

## Ontwerp beleidsregels Bed en Breakfast (B&B) ter inzage

Burgemeester en wethouders van Baarn maken met toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.2 en 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat van 15 maart 2024 tot en met 25 april 2024 de bijgevoegde **Ontwerp beleidsregels Bed en Breakfast (B&B)** ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen.

### Ontwerp regels

Voor de beoordeling van toekomstige aanvragen voor het medegebruik van woningen als B&B is een beoordelingskader gewenst. Het Omgevingsplan van Baarn laat in de meeste gevallen dit medegebruik niet toe. Daarvoor is een vergunning voor een Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA) nodig. De beleidsregels bestaan uit ruimtelijk relevante criteria en een regeling voor participatie door de aanvrager conform de Omgevingswet. Doel is een zorgvuldige voorbereiding van nieuwe initiatieven en gelijke beoordeling van de aanvragen.

### Ter Inzage

De ontwerp beleidsregels zijn ook digitaal in te zien op de website van de gemeente Baarn onder regeling. De beleidsregels zijn tevens in te zien in de centrale hal van het gemeentehuis van 8.00 uur tot 12.00 uur en van 13:00 uur tot 16:00 uur (op vrijdagen alleen 's ochtends).

Hiervoor dient een afspraak te worden gemaakt via het contactformulier van de gemeente Baarn. Dit is te vinden op [www.baarn.nl](http://www.baarn.nl).

### Wil u een zienswijze indienen?

Gedurende de termijn van terinzagelegging van 15 maart 2024 tot en met 25 april 2024 kan een ieder zienswijzen indienen op het ontwerp. Dit kan schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders van Baarn, postbus 1003, 3740 BA Baarn, of mondeling door contact op te nemen met de afdeling ruimtelijke ontwikkeling via het genoemde contactformulier op [www.baarn.nl](http://www.baarn.nl).

### De verdere procedure

Nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken wordt nagegaan of het ontwerp naar aanleiding van ingediende zienswijzen aangepast dient te worden. Het college neemt vervolgens een besluit over de afhandeling van de zienswijzen en stelt de regels al of niet gewijzigd vast.

Baarn, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Baarn

Namens hen,  
Het hoofd van het team Ruimtelijke Ontwikkeling  
J. Ridder

### Beleidsregels "Bed & Breakfast Baarn 2024"

#### Ontwerp

##### Inhoud

1. Aanleiding
2. Doel beleidsregels B&B
3. Beleidsregels B&B
  - 3.1 Afwegingskader
  - 3.2 Definities
  - 3.3 Voorwaarden
  - 3.4 Hardheidsclausule
4. Participatie
5. Overige informatie

#### 1. Aanleiding

Gemeente Baarn heeft de afgelopen jaren aanvragen ontvangen voor het vestigen van een Bed & Breakfast (hierna: B&B) in of bij een woning. In het Omgevingsplan Baarn is over het algemeen geen regeling opgenomen voor het al dan niet toestaan van een B&B. Wel is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied bepaald dat B&B - onder voorwaarden - als agrarische nevenactiviteit kan plaatsvinden. Omdat B&B als nevenactiviteit niet in het Omgevingsplan is geregeld, dient bij een aanvraag gemotiveerd te worden afgeweken. Zowel ambtelijk als bestuurlijk is de wens om een kader te formuleren waarin wordt aangegeven in welke gevallen B&B bij een woonfunctie kan worden toegelaten.

Onder de nieuwe Omgevingswet wordt de aanvraag met toepassing van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving behandeld als Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA). Preparticipatie is gezien de mogelijke ruimtelijke uitstraling (parkeren, regelmatig medegebruik van erf door derden) verplicht. Zie hoofdstuk 4.

## **2. Doel beleidsregels B&B**

Gemeente Baarn heeft (nog) geen beleid waaraan aanvragen voor een B&B getoetst kunnen worden. Aanvragen worden nu individueel beoordeeld op ruimtelijke aanvaardbaarheid en vergunbaarheid. Om toekomstige verzoeken te kunnen beoordelen is er behoefte aan een uniform toetsingskader. Daarnaast geeft het de aanvrager inzicht in de kans van slagen van de vergunningaanvraag. Door het formuleren van beleidsregels voor B&B over het al dan niet meewerken wordt de rechtsgelijkheid beter geborgd en wordt inzicht gegeven aan initiatiefnemers hoe wordt omgegaan met dergelijke verzoeken.

## **3. Beleidsregels B&B**

### **3.1. Afwegingskader**

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS, 2 juli 2003 inzake nummer 200206652/1, LJN nummer 9034) blijkt dat het aanbieden van een B&B strijdig is met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van een B&B in het pand. Daarbij gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft en waarbij voor de B&B activiteiten wordt geadverteerd. In dat geval is de Afdeling van mening dat de activiteiten bedrijfsmatig van karakter zijn en niet binnen een woonbestemming passen tenzij dit uiteraard als zodanig in een bestemmingsplan is geregeld, dan heeft de ruimtelijke afweging al eerder plaatsgevonden.

Een B&B in of bij een woning is een specifiek bedrijfsmatige vorm van medegebruik. Het is niet noodzakelijk dat de woning specifiek als burgerwoning is bestemd. Ook (agrarische) bedrijfswoningen komen in aanmerking.

Ondergeschiktheid en kleinschaligheid bepaalt of de B&B al dan niet inpasbaar is in de omgeving en niet hinderlijk of beperkend werkt voor die omgeving. Voor het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag is van belang wat de ruimtelijke impact is van het gebruik ten opzichte van de woonfunctie en de omgeving. Dit betreft altijd een locatie-gebonden afweging bij de verlening van een afwijking. In het bijzonder is daarnaast het aspect parkeren van belang. Met het toevoegen van een B&B neemt de parkeerbehoefte toe. Uitgangspunt is dat deze nieuwe parkeerbehoefte geheel wordt opgevangen op eigen terrein inclusief de parkeerbehoefte van de bewoners of gebruikers van het perceel.

### **3.2. Definities**

#### **B&B**

B&B wordt gezien als een kleinschalige, ondergeschikte, kortdurende, overnachtingsaccommodatie met verzorging in de vorm van ontbijt in of bij een (bedrijfs)woning die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in een bestaand bijgebouw.

#### **Kortdurend**

Het begrip 'kortdurend verblijf' is opgenomen om aan de initiatiefnemer duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld 'seizoensrecreatie' of 'wonen'. Onder kortdurend verblijf wordt maximaal 14 opeenvolgende nachten verstaan. Het verblijf gaat niet gepaard met inschrijving in de BRP (= basisregistratie personen) en de gasten die gebruik van de B&B maken dienen elders een hoofdverblijf te hebben. Bedrijfsmatige (toeristische) verhuur wordt niet in deze beleidsregels meegenomen. Onder bedrijfsmatige (toeristische) verhuur vallen bijvoorbeeld recreatiewoningen, campings en hotels.

#### **Ondergeschikt**

De B&B is ondergeschikt aan het gebruik als (bedrijfs)woning. De nevenactiviteit B&B mag dus geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie wonen. De (bedrijfs)woning dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie.

#### **Verzorging**

Bij een B&B bestaat de verzorging uit het aanbieden van logies met douche/badgelegenheid/toilet en ontbijt. Een kookgelegenheid past niet bij het karakter. Een waterkoker, koffiezetapparaat en/of koelkastje op de kamer mag wel. Op deze manier onderscheiden wij een B&B van andere vormen van verblijf zoals een recreatiewoning. Tevens wordt hierdoor de kans op permanente bewoning (in een bijgebouw) tegengegaan.

### **3.3. Voorwaarden**

Bij de beoordeling van verzoeken voor het vestigen van een B&B wordt getoetst en beoordeeld op de volgende voorwaarden:

- a. Aanvrager/exploitant is bewoner van het huis waarin of waarbij de B&B komt. De bewoner(s) is/zijn op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven.
- b. De B&B wordt toegestaan als nevenactiviteit van de woonfunctie.
- c. De B&B is ondergeschikt aan het gebruik als woning. Er is sprake van ondergeschiktheid wanneer:
  - Het aantal gastenkamers maximaal 3 bedraagt en
  - Het aantal gasten maximaal 6 (dat wil zeggen 2 per kamer) bedraagt.*Toelichting: Van belang is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Reden om het aantal kamers en het totaal aantal gasten te beperken. Dit betekent dat de voorziening maximaal ca 30% van het gebouwde gebruiksoppervlak mag beslaan.*
- d. Het gebruik vindt plaats binnen bestaande bebouwing.
- e. De B&B mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Een tweede zelfstandige woning is niet toegestaan. Toegestaan zijn derhalve maximaal 2 van de 3 woonvoorzieningen (douche/bad en toilet, dus geen keuken).
- f. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de gasten op eigen terrein, naast de benodigde parkeergelegenheid voor de bewoner(s). Er is voldoende extra parkeergelegenheid voor de B&B wanneer het aantal toe te voegen parkeerplaatsen minimaal overeenkomt met het aantal te verhuren kamers. *Toelichting: het parkeren op eigen terrein is uitgangspunt. Mocht dit niet mogelijk zijn of tot een ruimtelijk minder gewenste situatie leiden dan dient de aanvrager gemotiveerd aan te geven op welke wijze in de omgeving wordt voorzien in voldoende parkeren. Daarvoor geldt als richt/loopafstand 200 meter .*
- g. Gasten van de B&B verblijven voor kortdurend verblijf. Onder kortdurend wordt een verblijfsduur van maximaal 14 opeenvolgende nachten verstaan.

### **3.4. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig in verhouding staan tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

### **4. Participatie**

Onderdeel van deze regeling is het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een nieuwe functie of activiteit. Dit betekent in ieder geval dat:

- a. voorafgaand aan alle wijzigingen in de fysieke leefomgeving waarvoor op grond van deze regeling een vergunningplicht voor een bestemmingsplanactiviteit of een afwijking geldt, de eigenaren en gebruikers van de aanliggende percelen geraadpleegd dienen te worden over de wijzigingen;
- b. er een verslag overlegd dient te worden waaruit blijkt op welke wijze invulling is gegeven aan het bepaalde onder a en waaruit blijkt wat is gedaan om eventuele bezwaren en zorgen weg te nemen; en
- c. het bevoegd gezag betreft de uitkomsten van de participatie in haar besluitvorming;
- d. het eerste voorgaande is niet van toepassing indien er geen andere eigenaar of gebruiker is van de direct aanliggende percelen dan de gemeente

### **5. Overige informatie**

U kunt uw aanvraag omgevingsvergunning indienen via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl). Bij de aanvraag dient in elk geval het ingevulde participatieverslag volgens het format op de website [www.baarn.nl](http://www.baarn.nl) te worden gevoegd. Op welke wijze de omgeving is geraadpleegd staat de aanvrager vrij.

Wanneer er ook (ver)bouwactiviteiten vereist zijn om de B&B te realiseren, kunt u dit in één keer met de aanvraag om een omgevingsvergunning aanvragen. U dient hiervoor dan wel o.a. technische tekeningen aan te leveren.

Voor het participatieverslag dient het format te worden gebruikt dat te vinden is op [www.baarn.nl](http://www.baarn.nl).

Een nachtregister is verplicht (artikel 438 Wet boek van Strafrecht).

Voor eventuele reclame-uitingen dient een vergunning te worden aangevraagd.

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de dag waarop de bekendmaking plaatsvindt in het gemeenteblad (digitaal). Deze beleidsregels zijn vastgesteld op [DATUM]