

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westvoorne houdende regels omtrent bed & breakfast (Beleidsnotitie Bed and Breakfast en Gastenverblijven)**

In deze (beleids)regeling wordt geschetst op welke wijze en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een gastenverblijf of bed and breakfast.

In de eerste plaats zal worden ingegaan op de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Daarna zal worden ingegaan op de voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend aan een kruimelonthefing op basis van artikel 4 uit Bijlage II bij het Bor.

### **Omgevingsvergunningvrije mogelijkheden uit bijlage II bij het Bor**

In Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zijn voorwaarden gesteld, op basis waarvan zogenaamde bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Het benoemen en uitdiepen van al deze voorwaarden zou deze regeling erg compliceren. Daarnaast is de toepasselijkheid afhankelijk van de situatie op het perceel (gedacht kan worden aan de ligging van het achtererfgebied) en de reeds aanwezige bebouwing. Op al deze voorwaarden zal in deze notitie dan ook niet verder worden ingegaan. In een concreet geval kan dit door de gemeente worden bekeken of de burger kan dit checken door de check te doen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Gastenverblijf**

#### *Binnen vier meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw*

Op basis van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kan een gastenverblijf omgevingsvergunningvrij zijn (voor zowel de activiteit bouwen als de activiteit gebruik), zolang deze wordt opgericht op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Naar het idee van de gemeente wordt door de oprichting van een gastenverblijf in een bijbehorend bouwwerk namelijk nog steeds voldaan aan de eis uit het Besluit omgevingsrecht van 'functionele verbondenheid'. In dat geval kan er geen keuken aanwezig zijn in het bijbehorend bouwwerk. Verder mag er geen sprake zijn van zelfstandige bewoning (of vormen die hieraan gerelateerd zijn) en kan slechts één bouwlaag gerealiseerd worden. Ook moet aan alle overige voorwaarden uit artikel 2 worden voldaan (dit kan door de gemeente worden nagegaan).

#### *Op meer dan vier meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw*

Indien een gastenverblijf wordt opgericht op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw dan kan dit voor het bouwen omgevingsvergunningvrij zijn. Voor het gebruik is dit niet mogelijk. In het Besluit omgevingsrecht is in dat geval namelijk de (extra) eis gesteld dat het bijbehorend bouwwerk 'functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw'. Daar voldoet een gastenverblijf niet aan, vanwege de primaire woonfuncties die hierin worden aangebracht.

Als aan alle voorwaarden wordt voldaan dan kan hier medewerking aan worden verleend via de binnenplanse vrijstelling die is opgenomen in de parapluperziening Erfafscheiding, B&B, gastenverblijf en parkeren. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo. Bij de toepassing van de binnenplanse vrijstelling moet aan de hiervoor gestelde voorwaarden worden voldaan.

#### *Bed and breakfast*

In tegenstelling tot een gastenverblijf is voor het realiseren van een bed and breakfast altijd een omgevingsvergunning nodig voor het gebruik. Het bouwen kan wel vergunningsvrij zijn. Het verlenen van deze omgevingsvergunning is mogelijk op basis van de binnenplanse vrijstelling die is opgenomen in de parapluperziening Erfafscheiding, B&B, gastenverblijf en parkeren. Bij de toepassing van de binnenplanse vrijstelling moet aan de hiervoor gestelde voorwaarden worden voldaan. Tevens wordt hierbij de volgende (beleids)regeling als kader gehanteerd. Bovenstaande toelichting is gebaseerd op het begrip 'bijbehorend bouwwerk' uit het Besluit omgevingsrecht. Onder bijbehorend bouwwerk wordt zowel een bijgebouw als een uitbreiding van het hoofdgebouw verstaan.

### **Gastenverblijf**

In het toetsingskader wordt allereerst getoetst aan de onderstaande begripsomschrijving.

### **Begripsomschrijving gastenverblijf**

'Een verblijfsruimte in, aan of bij de woning waar incidenteel gasten kunnen verblijven. De gasten zijn veelal familie, vrienden of kennissen van de hoofdbewoner(s) en wonen daar niet zelf. Het gaat om incidenteel, niet-bedrijfsmatig gebruik, waar geen vergoeding tegenover staat. Het gebruik van het gastenverblijf is gerelateerd aan de woonfunctie van het hoofdgebouw'.

Aan welke voorwaarden moet het gastenverblijf voldoen?

1. Totaal gebruiksoppervlak van niet meer dan 40 m<sup>2</sup> en ingepast binnen de maximale bebouwingsoppervlakte uit het bestemmingsplan, de beheersverordening of het omgevingsplan. Van het maximale gebruiksoppervlak kan in bestaande situaties – in beperkte mate – worden afgeweken, voor zover dit ruimtelijk aanvaardbaar is.
2. Maximum van 1.
3. Situering in een aan de woning gerelateerd vergund bijgebouw;
4. Niet op bedrijventerreinen of bij recreatiewoningen.
5. Voldaan wordt aan de geldende Bouwbesluiten.
6. Woonvoorzieningen zijn toegestaan, met uitzondering van een keuken\*. Indien aangetoond wordt dat een keuken al voor 1 januari 2000 is aangebracht, dan mag deze gehandhaafd blijven. De keuken mag echter niet vernieuwd of veranderd zijn of worden.
7. Het gastenverblijf wordt ruimtelijk ingepast en zodanig, dat ruimtelijk en functioneel het primaat blijft liggen bij het hoofdgebouw.

\*Het begrip keuken is niet nader omschreven. Van belang is dat ten behoeve van het gastenverblijf geen voorziening wordt gecreëerd waar eten bereid c.q. gekookt kan worden. Er bestaat geen bezwaar tegen een – losstaande – voorziening, zoals een koffiezetapparaat of waterkoker.

### **Bed and breakfast**

In het toetsingskader wordt allereerst getoetst aan de begripsomschrijving.

#### **Begripsomschrijving bed and breakfast**

'Het bedrijfsmatig verschaffen, door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, van logies en ontbijt aan gasten. Het gaat hierbij om kortdurend, recreatief verblijf. Een bed en breakfast dient een aanvulling te zijn op het recreatieve verblijfsaanbod binnen de gemeente: de accommodatie in de ligging ervan dienen een recreatieve meerwaarde te hebben'.

Aan welke voorwaarden moet een bed and breakfast voldoen?

1. Bed and breakfasts zijn mogelijk op percelen met een (bedrijfs)-woning, uitgezonderd recreatiewoningen.
2. Op basis van de omvang van het perceel, de ruimtelijke inpassing en kwaliteit wordt uitgegaan van een maximum van 5. Hier zal een ruimtelijke onderbouw aan ten grondslag moeten liggen.
3. Per object mag een maximum van 40 m<sup>2</sup> (totaal) gebruiksoppervlak niet worden overschreden. Het gebruiksoppervlak dient ingepast te worden binnen de maximale bebouwingsoppervlakte uit het bestemmingsplan. In geval van bestaande situaties kan – in beperkte mate – van het maximale gebruiksoppervlak worden afgeweken, zolang dit ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.
4. De situering vindt binnen het bouwvlak plaats en conform de reguliere bebouwingmogelijkheden uit het bestemmingsplan.
5. Er wordt, bij nieuwbouw, uitgegaan van een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter. Op grond van de concrete omstandigheden ter plaatse kan, bij bestaande bouw, hiervan worden afgeweken. Hierbij is van belang dat het woongenot van naastgelegen percelen niet onevenredig wordt aangetast.
6. Niet op bedrijventerreinen .
7. Voldaan wordt aan de geldende Bouwbesluiten.
8. Woonvoorzieningen zijn toegestaan, met uitzondering van een keuken\*. Indien aangetoond wordt dat een keuken al voor 1 januari 2000 is aangebracht, dan mag deze gehandhaafd blijven. De keuken mag echter niet vernieuwd of veranderd zijn of worden.
9. De bed and breakfast wordt ruimtelijk ingepast en zodanig, dat ruimtelijk en functioneel het primaat blijft liggen bij de woonfunctie.
10. De realisering van een bed and breakfast doet geen afbreuk aan omliggende bedrijven, milieu- en natuurregelgeving en/of natuurwaarden.
11. Eigen parkeermogelijkheden op het perceel conform de geldende parkeernormen.
12. In het geval van een saneringslocatie of een bestaande situatie, waaraan een wezenlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gegeven kan van de bovenstaande voorwaarden worden afgeweken, met uitzondering van de voorwaarden 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 13.
13. Aan het initiatief ligt een ruimtelijke onderbouw ten grondslag.

\*Het begrip keuken is niet nader omschreven. Van belang is dat ten behoeve van de bed and breakfast geen voorziening wordt gecreëerd waar eten bereid c.q. gekookt kan worden. Er bestaat geen bezwaar tegen een – losstaande – voorziening, zoals een koffiezetapparaat of waterkoker.



### **Voorbeeldregeling Parapluherziening**

#### **1.3 beleidsregeling 'Bed and Breakfast en Gastenverblijven'**

de door het college van B&W op 25 juni 2019 vastgestelde beleidsregeling 'Bed and Breakfast en Gastenverblijven', dan wel de opvolger van die beleidsregeling.

#### **Artikel 3 Herziening beleidsregeling Bed and Breakfast en gastenverblijven**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de geldende bestemmingsplannen voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken en/of het oorspronkelijke hoofdgebouw als gastenverblijf of bed & breakfast indien wordt voldaan aan de op moment van aanvraag van toepassing zijnde 'beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven'.