

Beleidsnotitie Bed and Breakfast 2024

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Renkum;

gelet op artikel 8.0a, lid 1, jo. artikel 22.281 van de bruidsschat omgevingsplan en artikel 8.0a., lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);

gelezen het voorstel van d.d. 21 november 2023;

Besluit vast te stellen de volgende 'Beleidsnotitie Bed and Breakfast 2024'.

Inleiding

De gemeente Renkum stimuleert recreatie en toerisme binnen haar gemeentegrenzen. Het exploiteren van een Bed and Breakfast sluit in de praktijk echter veelal op planologische problemen.

De gemeente stelt zich in principe welwillend op ten aanzien van verzoeken tot het starten van een Bed and Breakfast wat immers in het belang is van recreatie en toerisme.

In het verleden werden verzoeken daartoe per geval beoordeeld en voorgelegd aan het college. Aangezien er een duidelijk toename waarneembaar was van het aantal verzoeken tot het vestigen van een Bed and Breakfast, was het alleen al daarom wenselijk beleidsregels op te stellen, waaruit blijkt in welke gevallen de gemeente bereid is om van het bestemmingsplan af te wijken en welke voorwaarden hiervoor gelden. Met een duidelijk beleid kan worden voorkomen dat er ongewenste vormen ontstaan als een omvorming van een Bed and Breakfast tot een regulier hotel of pension en/of dat er overlast van de functie op de omgeving ontstaat.

Tot 1 januari 2024 kon een ontheffing of een binnenplanse ontheffing betreffen (artikel 3.6 van de Wro) dan wel een buitenplanse ontheffing (3.23 van de Wro), later de kruimelgevallenregeling van artikel 4, Bijlage II van het Bor, afhankelijk van de inhoud van een bestemmingsplan. Deze artikelen gaven beleidsruimte aan het college. Door het geven van invulling hieraan door het toepassen van deze beleidsregels is er in grotere mate sprake van gelijke behandeling van alle nog komende verzoeken tot het vestigen van een Bed and Breakfast, dan ingeval van een ad-hoc behandeling. Bovendien kan ter motivering van een ontheffing worden verwezen naar deze beleidsnotitie (4:82 van de Awb). Met de komst van de Omgevingswet komen de binnenplanse ontheffing en de kruimelgevallenregeling te vervallen. Binnenplanse afwijkingen worden (binnenplanse) beoordelingsregels. Alle buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan worden Buitenplanse Omgevingsplan Activiteiten (Bopa's). Onderhavige beleidsnotitie zal voor Bed and Breakfast initiatieven ook onder de Omgevingswet worden toegepast voor binnenplanse afwijkingsregels en Bopa's zoals deze onder de Omgevingswet gelden.

Definitie Bed and Breakfast

Onder de functie Bed and Breakfast wordt verstaan; het aanbieden van een recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woningen en bijgebouwen. De opzet van een Bed and Breakfast is het bieden van een relatief eenvoudige en goedkope overnachtingsmogelijkheid binnen de eigen woning en bijgebouwen voor een kortstondig verblijf. De functie is een nevenfunctie naast het wonen. Het aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een Bed and Breakfast wordt gesteld op maximaal vijf.

Een Bed and Breakfast verschilt van het hebben van een pension of hotel. Een pension is een eenvoudige logiesaccommodatie, dikwijls gevoerd door een echtpaar of een enkele eigenaar, soms met de mogelijkheid tot gehele verzorging (drie maaltijden) voor langere periode. Een hotel is een horecagelegenheid dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumpties ter plaatse. Een belangrijk verschil tussen een pension of hotel en een Bed and Breakfast betreft het hoofddoel. Bij een Bed and Breakfast is het wonen van de initiatiefnemer(s) het hoofddoel.

Jurisprudentie Raad van State

Uit een uitspraak van de Raad van State¹ is op te maken dat het aanbieden van Bed and Breakfast strijdig is met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maken van de aangeboden verblijfsmogelijkheid in het pand. Daarbij gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Dat is naar het oordeel van de Afdeling een activiteit met een bedrijfsmatig karakter welke niet in een woonbestemming past.

Kader

De bestemmingsplannen in de gemeente Renkum lieten Bed and Breakfast binnen een woon- of agrarische bestemming vaak niet toe. Medewerking aan een dergelijk initiatief kon daarom alleen worden verleend door ontheffing te verlenen van het betreffende vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 3.23 van de Wro en later op grond van artikel 4, Bijlage II Bor.

In het toekomstige omgevingsplan zullen op basis van deze notitie de voorschriften tzt zodanig worden aangepast dat Bed and Breakfast door middel van een binnenplanse vergunningplicht onder voorwaarden kan worden toegelaten. Deze voorwaarden worden in de volgende paragraaf beschreven.

Deze beleidsnotitie gold aanvankelijk als een nadere uitwerking voor de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als beschreven in artikel 3.23 van de Wro, juncto artikel 4.1.1 van de Bro, in verband met medegebruik van woningen ten behoeve van Bed and Breakfast. Deze beleidsregel wordt onder de Omgevingswet voortgezet. Op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan, voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indien het Omgevingsplan niet voorziet in een regeling ten behoeve van een Bed and Breakfast wordt de volgende definitie gehanteerd:

Bed and Breakfast :

“een aan de woning ongeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachten en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.”

Voorwaarden Omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (Bopa)

Het college is, zo nodig onder voorwaarden, bereid een Bopa te verlenen op grond van artikel 8.0a, lid 1, jo. artikel 22.281 van de bruidsschat omgevingsplan en artikel 8.0a., lid 2, Bkl voor het exploiteren van een Bed and Breakfast indien uit het verzoek blijkt dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie van het huis blijft altijd de hoofdfunctie; Bed and Breakfast is hieraan ongeschikt;
- een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of vrijstaande bijgebouwen, mits de hoofdfunctie, te weten ‘wonen’ of ‘agrarisch’ gehandhaafd blijft;
- de initiatiefnemer van de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- er dient tenminste één slaapkamer beschikbaar te blijven voor de bewoner(s) van de woning;
- de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- brandveiligheidseisen dienen in acht te worden genomen;
- er mag nachtverblijf worden verschaft aan maximaal vijf personen tegelijkertijd;
- de Bed and Breakfast mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren, waartoe realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- de activiteiten dienen infrastructuurlijk goed inpasbaar te zijn en dienen geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg te hebben;

1) ARBS, 2 juli 2003 inzake nummer 200206652/1, LJN nummer 9034

- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In sommige gevallen kan hiervan afgeweken worden indien de directe omgeving voldoende alternatieven biedt;
- het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende dranken tegen betaling verstrekt;
- controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
- gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Dit besluit treedt in werking op de dag van bekendmaking op overheid.nl., onder gelijktijdige intrekking van de 'Beleidsnotitie Bed and Breakfast 2010';
2. Dit besluit wordt aangehaald als: 'Beleidsnotitie Bed and Breakfast 2024'.

*Aldus besloten op 19 december 2023 te Oosterbeek .
Burgemeester en wethouders voornoemd,
De secretaris,
drs. M.J.J. (Marcel) Wagener
de burgemeester,
A.M.J. (Agnes) Schaap*