



Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn tot vaststelling van beleidsregels voor bed and breakfast (2024)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn;

gelezen het voorstel van 19 november 2024 nummer 998841;

overwegende dat,

- het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent de beoordeling van toekomstige aanvragen voor het medegebruik van woningen als bed and breakfast;
- het Omgevingsplan van Baarn in de meeste gevallen dit medegebruik niet toelaat;
- een vergunning nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- nieuwe aanvragen getoetst zullen worden aan de beleidsregel voor een zorgvuldige en gelijke beoordeling op basis van ruimtelijk relevante criteria

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels Bed & Breakfast gemeente Baarn 2024 van gemeente Baarn

Artikel 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 Gemeente 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 Omgevingswet wordt de aanvraag met toepassing van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving behandeld als buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Participatie is gezien de mogelijke ruimtelijke uitstraling (parkeren, regelmatig medegebruik van erf door derden) verplicht. Zie hoofdstuk 4.

Artikel 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.

Artikel 3. Beleidsregels B&B

3.1. Afwegingskader

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) (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 specifieke 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 bepalen 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 er voldoende parkeercapaciteit is voor de

gasten. Deze kan op verschillende manieren worden geconcretiseerd, maar mag geen onevenredig nadeel opleveren voor de bereikbaarheid of het gebruik van de bestemming of de omgeving. Het is een afweging per situatie (maatwerk).

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 hoofdbouw 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 en maximaal 25 % van het woonoppervlak in beslag nemen. 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 aan de volgende criteria:

- Aanvrager/exploitant is bewoner van de woning waarin of waarbij de B&B komt. De bewoner(s) is/zijn op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven.
 - De B&B wordt toegestaan als nevenactiviteit van de hoofdfunctie.
 - De B&B is ondergeschikt aan het gebruik van de hoofdfunctie. 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 25% van het gebouwde gebruiksoppervlak mag beslaan.*
- Het gebruik vindt plaats binnen bestaande bebouwing.
 - 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 kookgelegenheid).
 - Het aantal parkeerplaatsen dient minimaal overeen te komen met het aantal kamers. Dit aantal moet wel beschikbaar zijn om parkeeroverlast in de openbare ruimte te voorkomen.
 - Parkeren moet in principe in de openbare ruimte plaatsvinden. Die ruimte moet wel beschikbaar zijn, binnen 100 meter vanaf de B&B. Dat moet blijken uit de meest recente parkeerdrukmeting.
 - Gasten van de B&B verblijven voor kortdurend verblijf. Onder kortdurend wordt een verblijfsduur van maximaal 14 opeenvolgende nachten verstaan.

3.4. Afwijkingsbevoegdheid (hardheidsclausule)

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig in verhouding staan tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Deze hardheidsclausule verplicht het college van burgemeester en wethouders om volgens de beleidsregels te handelen. Maar het verplicht ook om niet volgens de beleidsregels te handelen wanneer dat door bijzondere omstandigheden gevolgen heeft die niet in verhouding staan tot het doel van de beleidsregel.

In normale gevallen wordt niet afgeweken van de beleidsregels. Indien het handelen overeenkomstig de beleidsregel in een bijzonder geval zou leiden tot nadelige of voordelige gevolgen voor een of meer belanghebbenden die onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, is een afwijken geoorloofd en geboden. Afwijken is mogelijk en geboden indien de strikte naleving van de beleidsregel, gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling in het concrete geval niet nodig is en bovendien een onevenredig nadeel voor de belanghebben-

den zou opleveren. Er is alleen een reden voor afwijken in een geval van bijzondere omstandigheden. Daarvan kan slechts sprake zijn indien het gaat om omstandigheden die niet reeds in de beleidsregels zijn verdisconteerd en waarin strikte navolging van de beleidsregel zou leiden tot een uitkomst die niet geacht kunnen worden als beoogd. Bijzondere omstandigheden zijn omstandigheden waarmee geen rekening is gehouden bij de vaststelling van de beleidsregel. Bijzondere omstandigheden worden kenbaar meegewogen.

Artikel 4. Participatie

Onderdeel van deze regeling (en tevens een verplichting bij het afwijken van het Omgevingsplan) 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 omgevingsplanactiviteit of een afwijking geldt, de eigenaren en gebruikers van de aanliggende percelen geraadpleegd dienen te worden over de wijzigingen;
- b) er bij de aanvraag een verslag ingediend moet 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.

Artikel 5. Overige informatie

De aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit moet worden ingediend via omgevingswet.overheid.nl. Bij de aanvraag dient in elk geval het ingevulde participatieverslag volgens het format op de website www.baarn.nl te worden gevoegd. Op welke wijze de omgeving is geraadpleegd staat de aanvrager vrij.

Wanneer er ook vergunningplichtige (ver)bouwactiviteiten vereist zijn om de B&B te realiseren, kunt u dit in één keer met de aanvraag om een omgevingsvergunning 'bouwen' aanvragen.

Voor het participatieverslag dient het format te worden gebruikt dat te vinden is op www.baarn.nl.

Een nachtregister is verplicht (artikel 438 Wetboek van Strafrecht).

Eventuele reclame moet voldoen aan de regels van de Verordening Fysieke Leefomgeving.

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de dag waarop de bekendmaking plaatsvindt in het gemeenteblad (digitaal). Deze beleidsregels zijn vastgesteld op 19 november 2024.