

Beleidsregel Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021

Burgemeester en wethouders van Nunspeet;

gelezen het voorstel met kenmerk 0302105660 van 22 juni 2021;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021

Algemeen

Toerisme en recreatie is een belangrijke economische sector in Nunspeet. Elk jaar komt een groot aantal bezoekers naar Nunspeet, Elspeet, Hulshorst en Vierhouten voor een vakantie of een dagtocht. De behoefte blijkt groot naar toeristische nachtverblijven. In verband hiermee zijn er nieuwe inzichten ontstaan waardoor het nodig is gebleken om het bestaande beleid voor bed & breakfast-voorzieningen te herijken. Hiertoe is deze nieuwe beleidsregel opgesteld.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Nunspeet is de ambitie uitgesproken om de sector toerisme en recreatie zowel kwalitatief als kwantitatief te versterken.

De ambitie om onder andere meer mogelijkheden voor voorzieningen voor bed & breakfast te realiseren in (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken past bij het streefbeeld zoals dat geschetst wordt in de Omgevingsvisie, dat de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente Nunspeet extra aandacht verdienen (pagina's 14, 28 en 29 van de Omgevingsvisie). Bed & breakfast wordt over het algemeen in woningen aangeboden. Er zijn echter ook initiatieven voor bed & breakfast waarbij de wens bestaat deze te realiseren in andere gebouwen. Dit laatste vraagt om maatwerk en een afweging per initiatief. De belangrijkste afweging daarbij is dat de bed & breakfast een aanvulling is op het recreatieve verblijfsaanbod binnen de gemeente en dat de accommodatie en de ligging ervan een recreatieve meerwaarde zullen hebben.

Koersnotitie "Vier seizoenen uit de kunst"

In de koersnotitie 'Vier seizoenen uit de kunst', die eind april 2020 is vastgesteld, staat het volgende (pagina 4): *"De gemeente Nunspeet biedt een diversiteit in verblijf die je bijna nergens anders vindt: bos, hei, zand en randmeren, winkels & horeca, kunst en cultuur, activiteiten & evenementen en een 'levende' oorlogshistorie. Als toegangspoort van de Noord Veluwe is Nunspeet een toeristische recreatieve bestemming voor gasten van alle leeftijden die er even uit willen. Zij verblijven graag op de Veluwe om te genieten van een rustige plek waar het hele jaar rond een kwalitatief aanbod is. Nunspeet kenmerkt zich als een gemeente met dorpen die samen sterker, gezellig & gastvrij zijn, waar het water een unieke kans is en waar de gast vier seizoenen een beleving ervaart die 'uit de kunst is'. Nunspeet onderscheidt zich op de Veluwe, met een breed palet van winkels, horeca, kunst, cultuur en robuuste natuur."*

In de koersnotitie wordt ook aangegeven dat de balans tussen toeristische druk en de draagkracht van de natuur en de omgeving bewaakt moet worden. De gemeente Nunspeet zet daarbij in op een duurzame en verantwoorde ontwikkeling. Dit betekent dat bij de afweging van nieuwe bed & breakfastinitiatieven ook aan deze Koersnotitie wordt getoetst.

Uitwerking van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning

Bovengenoemde initiatieven voor het vestigen en/of uitbreiden van een nieuwe bed & breakfast zijn veelal in strijd met het bestemmingsplan en vergunningplichting. Deze beleidsnotitie geeft ten eerste uitwerking aan de bevoegdheid van het college voor het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is ten tweede een ontwerp van het parapluplan Bed & breakfast opgesteld.

- Binnen de bebouwde kom is de buitenplanse afwijking mogelijk op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), en wel op grond van artikel 4, lid 9 van dit Besluit. Deze buitenplanse afwijkingmogelijkheid kan voor aanvragen binnen de bebouwde kom worden toegepast totdat het parapluplan Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021 in werking is getreden.

- Zodra het parapluplan in werking is getreden, kan met de dan geldende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (ook) aan initiatieven binnen de bebouwde kom, onder de gestelde voorwaarden, medewerking worden verleend op grond van het bestemmingsplan.
- Voor het buitengebied betreft de regeling van het parapluplan een aanpassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor bed & breakfast. Dit betekent, dat nadat het parapluplan is vastgesteld, met een binnenplanse afwijking medewerking kan worden verleend voor aanvragen buiten de bebouwde kom, in het buitengebied.

Met deze beleidsregel wordt aangegeven aan welke voorwaarden bij het realiseren van een bed & breakfast moet worden voldaan, wil het college van burgemeester en wethouders bij het verlenen van de daarvoor benodigde omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Wanneer wordt voldaan aan de regels in deze beleidsregel, kan worden gesteld dat er in beginsel sprake is van een situatie die ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Huidige regelingen voor bed & breakfast

Huidige regeling voor bed & breakfast binnen de bebouwde kom

In de huidige regeling zoals deze opgenomen is in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom voor bed & breakfast staat het volgende:

“Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

artikel xxx ten behoeve van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. bed & breakfast uitsluitend mag plaatsvinden in een legaal aanwezige woning, waarbij geldt dat ook de deel van een (voormalige) boerderij wordt geacht deel uit te maken van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning en tevens niet meer dan 120 m², waarbij onder de oppervlakte voor bed & breakfast worden begrepen:
 - slaapkamers
 - bad-, douche- en toiletruimten, die niet gedeeld worden met bewoners;
 - een gemeenschappelijke ruimte van niet meer dan 30 m²;
- c. niet meer dan vier slaapkamers met elk maximaal twee bedden (exclusief kinderbedjes) zijn toegestaan;
- d. een kookvoorziening niet is toegestaan;
- e. de maximum verblijfsduur per recreant niet meer dan tien dagen achtereenvolgend mag bedragen;
- f. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast geen onevenredige afbreuk mag doen aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven;
 - het straatbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- g. parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste gelijk moet zijn aan het aantal slaapkamers dat voor bed & breakfast wordt aangewend;
- h. bed & breakfast uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van de woning;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.”

Huidige regeling voor bed & breakfast in het buitengebied

In de huidige regeling voor bed & breakfast in het buitengebied staat het volgende:

“Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in xxx ten behoeve van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. bed & breakfast uitsluitend mag plaatsvinden in een legaal aanwezige (bedrijfs)woning, waarbij geldt dat ook de deel van een (voormalige) boerderij wordt geacht deel uit te maken van de (bedrijfs)woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de bedrijfswoning en tevens niet meer dan 120 m², waarbij onder de oppervlakte voor bed & breakfast worden begrepen:
 - slaapkamers;
 - bad-, douche- en toiletruimten, die niet gedeeld worden met bewoners;
 - een gemeenschappelijke ruimte van niet meer dan 30 m²;
- c. niet meer dan vier slaapkamers met elk maximaal twee bedden (exclusief kinderbedjes) zijn toegestaan;
- d. een kookvoorziening niet is toegestaan;

- e. parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste gelijk dient te zijn aan het aantal slaapkamers dat voor bed & breakfast wordt aangewend;
- f. bed & breakfast uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van de (bedrijfs)woning;
- g. in geval van een dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed' mag bed and breakfast ook worden uitgeoefend in een bijbehorend bouwwerk;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, het straatbeeld, de verkeerssituatie, de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden."

Aanvullingen/wijzigingen op de huidige regelingen

I. Bed & breakfast in een woning of bedrijfswoning en in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Een bed & breakfast mag gerealiseerd worden in een woning of een bedrijfswoning en in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk. In de huidige regelingen mag alleen in de woning c.q. de bedrijfswoning een bed & breakfast worden gerealiseerd. Door deze uitbreiding van de regeling mag de bed & breakfast ook in een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd. Dit omdat hier veel vraag naar is en in niet alle gevallen is er voldoende reden om het toestaan van een bed & breakfast in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk te weigeren.

II. Bed & breakfast, onder voorwaarden, in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Een bed & breakfast kan onder voorwaarden ook gerealiseerd worden in maximaal één vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. Binnen de bebouwde kom mag een bed & breakfast in maximaal één vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd tot maximaal 50 m² van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk worden ingericht voor de bed & breakfast. Hier geldt een afstandseis van de bed & breakfast van minimaal 1 meter van de erfrens.
- b. Buiten de bebouwde kom mag een bed & breakfast in maximaal één vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd tot maximaal 100 m² in totaal. Hier geldt een afstandseis van minimaal 3 meter van de erfrens.

Door zowel binnen als buiten de bebouwde kom een bed & breakfast te kunnen realiseren in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, wordt bijgedragen aan de doelstellingen in de Omgevingsvisie. Het verbinden van een maximum aantal m² zorgt ervoor dat de bed & breakfast niet te grootschalig wordt. Ook hier is vanuit toerisme/recreatie (veel) vraag naar. Overigens wordt opgemerkt, dat hierbij wel moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals deze genoemd staan in de artikelen 3 en 4 van de onderhavige beleidsregel "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021", en zoals deze artikelen zijn vertaald in de Regels, te weten in artikel 5, lid 5.1 en lid 5.2 van de Regels van het paraplu-bestemmingsplan "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021".

III. Bed & breakfast in een uniek object

Een bed & breakfast kan, onder voorwaarden, ook worden gerealiseerd in een uniek object dat geen woning of een bijbehorend bouwwerk is. Voorbeelden van unieke objecten zijn karakteristieke gebouwen en/of varende constructies. Dit vanuit de wens om de toerist/recreant een unieke ervaring te bieden. Deze objecten dienen overigens wel te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Deze initiatieven worden per geval beoordeeld.

IV. Flexibel aantal slaapkamers

De eis van maximaal vier slaapkamers met elk maximaal twee bedden (exclusief kinderbedjes) wordt geschrapt. Binnen het toegestane aantal m² kan de eigenaar van de bed & breakfast op deze manier zelf invulling geven aan de bed & breakfast. Omdat het aantal slaapkamers wel begrensd wordt door het maximaal toegestane aantal m², zit hier wel een begrenzing aan (artikel 3, lid 2 en 3, en artikel 4, lid 2 en 3, van de onderhavige Beleidsregel en zoals deze artikelen zijn vertaald in de Regels, te weten in artikel 5, lid 5.1, sublid 2 en 3, en in lid 5.2, sublid 2 en 3 van de Regels van het paraplubestemmingsplan "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021").

V. De regels m.b.t. de Parkeerplaatsen worden verduidelijkt

De regels voor het aantal benodigde parkeerplaatsen worden verduidelijkt (artikel 3, lid 7, en artikel 4, lid 8, van de onderhavige beleidsregel "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" en zoals deze artikelen zijn vertaald in de Regels, te weten in artikel 5, lid 5.1, sublid 7, en lid 5.2, sublid 8, van de Regels van het paraplubestemmingsplan).

Wijzigingen n.a.v. de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 8 maart 2021

Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 8 maart 2021 is geadviseerd om nog enkele wijzigingen in de beleidsregel "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" en in het "Parapluplan Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" aan te brengen: Dit zijn de volgende wijzigingen:

1. De maximering van 30 m² voor een gemeenschappelijke ruimte, zoals in de regelingen was opgenomen kan geschrapt worden. Deze maximering van de gemeenschappelijke ruimte is nu geschrapt in artikel 3, lid 2 en in artikel 4, lid 2 van de Beleidsregel (en tevens in artikel 5.1, lid 2 en artikel 5.2, lid 2 van het Parapluplan).
2. Bij de regelingen voor bed & breakfast in vrijstaande bijbehorende bouwwerken was niet duidelijk verwoord dat het aantal m² daarvan binnen het vastgelegde totaal aantal m² voor een bed & breakfast moet blijven. Daarom is in artikel 3, lid 3, onder b, en in artikel 4, lid 3, onder b, van de Beleidsregel (en in artikel 5.1, lid 3, onder b, en in artikel 5.2, lid 3, onder b, van het Parapluplan) het volgende opgenomen: "Hierbij dient wel het maximum aan m² voor een bed & breakfast van in totaal 120 m², volgens lid 2 van dit artikel, in acht te worden genomen".
3. Voor de regeling voor een bed & breakfast buiten de bebouwde kom is de regel opgenomen dat deze zich op minimaal 3 meter van de erfgrans moet bevinden. De raadscommissie vroeg of hier niet een meer flexibele regeling voor kon worden opgenomen. Om deze reden is in artikel 4, lid 3, onder c van de Beleidsregel (en in artikel 5.2, lid 3, onder c, van het Parapluplan) de volgende bepaling opgenomen. "Bij knelpunten vanwege deze 3 meter-eis kan het college van B&W – op ondergeschikte gedeelten van deze afstandslijn tot de erfgrans – hiervan afwijken". Hiermee is de betreffende bepaling enigszins versoepeld.
4. Op verzoek van de raadscommissie is in de regelingen een maximering van het aantal overnachtingen opgenomen. In de gewijzigde regelingen (artikel, 3, lid 10, en in artikel 4, lid 11 van de Beleidsregels (en in artikel 5.1, lid 10, en in artikel 5.2, lid 11, van het Paraplu-plan) is nu opgenomen dat het aantal overnachtingen maximaal 14 nachten achtereenvolgend mag bedragen.
5. In de regels van de Beleidsregels en in de Regels van het paraplu-bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor reclameborden i.v.m. de bed & breakfast, waarbij voor de toetsing wordt verwezen naar de "Reclameverordening 1994" en naar de "Welstandsnota (2015).

Nieuwe regeling 2021

Hieronder is de nieuwe regeling voor bed & breakfast uitgeschreven. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen beschreven. In artikel 2 is het toepassingsbereik verwoord. In de artikelen 3 en 4 staat de volledige regeling voor bed & breakfast uitgeschreven (zoals deze ook in artikel 5, lid 5.1 en lid 5.2 van de Regels van het paraplu-plan "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" terugkomen).

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Bed & Breakfast: een bedrijfsmatige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, welke bedrijfsmatige voorziening ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;
2. Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
3. Exploitant: degene die de bed & breakfast exploiteert.
4. Gemeenschappelijke ruimte: een voor de recreant ingerichte ruimte voor ontspanning en vermaak waar ook het ontbijt kan worden genuttigd.
5. Bebouwde kom: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en werkfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. (Voor dit paraplubestemmingsplan wordt voor de bebouwde kom verwezen naar de Verbeelding [tekening nr. BPO1189-ow01], "overige zone bed en breakfast binnen de bebouwde kom").

Artikel 2 Toepassingsbereik van deze regeling

1. De beleidsnotitie wordt gebruikt als input voor de onderbouwing van de regels van het paraplu-plan. Dit paraplu-plan dient door de raad te worden vastgesteld (zie bijlage paraplu-plan Bed & breakfast gemeente Nunspeet 2021).
2. Vooruitlopend op dit paraplu-plan kan voor een bed & breakfast binnen de bebouwde kom door Burgemeester en Wethouders gebruik worden gemaakt van deze beleidsregels voor de buitenplanse afwijkingbevoegdheid zoals genoemd in Bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

3. Voor wat betreft de inwerkingtreding van deze gecorrigeerde regeling voor het buitengebied dient eerst het paraplubestemmingsplan in werking te zijn getreden. Daarna kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan een bed & breakfast.

NB

Opgemerkt wordt dat op de percelen waar in het bestemmingsplan een functieaanduiding 'bed & breakfast' aanwezig is, voor wat de juridische mogelijkheden betreft aangesloten wordt bij deze regeling.

Artikel 3 Regels bed & breakfast binnen de bebouwde kom (is gelijk aan artikel 5, lid 5.1 van de Regels van het parapluplan "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet")

1. Een bed & breakfast mag gerealiseerd worden in een woning of in een bedrijfswoning bij de bestemmingen Wonen, Dienstverlening, Gemengd, Horeca en Maatschappelijk. Ook in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woningen of bedrijfswoningen binnen deze bestemmingen kan onder voorwaarden een bed & breakfast worden gerealiseerd.
2. Er mag voor de bed & breakfast niet meer dan 40% van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning/bedrijfswoning en een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebruikt met een maximum van 120 m². Onder de toegestane oppervlakte van een bed & breakfast vallen de volgende ruimten:
 - slaapkamer(s);
 - bad-, douche-, en toiletruimten die niet gedeeld worden met de bewoner(s);
 - een gemeenschappelijke ruimte;

Gemeenschappelijke verkeersruimtes hoeven niet bij de toegestane oppervlakte te worden meegerekend.

3. Voor het realiseren van een bed & breakfast in maximaal één vrijstaand bijbehorend bouwwerk kan vergunning worden verleend als:
 - a. deze bijdraagt aan de doelstellingen zoals deze genoemd worden in Thema 3 van de Omgevingsvisie Nunspeet;
 - b. niet meer dan 50 m² van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk hiervoor wordt ingericht. Hierbij dient wel het maximum aan m² voor een bed & breakfast van in totaal 120 m², volgens lid 2 van dit artikel, in acht te worden genomen.
 - c. het desbetreffende vrijstaande bijbehorende bouwwerk op minimaal 1 meter van de erf-grens staat;
4. Degene die de bed & breakfast exploiteert, dient ingeschreven te staan in de BRP (Basisregistratie Personen) op het desbetreffende adres.
5. Een bed & breakfast mag eveneens worden gerealiseerd in een uniek object, niet zijnde een woning of bijbehorend bouwwerk. Het gaat dan om karakteristieke gebouwen en/of varende constructies. Voorwaarde is dat het gebouw en/of de varende constructie voldoet aan de eisen zoals deze genoemd worden in het Bouwbesluit. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld. Omdat hier niet altijd sprake is van een inschrijving van de bewoner(s) in de BRP (Basisregistratie Personen), wordt een afweging per geval gemaakt.
6. In de bed & breakfast mag geen zelfstandige kookvoorziening aanwezig zijn.
7. Er moet een parkeergelegenheid aanwezig zijn of worden aangelegd op het perceel waarop de bed & breakfast wordt aangeboden. Het aantal parkeerplaatsen voor de bed & breakfast moet minimaal overeenkomen met het aantal slaapkamers van de bed & breakfast boven op het aantal parkeerplaatsen dat bij de bestemming hoort.
8. Ter beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning vindt een belangenafweging plaats, waarbij de volgende aspecten worden getoetst en meegewogen:
 - a. de belangen van de gebruikers of van de eigenaren van de aanliggende gronden en na-bijgelegen woningen en bedrijven;
 - b. de milieusituatie (aan de bedrijfsvoering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in de nabije omgeving mag door een bed & breakfast geen beperking ontstaan);
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - e. het straatbeeld;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
9. Degene die de gelegenheid biedt tot het houden van nachtverblijf is belastingplichtig op grond van de geldende Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting. De exploitant is verplicht hiervoor een eigen nachtverblijfsregister bij te houden, die door de gemeente kan worden gecontroleerd.
10. Het aantal overnachtingen waarbij in een bed & breakfast mag worden overnacht mag maximaal 14 nachten achtereen bedragen.

11. Op het perceel van de bed & breakfast mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met een opschrift voor de bed & breakfast worden geplaatst. Dit bord dient te voldoen aan de eisen die aan reclame worden gesteld in de “Reclameverordening 1994” en in de “Welstandsnota (2015)”.

Artikel 4 Regels bed & breakfast in het buitengebied (is gelijk aan artikel 5, lid 5.2 van het parapluplan Bed & Breakfast)

1. Een bed & breakfast mag gerealiseerd worden in een woning of in een bedrijfswoning behorend bij de bestemmingen Agrarisch – Agrarisch bedrijf, Agrarisch – Kwekerij, Agrarisch – Paardenhouderij, Bedrijf, Bedrijf – Buitengebied gerelateerd, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Sport – Manege, en Wonen. Ook in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorend bij de woning/bedrijfswoning bij deze bestemmingen kan onder voorwaarden een bed & breakfast worden gerealiseerd.
2. Er mag voor de bed & breakfast niet meer dan 40% van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning/bedrijfswoning en een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebruikt met een maximum van 120 m². Onder de toegestane oppervlakte van een bed & breakfast vallen de volgende ruimten:
 - slaapkamer(s);
 - bad-, douche-, en toiletruimten die niet gedeeld worden met de bewoner(s);
 - een gemeenschappelijke ruimte;
Gemeenschappelijke verkeersruimtes hoeven niet bij de toegestane oppervlakte te worden meegerekend.
3. Voor het realiseren van een bed & breakfast buiten de bebouwde kom in vrijstaande bijbehorende bouwwerken kan vergunning worden verleend met dien verstande dat:
 - a. deze bijdraagt aan de doelstellingen zoals deze genoemd worden in Thema 3 van de Omgevingsvisie Nunspeet;
 - b. niet meer dan maximaal 100 m² van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken hiervoor wordt ingericht; Hierbij dient wel het maximum aan m² voor een bed & breakfast van in totaal 120 m², volgens lid 2 van dit artikel, in acht te worden genomen.
 - c. de desbetreffende bijbehorende bouwwerken op minimaal 3 meter van de erfgrans staan. Bij knelpunten vanwege deze 3 meter-eis kan het college van B&W – op ondergeschikte gedeelten van deze afstandslijn tot de erfgrans – hiervan afwijken.
4. In geval het een functie 'Waarde – Landgoed' betreft, mag bed & breakfast ook worden uitgeoefend in een bijbehorend bouwwerk.
5. Degene die de bed & breakfast exploiteert, dient ingeschreven te staan in de BRP (Basisregistratie Personen) op het desbetreffende adres.
6. Een bed & breakfast mag eveneens worden gerealiseerd in een uniek object, niet zijnde een woning of bijbehorend bouwwerk. Het gaat dan om karakteristieke gebouwen en/of varende constructies. Voorwaarde is dat het gebouw en/of de varende constructie voldoet aan de eisen zoals deze genoemd worden in het Bouwbesluit. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld. Omdat hier niet altijd sprake is van een inschrijving in de BRP (Basisregistratie Personen) van de bewoner(s) wordt een afweging per geval gemaakt.
7. In de bed & breakfast mag geen zelfstandige kookvoorziening aanwezig zijn.
8. Er moet een parkeergelegenheid aanwezig zijn of worden aangelegd op het perceel waarop de bed & breakfast wordt aangeboden. Het aantal parkeerplaatsen voor de bed & breakfast moet minimaal overeenkomen met het aantal slaapkamers van de bed & breakfast en komt boven op het aantal parkeerplaatsen dat bij de bestemming hoort.
9. Ter beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning vindt een belangenafweging plaats, waarbij de volgende aspecten worden getoetst en meegewogen:
 - a. de belangen van de gebruikers of de eigenaren van de aanliggende gronden en nabijgelegen woningen en bedrijven;
 - b. de milieusituatie (aan de bedrijfsvoering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in de nabije omgeving mag door een bed & breakfast geen beperking ontstaan);
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - e. het straatbeeld;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
10. Degene die de gelegenheid biedt tot het houden van nachtverblijf is belasting verschuldigd op grond van de geldende Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting. De exploitant is verplicht hiervoor een eigen nachtverblijfsregister bij te houden, die door de gemeente kan worden gecontroleerd.

11. Het aantal overnachtingen waarbij in een bed & breakfast mag worden overnacht mag maximaal 14 nachten achtereen bedragen.
12. Op het perceel van de bed & breakfast mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met een opschrift voor de bed & breakfast worden geplaatst. Dit bord dient te voldoen aan de eisen die aan reclame worden gesteld in de "Reclameverordening 1994" en in de "Welstandsnota (2015)".

Artikel 5 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze notitie kan worden aangehaald als "Beleidsregel Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021".
2. Voor het gebied binnen de bebouwde kom treedt deze beleidsregel in werking met ingang van de dag volgend op die van de bekendmaking. Voor een aanvraag om bed & breakfast binnen de bebouwde kom kan gebruik worden gemaakt van deze beleidsregels voor de buitenplanse afwijkingenbevoegdheid zoals genoemd in Bijlage II, artikel 4, lid 9, van het Bor.
3. Voor het buitengebied treedt deze aangepaste Beleidsregel juridisch feitelijk in werking na de vaststelling van het "Parapluplan Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" door de gemeenteraad van Nunspeet, en het van kracht worden daarvan. Dit geldt dan ook voor de binnenplanse afwijkingenbevoegdheden voor aanvragen om een bed & breakfast binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom (het buitengebied) die in het "Parapluplan Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" zijn opgenomen.

Artikel 6 Intrekking oude beleidsregel

De oude beleidsregel "Bed and breakfast in de gemeente Nunspeet" (datum inwerking d.d. 22 juli 2009) wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze nieuwe "Beleidsregel Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021" in werking treedt.

*Vastgesteld te Nunspeet op 22 juni 2021.
Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris,*

mr. A. Heijkamp

*de burgemeester,
B. van de Weerd*