



## Beleidsnotitie Bed & Breakfast bij woningen

### Inleiding

Recreatie en toerisme is inmiddels voor Leusden een belangrijk onderwerp. De kadernota recreatie en toerisme 2009-2012 beschrijft de ambitie: 'Binnen 15 jaar is Leusden het wandel/fietscentrum van midden Nederland, met voldoende aantrekkingskracht om een deel van de bezoekers voor een of twee nachten te behouden'. Er is een stijgende recreatieve vraag op het buitengebied in de gemeente Leusden. Hierdoor ontstaat een toenemende behoefte om medegebruik te maken van, soms ook kwetsbaar, gebied. De gemeente hecht er groot belang aan om het karakteristiek van het buitengebied te behouden. De gemeente wil Leusden een economische impuls geven, op een regulerende manier. Aansluitend op het karakteristiek

Ter ondersteuning van de ambitie – bezoekers voor één of twee nachten vast te houden, en om de toenemende recreatieve druk te reguleren in het buitengebied – is dit beleidsdocument Bed & Breakfast bij woningen opgesteld. Dit beleid kan worden gebruikt bij de toetsing van (bouw)aanvragen en zal tevens een richtlijn geven voor de aanpassing van regelgeving in nieuwe bestemmingsplannen.

### Doel beleid

Het doel van het beleid is om Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen te stimuleren in goede afstemming met de ruimtelijke ordening en met bescherming van de (woon-)omgeving. Tot nu toe is alleen dit alleen in het buitengebied geregeld. Dit beleid zal gelden voor het gehele gemeentelijk grondgebied, dus ook het stedelijk gebied. Afhankelijk van de grootte van het bestaande woonhuis en omgevingskenmerken is de toelaatbare grootte van een Bed & Breakfast variabel. De inpassing van een Bed & Breakfast voorziening bij een woonhuis vereist maatwerk en dient aan voorwaarden te worden verbonden.

### Definitie

De definitie die de Gemeente Leusden voor een Bed & Breakfast hanteert:

*'Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. De Bed & Breakfast voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie.'*

Deze definitie komt grotendeels overeen met de definitie die door 'Horeca Nederland' gehanteerd wordt (zie beleidsnotitie Bed & Breakfast accommodaties).

### Voorwaarden

Voor de opstarten van een Bed & Breakfast voorziening aan huis moet altijd een ontheffing worden aangevraagd van bepalingen in het bestemmingsplan. In het kader van deze ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld aan de Bed & Breakfast voorziening.

De komst van Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen mogen geen of beperkt negatieve ruimtelijke gevolgen hebben voor de omgeving. Centraal staat dat de oorspronkelijke (woon)functie van de betreffende woning en dat de omgeving niet verstoord mag worden. Onderstaande aspecten dienen te worden meegewogen in het besluit bij een aanvraag voor een Bed & Breakfast bij een woning.

#### *Maximale oppervlakte*

De komst van Bed & Breakfast bij een woning mag niet de huidige woonfunctie verstoren. Dit houdt in dat wonen de hoofdfunctie blijft en Bed & Breakfast een ondergeschikte bedrijfsactiviteit. Dit houdt in ieder geval in dat er een maximum percentage geldt van 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60m<sup>2</sup> in het buitengebied en 50m<sup>2</sup> in de bebouwde kom. Andere bedrijfsactiviteiten aan huis worden meegerekend in dit maximum.

#### *Maximum aantal kamers*

Om de hoofdfunctie wonen niet te verstoren is er een maximum aantal van 3 kamers met twee bedden. Dit maximum kan echter op basis van bijvoorbeeld het aantal beschikbare parkeerplaatsen of de beschikbare ruimte in de woning naar beneden worden bijgesteld.

#### *Bebouwing*

De Bed & Breakfast voorziening kan alleen gerealiseerd worden in de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen waar bewoning is toegestaan. Er kan alleen nieuw worden gebouwd ten behoeve van Bed & Breakfast als er uitbreiding wordt toegestaan voor extra woonruimte.

### *Parkeren*

Het parkeren van auto's van gasten dient op eigen erf plaats te vinden.

### *Geen zelfstandige wooneenheid*

De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan.

### *Uiterlijk en karakter van het perceel*

Reclame-uitingen, technische installaties en andere visuele aspecten mogen niet leiden tot een verandering van het karakter van het perceel of de woning.

### *Exploitatie*

Bed & Breakfast activiteiten mogen door de hoofdbewoner worden uitgeoefend en die dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf.

### **Procedure**

In het bestemmingsplan Buitengebied is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijfsmatige activiteiten aan huis toe te staan door middel van een ontheffing/vrijstelling van bepalingen in het bestemmingsplan die wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders. Hieronder staat deze uitgeschreven:

### ***Vrijstelling verblijfsrecreatieve voorzieningen aan huis***

- 3a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, vakantieappartementen of pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijgebouwen, mits:*
- de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 60 m<sup>2</sup>,*
  - in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.*

Gebruikmakend van deze bevoegdheid kan Bed & Breakfast bij woningen worden toegelaten met een korte procedure (artikel 3.6 lid 1 onder c Wro). Als in het bestemmingsplan niet een dergelijke regeling staat of een regeling dat de uitvoering van dit beleid niet geheel ondersteunt, dan kan gebruik worden gemaakt van de procedure voor buitenplanse ontheffing (artikel 3.23 Wro) of een andere buitenplanse procedure.

Het voornemen is om bovenstaande of een vergelijkbare regeling in elk nieuw bestemmingsplan met de functie wonen op te nemen.

### **Andere relevante regelgeving bij een Bed & Breakfast**

#### *Woningwet*

Indien (ten behoeve van een Bed & Breakfast) wordt gebouwd of verbouwd, dient een bouwvergunning te worden aangevraagd. Een Bed & Breakfast moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Een bestaande woning zal hier meestal reeds aan voldoen, als een Bed & Breakfast voorziening binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. In het kader van het bouwbesluit gelden eisen per gebruiksfunctie. Voor de kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie waaronder Bed & Breakfast valt, wordt 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 die voldoet aan de voorschriften voor bestaande verblijfsruimten in een woning/aangebouwd bijgebouw of voldoet aan een verleende bouwvergunning (dus niet op een bergzolder of een onbenoemde ruimte).

#### *Brandveiligheid*

Bij het maximum van zes gasten is in het kader van de brandveiligheid geen gebruiksvergunning in het kader van brandveiligheid vereist. Wel is de eigenaar volgens het gebruiksbesluit meldingsplichtig (per 1 november 2008). De brandweer kan bij melding desgewenst controleren en adviseren op brandveiligheid.

Aangezien het verschaffen van Bed & Breakfast als een logiesfunctie wordt gezien, kunnen in het kader van de bouwverordening ten behoeve van brandveiligheid een aantal eisen worden gesteld, zoals

- de verplichte aanwezigheid van rookmelders conform de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2003;
- het verplicht aanbrengen van een klein blusmiddel (sproeischuimblusser).

#### *Algemene Plaatselijke Verordening*

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening valt een Bed & Breakfast voorziening onder de begripsomschrijving van 'horecabedrijf' (Artikel 2:17 onder a). Een horecabedrijf is volgens de apv een



voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Dit betekent dat een exploitatievergunning van de burgemeester is vereist. Dit geldt dus ook voor Bed & Breakfast voorziening.

*Toeristenbelasting en nachtregister*

Bij het verstrekken van logies tegen vergoeding aan gasten wordt toeristenbelasting geheven. Deze belasting kan door de exploitant in rekening worden gebracht bij de desbetreffende gast. De gemeente heft vervolgens de toeristenbelasting bij de exploitant. Ten behoeve van deze heffing dient te worden bijgehouden in een nachtregister welke gasten wanneer hebben overnacht. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een nachtregister die de gemeente ter beschikking stelt. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant dat de gegevens in het nachtregister juist zijn.

*Inschrijving bij Kamer van Koophandel*

Bij het exploiteren van een Bed & Breakfast-accommodatie worden bedrijfsmatige / commerciële activiteiten verricht. Er is dus sprake van een onderneming. Dergelijke ondernemingen moeten volgens de handelswetgeving worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK).

*Inschrijving bij de belastingdienst*

Een (startend) Bed & Breakfast moet zich melden bij de Belastingdienst. Op basis van de verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten in het concrete geval van toepassing zijn.