefnemers gezien als een (aanvullende) inkomstenbron en een goede invulling van ruimte die in en rondom de woning beschikbaar is. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de verbreding van het toeristische aanbod in de gemeente.

De gemeente Rijssen-Holten is een recreatieve gemeente. Dit weerspiegelt zich voornamelijk in het dorp Holten aan de voet van de Holterberg. Door jaarlijkse evenementen (bijv. de Triatlon) en populaire wandelroutes (bijv. het Pieterpad) die door Holten lopen is er een sterke vraag naar overnachtingsmogelijkheden in en om het centrum van Holten. B&B accommodaties zorgen voor een diversiteit van het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voor recreanten. Echter is het hierbij wel van belang dat de markt niet verzadigd raakt met alleen maar B&B accommodaties. De laatste jaren zijn diverse verzoeken ingediend voor B&B accommodaties.

1.2 Airbnb

De populariteit van het online platform Airbnb neemt steeds meer toe. Via Airbnb kan men (delen van) woningen voor de verhuur aanbieden. Doordat er op dit medium allerlei verschillende soorten overnachtingsmogelijkheden worden aangeboden is de scheidslijn tussen illegale overnachtingsmogelijkheden en legale overnachtingsmogelijkheden niet altijd even helder meer. Om deze ontwikkelingen te reguleren is het van belang duidelijke kaders te schetsen.

1.3 Recreatiewoningen

Recreatiewoningen zijn gebouwen die periodiek voor recreatief (nacht) verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben worden aangeboden. Binnen de gemeente Rijssen-Holten is het toevoegen van particuliere recreatiewoningen niet mogelijk. De provincie Overijssel heeft in haar omgevingsverordening vastgelegd dat bestemmingsplannen en projectbesluiten uitsluitend mogen voorzien in de (bouw van) nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

- de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;
- de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie nr. 09295051 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel, waarbij geldt dat op locaties aangeduid met * alleen kleinschalige complexen zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Het toevoegen van niet bedrijfsmatige recreatiewoningen is dus niet mogelijk.

1.4 Doel van deze notitie

Deze notitie dient als:

- een (planologisch) beoordelingskader voor verzoeken/aanvragen voor het vestigen van een B&B accommodatie in een woning of bijbehorende (vrijstaande) bijgebouwen;
- een handvat voor de vergunningverlening van een B&B accommodatie in een woning of bijbehorende (vrijstaande) bijgebouwen en het handhaven daarvan;
- beleidslijn voor de implementatie van een afwijkingsregeling voor B&B accommodaties in vrijstaande bijgebouwen of het bij recht toestaan van B&B accommodaties in het hoofdgebouw in toekomstige ruimtelijke plannen en/of te actualiseren gemeentelijke afwijkingsbeleid voor artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo.

2. Kader

2.1 Definitie

Bed & Breakfast

Onder Bed & Breakfast wordt het volgende verstaan:

'het bieden van de, ten opzichte van de woonfunctie ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden, studie en/of arbeid of permanente kamerverhuur.'

2.2 Planologische context

Een verzoek om een B&B accommodatie te starten moet in de eerste plaats altijd getoetst worden aan de bepalingen van het bestemmingsplan. In onze bestemmingsplannen beschikken hotels en pensions over een horecabestemming. Het starten van een B&B zal veelal gaan over een ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit binnen een woonfunctie. Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden. B&B valt niet onder deze begripsbepaling, aangezien de personen aan wie onderdak geboden wordt, geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de bewoners. In de discussie met betrekking tot de inpasbaarheid in het ruimtelijke beleid wordt uitgegaan van het standpunt dat een B&B een bedrijfsmatige activiteit is, die vanwege vorm en schaalgrootte zeer veel lijkt op "wonen". Wanneer een B&B in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te ontstaan met betrekking tot de functie voor het betreffende pand. De recreatieve nevenactiviteit mag hierbij geen afbreuk doen aan de woonfunctie. Kleinschaligheid van B&B kan vanuit deze bestemmingsoptiek worden gedefinieerd als een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie en moet plaatsvinden binnen de woonbestemming en is daarom alleen in de woning zelf en in aangebouwde bijgebouwen bij recht toegestaan.

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen binnen een woonbestemming of daaraan in dit verband gelijk te stellen bestemming (zoals bijvoorbeeld een (agrarische) bedrijfswoning) voor B&B accommodaties is niet bij recht toegestaan. Medewerking aan een dergelijk initiatief kan daarom alleen worden verleend door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor planologische afwijking. Deze voorwaarden worden verderop in deze notitie beschreven.

Binnen de planologische context zijn specifiek voor een B&B accommodatie nog een aantal andere uitgangspunten relevant:

Onlosmakelijkheid

Net als bij andere nevenactiviteiten is een B&B accommodatie onlosmakelijk verbonden met en kan deze niet bestaan zonder de hoofdactiviteit (wonen). De uitoefening van de nevenactiviteit dient plaats te vinden door de bewoner(s) van de woning. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft en de B&B accommodatie een ondergeschikt karakter behoudt.

Ondergeschiktheid en inpassing in omgeving

Het ondergeschikte karakter is ook van belang met betrekking tot de omgeving. Er dient een afweging gemaakt te worden of de B&B accommodatie wel inpasbaar is in de omgeving en niet hinderlijk of beperkend werkt voor die omgeving. Dat vormt altijd een locatie gebonden afwegingskader bij de verlening van een vergunning. In het bijzonder is daar het aspect parkeren van belang. Uitgangspunt is dat bij het vestigen van een B&B accommodatie de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen.

Geen verruiming van de bouwmogelijkheden

Het toestaan van een B&B accommodatie is een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming waarin de woonfunctie is toegestaan en mag niet leiden tot meer bebouwingmogelijkheden. De bouwmogelijkheden voor gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie voor zover deze vergunningsvrij zijn toegestaan zijn maatgevend. Het in gebruik nemen van bestaande (legale) bebouwing voor de B&B accommodatie is mogelijk. Ook nieuwbouw is toegestaan voor zover in het bestemmingsplan bestaande planologische rechten voor bebouwing aanwezig zijn of vergunningsvrij daarvoor nog mogelijkheden bestaan.

Onzelfstandig toeristisch verblijf

Een B&B accommodatie in of bij een woning betreft een specifiek toeristisch concept dat onlosmakelijk verbonden is met de woonfunctie. Voorkomen dient te worden dat door de bouwkundige indeling en maatvoering zelfstandige recreatieverblijven of woonverblijven ontstaan. Daarnaast is van belang dat een dergelijke voorziening toeristisch wordt gebruikt. Langdurig aaneengesloten verblijf is daarom niet toegestaan.

2.3 Juridische context

Voor het vestigen en gebruiken van een B&B accommodatie in een vrijstaand bijgebouw bij een woning is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Dit geldt ook voor alle B&B accommodaties in hoofdgebouwen binnen de woonbestemming in het bestemmingsplan wonen Holten, de Kol (2015).

Reguliere en uitgebreide procedure

Met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om via een reguliere procedure een omgevingsvergunning te verlenen voor situaties binnen de bebouwde

kom. Voor situaties buiten de bebouwde kom moet toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° en is de uitgebreide procedure van toepassing .

Leges

Voor het volgen van de reguliere en uitgebreide procedure worden de standaard leges voor deze procedures geheven.

Activiteit bouwen

Het kan voorkomen dat een initiatiefnemer binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en/of het vergunningsvrij bouwen bouwwerken wil realiseren of verbouwen ten behoeve van een B&B accommodaties. Afhankelijk van de ter plaatse geldende situatie kan ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig zijn. In gevallen waarin de activiteit 'bouwen' vergunningsvrij is en dit wordt uitgevoerd ten behoeve van een B&B accommodatie dient eerst de omgevings-vergunning 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' te zijn verleend.

Overige regelgeving

Naast de Wabo is ook andere wet- en regeling relevant. Het gaat daarbij om het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de 'Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting'. De Drank- en horecawet is niet van toepassing nu het tegen betaling schenken van alcohol in een B&B accommodatie niet wordt toegestaan.

Brandveilig gebruik

In het geval dat een B&B accommodatie slaapgelegenheid biedt aan meer dan 10 personen is tevens een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig. In de andere gevallen kan volstaan worden met een melding.

3. Andere gemeenten binnen Nederland

Bij het merendeel van de gemeenten is een B&B accommodatie niet bij recht toegestaan. Wanneer dit wel bij recht is toegestaan is dit binnen het hoofdgebouw en/of aan de woning aangebouwde bouwwerken. Bij gemeente Deventer is een B&B accommodatie toegestaan binnen "een woning". Onder woning wordt vervolgens verstaan: hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen. Hier zijn vervolgens dan wel een reeks aan voorwaarden verbonden (zie het overzicht van gemeenten binnen Nederland in de bijlage). Bij gemeente Katwijk is een B&B alleen toegestaan in de woningen die daarvoor een speciale gebiedsaanduiding (functieaanduiding) in het bestemmingsplan hebben gekregen. Ook hier is het alleen toegestaan in het hoofdgebouw en worden er voorwaarden aan verbonden.

4. Gemeente Rijssen-Holten

Binnen het gestelde in 2.1, 2.2 en 2.3 wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij een aantal specifieke voor de gemeente Rijssen-Holten geldende uitgangspunten en voorwaarden. Daarmee wordt voorkomen dat de voorwaarden en regels B&B een solitair en opzichzelfstaand beoordelingskader vormt met afwijkende normeringen. Door aansluiting te zoeken ontstaat uniformiteit met andere regelingen, dit leidt tot duidelijkheid en herkenbaarheid en daardoor wordt samenvoeging met andere regelingen op termijn eenvoudiger. Het biedt een goede basis voor het invoegen van een 'B&B regeling' in de bestemmingsplannen, zonder dat er sprake is van een nieuw soort of afwijkende regeling.

Ligging

De situering van de B&B is relevant om de maximale omvang van de B&B accommodatie en de planologische procedure die moet worden toegepast te bepalen. Voor de begrenzing wordt er een onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Onder het stedelijk gebied vallen de bestemmingsplannen: 'Veegplan Wonen Holten', 'Veegplan Wonen Rijssen', 'Kern Rijssen', 'Kern Holten' en 'Wonen Holten de Kol'. Het buitengebied wordt begrensd door het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Voor de 'Voorwaarden en regels voor Bed & Breakfast' wordt aangesloten bij deze begrenzing.

Woningen

De afwijking voor een B&B accommodatie kan worden toegepast bij woonfuncties. Primair is van belang dat een permanente woonfunctie planologisch is toegestaan voordat er een B&B accommodatie als nevenactiviteit wordt toegestaan. Het is niet noodzakelijk dat de woning specifiek als burgerwoning is bestemd. Ook (agrarische) bedrijfswoningen komen in aanmerking.

Gebruiksruimte

In de gemeente Rijssen-Holten zijn in een aantal bestemmingsplannen onder voorwaarden al verschillende (niet publieksgerichte) bedrijfsmatige nevenactiviteiten bij recht toegestaan binnen de woonbestemming. Zoals vermeld in paragraaf 2.2 kan een B&B accommodatie worden beschouwd als kleinschalige en ondergeschikte bedrijfsmatige nevenactiviteit in of bij een woning. Het toestaan van een B&B accommodatie bij een woning betreft dan een specifieke verruiming van de reeds bij recht toegekende gebruiksmogelijkheden voor nevenactiviteiten bij woningen.

In verband met de uniformiteit met de bestaande mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij woningen in het stedelijk gebied is voor de ruimte die via een afwijking wordt geboden aan een B&B accommodatie aansluiting gezocht bij de bestaande regelingen voor beroepen en bedrijven aan huis.

Concreet leidt dit tot de volgende toegestane gebruiksruimte in het stedelijk gebied. Voor zover de B&B accommodatie in de woning (het hoofdgebouw) wordt gerealiseerd mag ten hoogste 40% van de bruto vloeroppervlakte van een woning worden gebruikt ten behoeve van een B&B accommodatie. Daarnaast mogen tevens (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een B&B

accommodatie, met dien verstande dat de gezamenlijke voor de B&B voorziening te gebruiken oppervlakte per woning inclusief (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 80 m² op kavels tot 800 m² of 100 m² op kavels groter dan 800 m². De grens is op 800 m² gelegd om te waarborgen dat de woning en de kavel groot genoeg zijn voor een extra B&B gastenkamer zonder dat er overlast ontstaat voor de omgeving.

Aantal kamers

Een B&B accommodatie kan bestaan uit één of meerdere gastenkamers. In verband met het behouden van een kleinschalig karakter en het (op voorhand) beperken van de overlast voor de omgeving is het maximaal aantal kamers binnen de maximaal toegestane gebruiksruimte vastgelegd. Uitgangspunt is dat op een groter perceel en de daarop beschikbare ruimte een B&B accommodatie en de bijbehorende parkeerbehoefte beter kan worden ingepast zonder dat het ruimtelijke effect op de omgeving nadelig uitpakt.

Om die reden zijn op grote percelen (groter dan 800 m²) in het stedelijk gebied meer gastenkamers toegestaan. Meer kamers betekent dus dat er minder ruimte per kamer is.

Parkeren

Bezoekers van een B&B accommodatie komen te voet, per fiets, met het openbaar vervoer of met de auto. Omdat dit niet is te reguleren dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het autogebruik te worden gewaarborgd dat parkeren plaats kan vinden op het perceel waar ook de B&B accommodatie gevestigd is.

Met het toestaan van een B&B accommodatie is sprake van een gedeeltelijke functiewijziging ten opzichte van de al ter plaatse toegestane woonfunctie. Met het toevoegen van een B&B accommodatie neemt de parkeerbehoefte toe. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat die nieuwe parkeerbehoefte geheel moet worden opgevangen op het eigen perceel. Wanneer dit niet mogelijk is moet de initiatiefnemer aantonen dat de parkeerbehoefte op een andere manier wordt opgelost.

Het gebruik van een B&B gastenkamer komt overeen met een hotel en pension. Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals vastgelegd in het 'parapluplan parkeernormen' van de gemeente Rijssen-Holten uit 2018.

5. Voorwaarden en regels

5.1 Voorwaarden

Gelet op hetgeen is beschreven in hoofdstuk 2 wordt bij de beoordeling van verzoeken voor het vestigen van een B&B accommodatie getoetst en beoordeeld aan de volgende voorwaarden:

- Aanvrager/exploitant is bewoner van het huis waarin of waarbij de B&B accommodatie komt.
Toelichting: De B&B accommodatie kan alleen worden aangeboden door de bewoner(s) van de woning waarin of waarbij de B&B accommodatie gevestigd is. De bewoner(s) is/zijn op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven.
- De B&B accommodatie komt bij een (bedrijfs-)woning.
Toelichting: Een B&B accommodatie wordt toegestaan als nevenactiviteit van de woonfunctie. Het moet gaan om een als zodanig bestemde woning. Dat kan een burgerwoning zijn, maar ook een bedrijfswoning. Recreatiewoningen en onbewoonbaar verklaarde woningen komen niet in aanmerking.
- Voor de B&B accommodatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande legaal aanwezige bebouwing of nog niet gerealiseerde maar bij recht toegestane bebouwing die nog mogelijk is ten dienste van de woonfunctie.
Toelichting: De B&B accommodatie kan in de woning en/of een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd.
- De woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de B&B accommodatie is daaraan ondergeschikt. Voor de maximale maatvoering en omvang van de B&B accommodatie geldt het volgende:

	Binnen stedelijk gebied (percelen kleiner dan 800 m ²)	Binnen stedelijk gebied (percelen vanaf 800 m ²)
Maximaal percentage BVO van de woning	40 %	40%
Maximale oppervlakte in de woning, aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken	80 m ²	100 m ²
Maximaal aantal gastenkamers	2	3
Maximaal aantal personen	5	6

Toelichting: De omvang van de B&B accommodatie dient ten allen tijden ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. De accommodatie is toegestaan in de woning en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. De omvang van een B&B accommodatie is gemaximeerd in oppervlakte én aantal kamers én aantal personen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de oppervlakte die in de woning mag worden gebruikt voor een B&B accommodatie en wat de totale oppervlakte van de B&B accommodatie is indien ook of uitsluitend gebruik wordt gemaakt van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor percelen

vanaf 800m2 is de regeling ruimer voor wat betreft het aantal kamers en personen dat in de B&B accommodatie is toegestaan. De begrenzing van het stedelijk gebied van de gemeente Rijssen Holten omvat de bestemmingsplannen: 'Veegplan Wonen Holten', 'Veegplan Wonen Rijssen', 'Kern Rijssen', 'Kern Holten' en 'Wonen Holten de Kol'.

- De maximale verblijfsduur in de B&B accommodatie bedraagt 7 nachten.

Toelichting: Permanente bewoning of langdurige verhuur is niet toegestaan in B&B accommodaties, juist omdat dit is bedoeld als kortdurend toeristisch verblijf. Om die reden is er een maximum gesteld aan de verblijfsduur van 7 nachten. Eigenaar/exploitant dient een nachtregister bij te houden, volgens de huidige registratie toeristenbelasting, die te allen tijden beschikbaar is voor de gemeente Rijssen-Holten.

- De B&B accommodatie heeft geen nadelige gevolgen op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen toename van de parkeerbehoefte in de omgeving.

Toelichting: Uitgangspunt is dat elke B&B accommodatie moet voldoen aan de parkeernorm voor hotel en pension zoals vastgelegd in het 'parapluplan parkeernormen' van de gemeente Rijssen-Holten uit 2018. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein afhankelijk van de locatie (centrum, rest beb. kom). Wanneer parkeren op eigen terrein niet mogelijk is dient initiatiefnemer te zorgen voor compensatie elders. Voor zover de B&B accommodatie in een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd dat werd gebruikt voor het parkeren/stallen van een motorvoertuig dient ook deze parkeerruimte elders op het eigen perceel te worden gecompenseerd.

- De B&B accommodatie heeft geen nadelige gevolgen voor het woon-, leef- en werkmilieu in de omgeving.

Toelichting: De B&B accommodatie mag geen afbreuk doen aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

- Combinatie met andere nevenactiviteiten is toegestaan.

Toelichting: Als bij een woning al nevenactiviteiten aanwezig zijn, is het vestigen van een B&B accommodatie mogelijk voor zover de som van alle nevenactiviteiten de maximale toegestane ruimte voor nevenactiviteiten bij woningen in het bestemmingsplan niet overschreden wordt. Daarmee blijft de totale ruimte voor nevenactiviteiten dus ondergeschikt aan de woonfunctie.

- Realisatie van een volwaardige keuken is niet toegestaan.

Toelichting: Gezien een B&B accommodatie wordt gedefinieerd als een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid waarbij een bed en ontbijt ter beschikking wordt gesteld voor een kortdurend verblijf is een volwaardige keuken niet nodig. Dit voorkomt permanente bewoning en langdurige verhuur. Daarnaast wordt hierdoor gestimuleerd dat de recreant gebruik maakt van de aanwezige horeca gelegenheden binnen de gemeente Rijssen-Holten.

5.2 Regels

Aanvrager/exploitant dient bij het starten en exploiteren van een B&B accommodatie rekening te houden met de regels die voortvloeien uit het Bouwbesluit, verband houdend met het 'brandveilig gebruik', de 'Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting' en in het kader van drank- en horeca wetgeving. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

Bouwbesluit en brandveilig gebruik:

- Aanvrager/exploitant is ervoor verantwoordelijk dat de B&B accommodatie voldoet aan het Bouwbesluit.

Toelichting: Getoetst wordt aan de voorschriften voor een woonfunctie met de subfunctie kamergewijze verhuur. Dat geldt voor zowel het hoofdgebouw (de woning) als een eventueel bijgebouw als daarin de B&B accommodatie wordt gevestigd.

- Aanvrager/exploitant dient op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit een gebruiksmelding in te dienen in het kader van brandveilig gebruik als de B&B accommodatie slaapgelegenheid biedt aan maximaal 10 personen of minder.

Toelichting: De gebruiksmelding (via www.omgevingsloket.nl) dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik van de B&B accommodatie te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Toeristenbelasting, aanmeldingsplicht en nachtregistratie

- Aanvrager/exploitant van de B&B accommodatie is belastingplichtig.

Toelichting: Op basis van de 'Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting', zoals vastgesteld op 13 december 2018, wordt een directe belasting geheven voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen zijn ingeschreven. Belastingplichtig is degene die gelegenheid biedt tot nachtverblijf.

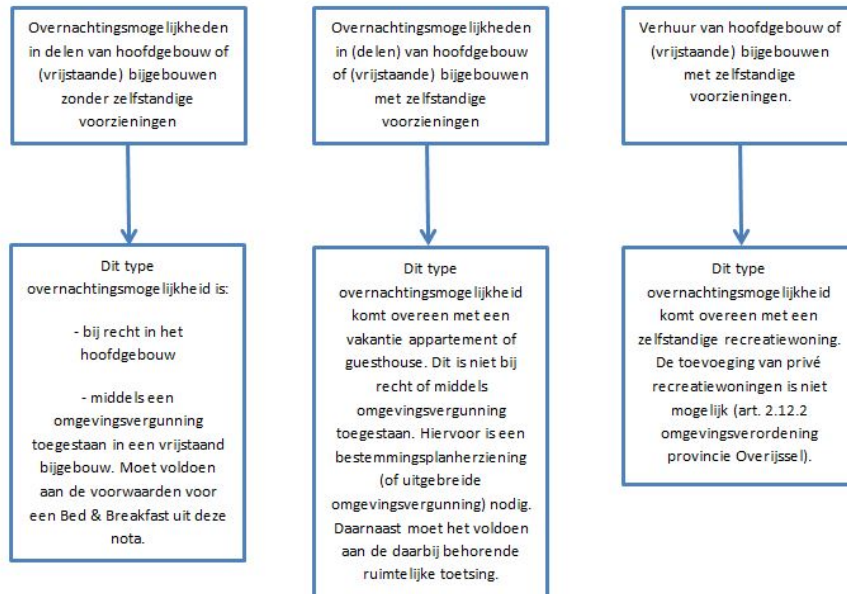
- Aanvrager/exploitant is verplicht een nachtregistratie bij te houden.

Toelichting: Voor toezicht en handhaving is de aanvrager/exploitant verplicht een geordende registratie te voeren van het verblijf met overnachting. De registratie heeft betrekking op ieder aan wie gelegenheid tot overnachten wordt verschaft. Gegevens betreffen ten minste de naam en woonplaats, de samenstelling van het gezin of de groep waarmee men reist, de datum van aankomst en datum van vertrek en het aantal overnachtingen ter zake waarvan belasting verschuldigd is.

- Het is niet toegestaan dat een Bed & Breakfast alcoholhoudende dranken tegen betaling verstrekt.

6. Context B&B en andere recreatieve overnachtingsmogelijkheden.

Airbnb is een online marktplaats voor de verhuur van (delen van) woningen. Dit loopt uiteen van een kamer bij de eigenaren in huis tot een geheel huis. Zie voor een duidelijk beeld van welke voorwaarden voor welke situaties gelden het onderstaande overzicht.



Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 11 juni 2019
A.C. Hofland, A. van Eck
Burgemeester, secretaris

Bijlage

Gemeente Hellendoorn

Bestemmingsplan "Nijverdal West Noetsele" (28-10-2014), bestemming 'Wonen'.

o Verboden, alleen via afwijkingsbevoegdheid in BP voor gebruik ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zoals logiesverstrekking) mogelijk.

Gemeente Wierden

Bestemmingsplan "Wierden Dorp" (25-10-2011), bestemming 'Wonen'.

o Toegestaan, wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast.

o B&B definitie: het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan niet meer dan vier personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

Gemeente Hof van Twente

Bestemmingsplan "Goor" (30-10-2018) bestemming 'Wonen':

o Toegestaan, een bed & breakfastvoorziening.

o Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een B&B is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Maximaal 4 bedden

Binnen het bestaande hoofdgebouw

Geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken.

De woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven.

Maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlak mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m².

Degene die de gebruiker van de woning is moet ook degene zijn die de B&B uitoefent.

De ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;

Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er op eigen terrein wordt geparkeerd.

Gemeente Deventer

Bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen", bestemming 'Wonen':

o Woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

• Beroep of bedrijf aan huis: Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig

de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving.

Geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte.

Maximaal 35 % van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Geen horeca, met dien verstande dat in afwijking hiervan een B&B mag worden gerealiseerd mits:

- De toeristische recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);

- Het authentieke uiterlijk of verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;

- Maximaal aantal bedden ten dienste van de B&B is niet meer dan 4.

- o Definitie Bed & breakfastvoorziening Deventer; een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Gemeente Raalte

Bestemmingsplan "Raalte, Salland I" (20-06-2013), alleen toegestaan binnen bestemming 'Agrarisch'.

- Ondergeschikt aan het uitoefenen van een agrarisch bedrijf

- o Uitsluitend toegestaan in de woning.

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

- o Het aantal slaappleaatsen bedraagt ten hoogste 10.

Gemeente Ommen

Bestemmingsplannen "Centrum Ommen" (27-06-2013) en bestemmingsplan "Wonen Ommen" (27-06-2013) binnen de bestemming 'wonen'.

- Verboden, alleen via omgevingsvergunning aan te vragen:

- o voor het toestaan van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten waarbij niet meer dan maximaal 30% met een maximum van 45 m² van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag worden genomen met dien verstande dat:

- o niet is toegestaan een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed en breakfast voorziening;

- o de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving, geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon) karakter van de buurt, geen onevenredige aantasting opleveren voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden, geen onevenredige nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk, geen publieksgericht karakter hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;

- o degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;

- o de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend in pandig worden verricht.

- Definitie B&B: het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt. Bed en breakfast is alleen toegestaan in de woning. Onder bed- en breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid; het deel van de woning dat wordt gebruikt voor bed en breakfast bedraagt maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de woning. Gasten parkeren op het bij de woning behorende eigen terrein;

Gemeente Katwijk

Bestemmingsplan "Katwijk aan zee" (14-04-2016), bestemming 'wonen 1':

- De voor wonen – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- o woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;

- o Ter plaatse van de aanduiding "Bed & Breakfast"(bb): bed & breakfast.

- Definitie B&B: een woning, waarin het wisselend publiek op kleine schaal tegen vergoeding voor een korte periode - variërend van 1 of 2 nachten tot circa 2 weken achtereen - recreatief verblijft, waarbij al dan niet ontbijt wordt verstrekt, zonder exploitatie van zaalaccommodatie, mits niet meer dan één of twee kamers door de bewoner of eigenaar van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen worden verhuurd. Onder een bed en breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

Gemeente Edam-Volendam

Bestemmingsplan "De Broeckgouw" (14-09-2017), bestemming 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:

- o Een Bed & Breakfast

- Specifieke gebruiksregels:

- o de uitoefening van een 'bed & breakfast' is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels: de woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden;

- het gebruik van 'bed & breakfast' is uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan;
- het gebruik van 'bed & breakfast' dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is en geen personeel in dienst heeft;
- de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- maximaal 45% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw mag ten behoeve van een 'bed & breakfast' in gebruik zijn;
- 'bed & breakfast' mag aan maximaal 10 personen worden aangeboden;
- er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonende en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning, en het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid niet is toegestaan;
- er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt.
- Definitie B&B: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, welke ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

Gemeente Steenwijkerland

Bestemmingsplan "Giethoorn 2017": Binnen de bestemming 'wonen – 1':

- Verboden. Alleen via omgevingsvergunning aan te vragen:
 - o Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van Bed & Breakfast, met dien verstande dat:
 - er maximaal 10 slaapplekken per bouwperceel worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
 - de slaapplekken moeten worden gerealiseerd in het hoofdgebouw (de woning);
 - maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor bed- en breakfastactiviteiten mag worden gebruikt, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
 - de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
 - in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
 - omliggende functies niet worden gehinderd.
 - o Definitie B&B: het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.