



## Beleidsregels inzake de vestiging van een Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel;

gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 4 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluiten vast te stellen de *“Beleidsregels inzake de vestiging van een Bed & Breakfast”*.

### **Inleiding**

De afdeling ruimtelijke ordening ontvangt steeds vaker verzoeken tot het mogen oprichten van een Bed & Breakfast (B&B) binnen onze gemeentegrenzen. Tot op heden was de bereidheid tot medewerking klein omdat er nog geen gemeentelijk beleid is vastgesteld op dit gebied en geen medewerking verleend dient te worden aan dergelijke voornemens zonder dat de consequenties hiervan duidelijk zijn. Daarnaast is nog niet uitgewerkt onder welke voorwaarden medewerking verleend moet worden. Mede in het kader van het in oprichting zijnde programma ‘Vitaal landelijk Boekel’ is besloten om beleidsregels op te stellen voor het vestigen van een B&B. Dit omdat wij van mening zijn dat dergelijke initiatieven een verrijking kunnen zijn voor ons toeristisch-recreatieve aanbod.

### **Begripsomschrijving B&B**

Alvorens de beleidsregels aangaande B&B kunnen worden opgesteld, moet eerst afgebakend worden wat hier nu wel en niet onder verstaan moet worden. Als begripsomschrijving wordt door de gemeente het onderstaande aangehouden:

*“Bed & Breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal acht personen. Onder Bed & Breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.”*

### **Huidige mogelijkheden binnen bestemmingsplannen**

Op basis van een bestudering van de verschillende geldende bestemmingsplannen wordt geconcludeerd dat er heden terdege mogelijkheden bestaan tot de vestiging van een B&B. De betreffende mogelijkheden zijn zowel binnen als buiten de bebouwde kom echter nog niet voldoende uitgekristalliseerd.

Het voorliggende document dient dan ook als toetsingskader voor aanvragen en geeft tevens de voorwaarden aan waaronder ons college medewerking wenst te verlenen. Let wel, het betreft hier een bevoegdheid van het college geen verplichting. De mogelijkheid bestaat nog steeds dat ons college goed gemotiveerd een besluit neemt dat afwijkt van deze regels.

### **Voorwaarden medewerking**

Het is niet wenselijk dat de mogelijkheid wordt geboden om in elk pand een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een B&B toe te staan. Daarom wordt alleen medewerking verleend onder de navolgende voorwaarden:

1. Een B&B is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen mits de bestemming c.q. hoofdfunctie, te weten ‘Wonen’, ‘Agrarisch bouwblok’ of ‘Paardenhouderij’ gehandhaafd blijft.  
Maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw mag worden ingericht voor de B&B voorziening. Voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte voor de B&B activiteit. Deze maximale oppervlakte wordt gelijkgesteld aan de oppervlakte die volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Hierbij geldt dat een maximum van vier slaapkamers voor maximaal acht personen wordt gesteld.
2. De woning heeft een minimale inhoud van 600 m<sup>3</sup> tenzij het een rijks- of gemeentelijk monument betreft of een ander cultuurhistorisch waardevol pand. Deze voorwaarde is ook niet van toepassing indien de B&B enkel uitgeoefend wordt in (vrijstaande) bijgebouwen.
3. De B&B dient te worden uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning waar de B&B is gevestigd.
4. De voorziening ten behoeve van B&B dient binnen de bestaande, vergunde bebouwing te worden gerealiseerd.



5. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of complex dienen behouden te blijven.
6. Er mag slechts één reclame uiting worden aangebracht per B&B met een oppervlakte van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>.
7. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan.
8. B&B mag aan maximaal acht personen worden aangeboden verdeeld over maximaal vier afgescheiden kamers, met dien verstande dat er binnen de woning minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoners van de woning zelf.
9. De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed.  
*Er wordt hiervoor een parkeernorm aangehouden van één parkeerplek per (slaap)kamer. Daarnaast geldt tevens een norm van 2 parkeerplekken voor de woning zelf. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Binnen de bebouwde kom kan hiervan worden afgeweken indien uit parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. Voor het buitengebied geldt dat de parkeerplekken aan het zicht vanaf de weg onttrokken dienen te zijn (bijv. door erfbeplanting).*
10. Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon -en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
11. Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd.
12. Ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximum aaneengesloten verblijfsduur gehanteerd van twee weken.
13. Gasten van een B&B zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Wanneer na het verlenen van ontheffing blijkt dat niet wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden dan behoudt ons college zich het recht voor om te besluiten om de verleende ontheffing in te trekken.

#### **Procedure**

Verzoeken tot het oprichten van een B&B kunnen worden gericht aan ons college van B&W. Wanneer aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, kan het college een omgevingsvergunning verlenen en een dergelijke activiteit toestaan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Binnen acht weken na indiening van een officiële aanvraag moet er door ons college een besluit zijn genomen omtrent de aanvraag omgevingsvergunning. Vervolgens kunnen belanghebbenden binnen zes weken gemotiveerd een bezwaarschrift indienen.

#### **Overig wet- en regelgeving**

Het bouwbesluit geeft kaders mee waaraan een B&B bouwtechnisch moet voldoen. Voorbeelden als brandveiligheid en de vereisten van verblijfsruimten zitten hierin opgesloten. In het Bouwbesluit zijn bijvoorbeeld minimale eisen gesteld aan vloeroppervlaktes en hoogtes van de betreffende verblijfsruimten.

Rekeninghoudende met het feit dat aan maximaal acht personen B&B mag worden aangeboden, hoeft geen gebruiksvergunning te worden aangevraagd. Een meldingsplicht in dit kader geldt ook niet voor een B&B in een woonfunctie.

Geurwetgeving dient betrokken te worden in de beoordeling of al dan niet ontheffing wordt verleend voor een B&B. Een dergelijke activiteit wordt in sommige gevallen aangemerkt als geurgevoelig. In LOG gebieden worden dergelijke activiteiten niet toegestaan. De Wet milieubeheer is niet van toepassing. Deze blijft namelijk buiten beschouwing bij inrichtingen waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste vijftien personen

Een B&B die alleen logies verstrekt is vrijgesteld van een drank- en horecavergunning. Enkel indien de B&B in het bezit is van een Drank- en horecawetvergunning mag aan de verblijfs-gasten als ondergeschikte activiteit, tegen betaling alcoholhoudende drank worden aangeboden.

Op grond van artikel 224 van de Gemeentewet kunnen gemeenten toeristenbelasting heffen ter zake van het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niet als ingezetene in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens zijn ingeschreven. De gemeente Boekel heft toeristenbelasting, het tarief voor 2010 bedraagt € 0,92 per persoon per nacht. Na realisering van de B&B wordt voor deze toeristenbelasting een forfaitaire aanslag opgelegd.



*Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Boekel in de vergadering d.d.  
16 november 2010.*

*De secretaris  
J. Marcic*

*De burgemeester  
P.M.J.H. Bos*