

Beleidsregels Bed & Breakfast Meerijstad

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad heeft, gelet op:

- titel 4.3. Beleidsregels van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Horecavisie en -beleid Gemeente Meerijstad;
- Visie Recreatie en Toerisme Meerijstad;

Overwegende dat:

- Het college het wenselijk vindt om nieuwe beleidsregels vast te stellen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan in de periode voordat het toetsingskader overgenomen wordt in het omgevingsplan.
- Ten aanzien van Bed & Breakfast-voorzieningen in de praktijk is gebleken dat met de planologische vastgestelde kaders van maximaal twee kamers en vier bedden onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan de huidige wensen van B&B-eigenaren. Ook is gebleken dat nabijgelegen gemeenten doorgaans ruimere mogelijkheden bieden ten opzichte van de planologische kaders van maximaal twee kamers en vier bedden. Verruiming van de mogelijkheden sluit daarmee beter aan op de wensen en behoeften van Bed & Breakfast eigenaren en versterkt in dat kader onze concurrentiepositie ten opzichte van nabijgelegen gemeenten op het gebied van het toeristisch en recreatief product. Gemeente Meerijstad is namelijk een aantrekkelijke gemeente voor bezoekers die in het bijzonder de voorkeur geven aan kleinschalige overnachtingsaccommodaties. De wens is dan ook om de mogelijkheden tot realisatie van een Bed & Breakfast te verruimen. Het daarom wenselijk is om voor dit doel aanvullende beleidsregels vast te stellen.

Besluit:

Vast te stellen de 'Beleidsregels Bed & Breakfast Meerijstad'

Artikel 1 Definities

1. Bed & Breakfast: Een aan de woning ondergeschikte toeristisch recreatieve voorziening voor veelal kortdurend verblijf, met ontbijt. Hieronder valt ook zakelijk toerisme. Onder een Bed & Breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband te brengen met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.
2. Bedrijventerrein: Het geheel aan gebouwen en terreinen ten behoeve van bedrijven en industrie, inclusief toevoerwegen, tussengelegen water etc., waarbij het gebied planologisch-juridisch is bestemd als bedrijventerrein.
3. Grondgebonden: Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en woning: waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.
4. Hotel: Een hotel is een dienstverlenend etablissement met een commercieel uitgangspunt waar iemand tegen betaling kan overnachten. Anders dan bij logies-en-ontbijtconstructies (B&B's), gaat het om grotere voorzieningen. De hoofdfunctie is het verstrekken van logies.
5. Pension: Een pension is een gelegenheid waar men tegen betaling kan overnachten. In een pension kan men voor één nacht of voor een langere periode verblijven. In plaats van de overnachting en de maaltijden afzonderlijk te betalen (zoals in een hotel-restaurant) kiezen gasten voor een combinatie van overnachting, ontbijt, lunch en avondeten (volpension) of het voorgaande zonder de lunch (halfpension). De hoofdfunctie is het verstrekken van logies.
6. Toeristenbelasting: Belasting geheven voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente Meerijstad tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente Meerijstad in de basisregistratie personen zijn ingeschreven.

Artikel 2 Voorwaarden voor de realisatie van een Bed & Breakfast

Voor de realisatie van een Bed & Breakfast dient in ieder geval aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

1. voor een Bed & Breakfast zijn maximaal 5 kamers en 10 personen toegestaan;

2. binnen de bebouwde kom is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de realisatie van een Bed & Breakfast;
3. voor het buitengebied is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de realisatie van een Bed & Breakfast;
4. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
5. een Bed & Breakfast kan alleen gerealiseerd worden in legaal opgerichte bebouwing;
6. de Bed & Breakfast dient conform bestaande bouw mogelijkheden gerealiseerd te worden;
7. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven. Dit kan ook bij een andere functie, zoals agrarisch, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan;
8. een Bed & Breakfast binnen de functie bedrijventerrein is niet toegestaan;
9. een Bed & Breakfast mag niet in een leegstaande woning gerealiseerd worden;
10. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
11. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de woning met de daarbij behorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn met een maximum van 200 m²;
12. bedoeld gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt of woonmilieu;
13. permanente bewoning van de B&B kamer(s) is niet toegestaan;
14. de Bed & Breakfast mag niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent dat een eigen keukenfaciliteit niet is toegestaan. De indeling is soortgelijk aan deze van een hotelkamer;
15. gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd als zij niet met een adres in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven;
16. controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;
17. de Bed & Breakfast kent hoofdzakelijk een toeristisch en recreatief gebruik als ook zakelijk toerisme;
18. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
19. als in de volledige behoefte voor parkeren voorzien wordt op eigen terrein is er geen parkeeronderzoek nodig. Kan er niet op eigen terrein geparkeerd worden dan is er een aanvullend parkeeronderzoek nodig om aan te tonen dat aan het parkeerbeleid wordt voldaan.

Artikel 3. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. De juridische grondslag voor deze afwijking op de beleidsregels is te vinden in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden. Andersom is het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is de aanvraag in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Artikel 4. Overgangsbepaling

Ten aanzien van belanghebbenden die reeds voor de datum van vaststelling van deze beleidsregels een Bed & Breakfast exploiteren en voor wie de onderhavige gewijzigde beleidsregels een ongunstige uitwerking hebben, blijven de regels zoals opgenomen in het omgevingsplan, zoals dat gold voor de vaststelling van deze beleidsregels, gelden tot het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan. Op nieuwe aanvragen en/of meldingen zijn onderhavige beleidsregels van toepassing.

Slotbepalingen

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking daags na publicatie.

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels Bed & Breakfast Meerijstad'.

Aldus vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Meerijstad in de vergadering van 4 februari 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad

De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij

Toelichting beleidsregels Bed & Breakfast Meerijstad

1. Aanleiding

Deze beleidsregels gaan in op de mogelijkheden voor de realisatie van een Bed & Breakfast (B&B) binnen de gemeente Meerijstad. In het omgevingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om een Bed & Breakfast te realiseren. Ook in de in 2019 vastgestelde horecavisie wordt op pagina 17, in het planologische kader, kort ingegaan op deze vorm van kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch en veelal kortdurend verblijf met ontbijt. In de praktijk blijken de vastgestelde kaders, van twee kamers en vier bedden, te beperkend voor initiatieven binnen onze gemeente.

Gemeente Meerijstad is een aantrekkelijke gemeente voor bezoekers. Met talrijke horecavestigingen en vele kilometers aan wandel- en fietsnetwerken is gemeente Meerijstad een aantrekkelijke gemeente om te bezoeken. In het verlengde hiervan zijn met name kleinschalige overnachting accommodaties in trek.

Met de planologisch vastgestelde kaders van maximaal twee kamers en vier bedden wordt in de praktijk echter onvoldoende tegemoet gekomen aan de huidige wensen van B&B eigenaren. Ook nabijgelegen gemeenten bieden ruimere mogelijkheden. Deze beleidsregels voorzien dan ook in een verruiming van de mogelijkheden om een Bed & Breakfast te realiseren.

Deze beleidsregels gaan enkel in op de kaders waarbinnen een Bed & Breakfast gerealiseerd kan worden. Andere vormen van overnachtingsmogelijkheden zoals pensions en hotels worden buiten beschouwing gelaten.

2. Nadere definiëring Bed & Breakfast

Een Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch/ recreatief en veelal kortdurend verblijf, met ontbijt. Hieronder valt ook zakelijk toerisme. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een (grondgebonden) woning of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en wordt geëxploiteerd door de bewoners van die woning. De hoofdfunctie (bestemming) is 'wonen' en de horecafunctie 'logies en ontbijt' is een ondergeschikte nevenfunctie aan de hoofdfunctie wonen. De realisatie van een Bed & Breakfast is ook mogelijk in een andere bestemming, zoals agrarisch, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.

Een Bed & Breakfast verschilt ten opzichte van een pension of een hotel. Het verschil zit met name in de hoofdfunctie van de bestemming. Bij een hotel en een pension betreft de hoofdfunctie het verstrekken van logies (al dan niet met maaltijden). Bij een Bed & Breakfast is het wonen van de initiatiefnemer(s) de hoofdfunctie en is de Bed & Breakfast een ondergeschikte nevenfunctie.

Een hotel beschikt daarnaast doorgaans over een grotere overnachtingscapaciteit en indien er niet door de ondernemer zelf gewoond wordt dient de accommodatie zich te registreren als logement (bedrijfsmatig) en is de horecabestemming 'logiesverstrekker' vereist (categorie 4).

Gelet op de marktontwikkelingen is het gewenst om het ondergeschikte karakter van het betaald overnachten in een woning strikt na te leven.

3. Huidige mogelijkheden binnen omgevingsplan

Op basis van het bestuderen van verschillende omgevingsplannen binnen de gemeente Meerijstad, voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, wordt geconstateerd dat het realiseren van een Bed & Breakfast mogelijk is zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied. Deze komen zo goed als volledig overeen met enkel een verschil op parkeren (wel of niet op eigen terrein). In de uitgangspunten is naast het aantal bedden en kamers ook opgenomen dat de hoofdfunctie van wonen behouden dient te blijven, de B&B-eigenaar ook de hoofdbewoner moet zijn, permanente bewoning niet is toegestaan en dat er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningestructuur ontstaat.

Ook op basis van deze beleidsregels blijft het overgrote deel van de eerdere uitgangspunten uit het omgevingsplan van kracht.

4. Verruiming en aanscherping mogelijkheden realisatie Bed & Breakfast binnen gemeente Meerijstad

Gezien de ontwikkelingen binnen de branche van deze vorm van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden met ontbijt wordt een verruiming mogelijk gemaakt voor wat betreft het aantal personen en kamers. Verruiming van het aantal kamers is wenselijk omdat met het beperkte aantal kamers van twee en maximaal vier bedden/personen mooie initiatieven binnen onze gemeente geen kans van slagen hebben. Daarnaast beperkt het gezelschappen om te kiezen voor een Bed & Breakfast wanneer zij bijvoorbeeld als gezin van 4 personen met bijvoorbeeld grootouders in een Bed & Breakfast willen verblijven. Ook hanteren (buur)gemeenten ruimere mogelijkheden tot een gemiddelde van max 4 à 5 kamers voor 8 tot 10 personen.

In de nieuwe beleidsregels zijn een aantal punten toegevoegd, zoals uitsluiting van een Bed & Breakfast op een bedrijventerrein, dat een B&B niet gerealiseerd kan worden in een leegstaande woning en het heffen van toeristenbelasting. Ook zijn er punten verwijderd omdat deze onvoldoende duidelijkheid en toegevoegde waarde boden en zijn er punten gewijzigd omdat deze met een andere omschrijving beter passen in de huidige tijdsgeest.

5. Procedure & indieningsvereisten

5.1. Procedure

Het in artikel 2 genoemde toetsingskader zal worden overgenomen in het omgevingsplan. Bij de overname in het omgevingsplan zal een differentiatie aangebracht worden in het doen van een melding voor de realisatie van 2 kamers en maximaal 4 bedden voor het buitengebied. Voor de realisatie van

meer kamers, tot een max van 5 kamers voor maximaal 10 personen is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Ook voor de realisatie van een Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom blijft een omgevingsvergunning noodzakelijk.

In de periode voordat de regels opgenomen worden in het omgevingsplan geldt de volgende procedure: Voor de realisatie van een Bed & Breakfast is een omgevingsvergunning nodig. Het betreft hier een gebruikswijziging die afwijkt van het omgevingsplan. Hiervoor is het belangrijk dat eerst de wenselijkheid van een initiatief getoetst wordt. Hierbij wordt advies gevraagd via de intake tafel. Een verzoek hiertoe kan ingediend worden via de gemeentelijke website via het 'Vooroverleg Omgevingsvergunning'. Na behandeling op de intake tafel en een positief advies hieruit kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden via het omgevingsloket.

5.2. Indieningsvereisten

De aanvraag voor de realisatie van een Bed & Breakfast valt onder de omgevingsactiviteit Bouwen. Bij een aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn de indieningsvereisten A tot en met F van belang zoals opgenomen in artikel 22.35 van het Omgevingsplan Meerijstad.

6. Duurzaamheid

Duurzaamheid staat binnen gemeente Meerijstad hoog in het vaandel. Bij de realisatie van een Bed & Breakfast vragen wij daarom ook een of meerdere duurzaamheidsaspecten door te voeren. Een compleet overzicht van informatie, adviezen en praktische voorbeelden is te vinden op de pagina 'duurzame initiatieven: adviezen voor de intake- en omgevingstafel' op www.duurzaammeerijstad.nl. Een aantal voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld:

- Gebruik dan wel aanleg van zonnepanelen;
- Verduurzaming van de woning;
- Verminderen van hittestress;
- Ontstening (in de tuin of op de parkeerplaats/oprit);
- Verwerking van neerslag op eigen terrein;
- Landschappelijke inpassing met hoofdzakelijk inheemse soorten voor beplanting. Dit is met name in het buitengebied van belang;
- Grondstoffengebruik (lokaal geproduceerde bouwmaterialen, hergebruik materialen, verlenging levensduur).

7. Overige wet- en regelgeving

7.1. Omgevingswet & omgevingsplan

Een Bed & Breakfast moet voldoen aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingswet. In het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden eisen per gebruiksfunctie. Voor deze vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie wordt deze getoetst aan de gebruiksfunctie en of deze voldoet aan de verleende omgevingsvergunning(en).

Het oprichten van een B&B wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt vanuit het omgevingsplan. Te allen tijde moet er echter sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies gelet op de uitgangspunten van de omgevingswet.

7.2. Exploitatievergunning

Voor het exploiteren van een Bed & Breakfast binnen de gemeente Meerijstad is een exploitatievergunning noodzakelijk. Deze kunt u aanvragen via de gemeentelijke website.

Het exploiteren van een openbare inrichting is op grond van artikel 2:28 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) alleen toegestaan met een vergunning van de burgemeester. De definitie van een openbare inrichting luidt hierbij als volgt: een hotel, restaurant, pension, café, waterpijpcafé, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis of elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang als zij bedrijfsmatig was logies wordt vertrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden bereid of verstrekt.

Van een bedrijfsmatig karakter is sprake op het moment dat (een aantal) personen tegen betaling gebruik maakt van de door een B&B houder aangeboden mogelijkheid van logies en ontbijt in een woning. Het gaat hierbij doorgaans om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Ook wordt er doorgaans voor deze logiesvorm geadverteerd. Dit maakt dat deze activiteiten een bedrijfsmatig karakter hebben.

7.3. Alcoholwetvergunning

Een Bed & Breakfast mag geen alcoholhoudende drank verstrekken. Als een Bed & Breakfast wel alcoholhoudende drank wil verstrekken, is een vergunning op grond van de Alcoholwet noodzakelijk.

7.4. Toeristenbelasting

Binnen gemeente Meerijstad wordt toeristenbelasting geheven voor het houden van verblijf met overnachting tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet ingezetene zijn binnen de gemeente Meerijstad in de gemeentelijke basisregistratie personen. De exacte tarieven en bepalingen hiervoor zijn opgenomen in de geldende verordening toeristenbelasting.

7.5. Inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de Belastingdienst

Een (startend) Bed & Breakfast ondernemer moet zich inschrijven bij de Kamer van Koophandel en de Belastingdienst. Op basis van de verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten in het concrete geval van toepassing zijn.

7.6. Voedsel- en Warenautoriteit

De Voedsel- en Warenautoriteit is belast met de handhaving van de Warenwet en de Alcoholwet. Hygiënewetgeving is op Bed & Breakfasts van toepassing omdat er ontbijt wordt geserveerd. Dit betekent onder andere dat er een hygiënische bereidingsplaats voor voedsel moet zijn. De Voedsel- en Warenautoriteit kan hierover gericht informatie verstrekken.