

Beleidsnotitie bed & breakfast Geldrop-Mierlo

Beleidsnotitie bed & breakfast Geldrop-Mierlo

1. Inleiding
2. Wat is bed & breakfast?
3. Wettelijke kaders
4. Conclusies

1. Inleiding

De bed & breakfast sector in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. Dat is ook te merken in Geldrop-Mierlo. Steeds vaker worden verzoeken ingediend voor het starten van bed & breakfast bij een woonhuis of een agrarisch bedrijf. Tot nu toe is in enkele gevallen een beslissing op een verzoek genomen. In de (nabije) toekomst worden steeds meer verzoeken verwacht. Om niet op ieder verzoek een ad hoc beslissing te hoeven nemen is deze beleidsnotitie opgesteld. In deze notitie worden de kaders aangegeven waarbinnen een bed & breakfast kan worden toegelaten, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het toeristisch product en de omgeving.

2. Wat is bed & breakfast?

De term bed & breakfast (afgekort B&B) betekent letterlijk "bed en ontbijt". Het begrip is afkomstig uit Engelstalige landen. Hier bestaat al jaren een volledig gereguleerde B&B sector met bijbehorend classificatiesysteem.

Hoewel de sector in Nederland nog niet te vergelijken is met die in Engelstalige landen, vindt er momenteel wel een inhaalslag plaats. Zo is tussen 2000 en 2009 maar liefst 85% van de huidige B&B's gestart en heeft de sector sinds eind 2006 een eigen classificatiesysteem. Op basis van de onderzoeksresultaten en zijn er in Nederland naar schatting tussen de 5.000 en 5.500 B&B's; de helft daarvan ligt binnen de bebouwde kom en de andere helft in het buitengebied.

De definitie van een bed & breakfast luidt als volgt:

'Bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.'

Toelichting op de begripsomschrijving

Een B&B is een overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. Een B&B is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Het ontbijt kan in een gemeenschappelijke ruimte of op de kamer zelf genuttigd worden. Een zelfstandige kookgelegenheid voor de recreant ontbreekt. De ruimtes voor B&B zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit slaapkamer(s), badkamer(s) en één gezamenlijke gemeenschappelijke ruimte. Een kleine (gezamenlijke) keuken met koelkast behoort ook tot de mogelijkheden. De badkamer wordt soms gedeeld met de bewoners en/of eventuele andere recreanten in de woning.

Onder B&B wordt niet verstaan die overnachting, die niet gestoeld is op een recreatief verblijf. Overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, aan studenten en de verhuur aan tijdelijk woningzoekenden past niet binnen de omschrijving.

B&B wordt gebruikt door een afwisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft. Vaak wordt er door fietsers gebruik van gemaakt.

Arrangementen in relatie tot andere toeristische trekpleisters in de gemeente of de omgeving zijn toelaatbaar.

3. Wettelijke kaders

3.1 Inleiding

Onder B&B wordt verstaan een kleinschalige verblijfsaccommodatie, die deel uitmaakt van een woning. Met deze begrenzing van de omvang van B&B kan een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen B&B en de reguliere pensions en hotels. Aan de hand van deze definitie van B&B zetten wij de bestaande regelgeving uiteen die van toepassing is op een B&B.

3.2 Bestemmingsplan / Wet ruimtelijke ordening

Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo is eind 2010 vastgesteld. Hierin is een regeling opgenomen voor verblijfsrecreatieve voorzieningen. Binnen de regels van de bestemmingen 'Agrarisch bouwvlak' en 'Wonen' is de mogelijkheid opgenomen voor recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt. Maximaal 5 eenheden met in totaal een oppervlakte van 500 m² zijn rechtstreeks toegestaan. Mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf worden bij andere bestemmingen, zoals bedrijfsbestemmingen, niet wenselijk gevonden en dus ook niet geboden.

Gezien de rechtstreekse mogelijkheden van dit bestemmingsplan is de beleidsnotitie niet van toepassing op het buitengebied. Meer dan in dit bestemmingsplan is opgenomen staan we niet toe.

Komplannen

In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Buitengebied' kennen de komplannen geen rechtstreekse mogelijkheden voor B&B. Ook is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van B&B.

Dit betekent dat alleen door middel van een buitenplanse omgevingsvergunning medewerking verleend kan worden aan een verzoek. In artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat medewerking kan worden verleend aan afwijkend gebruik van het bestemmingsplannen in bestaande bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 1500 m². De reguliere procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is van toepassing, wat betekent dat binnen 8 weken na indiening van een officiële aanvraag een besluit genomen moet zijn.

Het is voor deze gevallen dat in deze beleidsnotitie een toetsingskader geboden wordt, om een afweging over het al dan niet verlenen van de vergunning te kunnen maken. Het is namelijk niet in alle gevallen wenselijk om medewerking te verlenen.

Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan kan alleen verleend worden als een B&B voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het pand heeft de bestemming 'Woondoeleinden' of 'Wonen' en de hoofdfunctie wonen blijft gehandhaafd;
- De woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond en de hoofdgebruiker moet aanwezig zijn tijdens het nachtverblijf;
- Maximaal 40% van de oppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt voor de B&B. Onder de oppervlakte voor B&B vallen de volgende ruimten: - slaapkamer(s), bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), een gemeenschappelijke ruimte;
- De activiteiten mogen geen beperking veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- De activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- Er moet parkeergelegenheid aanwezig zijn of worden aangelegd op het perceel van de bed-&-breakfastvoorziening overeenkomstig de Bouwverordening. Het aantal parkeerplaatsen moet minimaal overeenkomen met het aantal (slaap)kamers;

- B&B eigenaren moeten een nachtregister bijhouden, als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht;
- De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of complex dienen behouden te blijven;
- De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- Vanuit planologisch of milieu-technisch oogpunt bestaan géén bezwaren tegen het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan;
- Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- Kosten van tegemoetkoming in planschade worden in een overeenkomst afgewenteld op de aanvrager.

Bij herziening van de komplannen kan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden. Dit maakt het in de toekomst nog eenvoudiger om, onder dezelfde voorwaarden, medewerking te verlenen aan aanvragen.

3.3 Overige wetgeving

Woningwet

Op grond van de Woningwet moeten gemeenten in hun bouwverordening voorschriften geven over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen. In het kader van de modernisering van de ruimtelijke regelgeving zijn die voorschriften nu landelijk geüniformeerd voor zover zij de brandveiligheid betreffen. Daartoe is op 1 november 2008 het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) in werking getreden. In het Gebruiksbesluit is geregeld dat B&B in een woonfunctie geen meldingsplicht hebben en in de meeste gevallen geen vergunningsplicht. Het Gebruiksbesluit bepaalt dat er een gebruiksvergunning nodig is wanneer bedrijfsmatig of in het kader van verzorging aan meer dan 10 personen nachtverblijf zal worden verschaft. Wanneer een B&B beperkt blijft tot een omvang van maximaal 10 personen is er dus geen gebruiksvergunning nodig.

Drank- en horecawet

Een B&B die alleen logies verstrekt is vrijgesteld van een drank- en horecavergunning. De B&B mag dan geen drank tegen betaling verstrekken. Als een B&B wel alcoholhoudende drank wil verkopen,

is een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet noodzakelijk. Verkoop van drank aan anderen dan bezoekers van de B&B is niet toegestaan en maakt ook geen onderdeel uit van de aanvraag om vergunning voor een B&B. Als men een horecagelegenheid wil beginnen met drankverkoop aan derden zal hiervoor een apart verzoek gedaan moeten worden.

Gemeentewet/toeristenbelasting

Op grond van artikel 224 van de Gemeentewet zal toeristenbelasting geheven worden ter zake van het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niet als ingezetene in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens zijn ingeschreven. Belastingplichtig is degene die gelegenheid biedt tot verblijf in de B&B. De belastingplichtige is bevoegd om de belasting te verhalen op degene, terzake van wiens verblijf de belasting verschuldigd is. De B&B-eigenaar draagt de toeristenbelasting af aan de gemeente. De belasting wordt geheven naar het aantal overnachtingen. De B&B-eigenaar moet van zijn/haar gasten een nachregister bijhouden. De B&B-eigenaar is verplicht voordat hij voor de eerste maal gelegenheid biedt tot overnachting, dit schriftelijk te melden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar.

Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Het hangt van de omvang van het bed & breakfast af of inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel plaats moet vinden.

Inschrijving bij de belastingdienst

Een (startend) B&B eigenaar moet zich melden bij de Belastingdienst. Op basis van de verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten in het concrete geval van toepassing zijn.

Inschrijving Bedrijfschap Horeca en Catering

Een B&B met een capaciteit vanaf 2 kamers en 5 bedden moet zich registreren bij het Bedrijfschap Horeca en Catering / Nederlandse Hotelclassificatie.

Waterleidingwet

Voor een B&B met meer dan 5 bedden en een collectieve leidingwaterinstallatie geldt een aantal verplichtingen dat er borg voor moet staan dat veilig leidingwater aan derden ter beschikking wordt gesteld. De verplichtingen zijn vastgelegd in de Waterleidingwet en Waterleidingbesluit hoofdstuk IIIC (legionellapreventie) en Waterleidingbesluit art. 4 lid 1 (zorgplicht). De controle op de veiligheid

van het leidingwater en de drinkwaterinstallaties vindt plaats door de waterleidingbedrijven en VROM-inspectie.

Arbowet

Als een B&B personeel in dienst heeft, dan moet zij een contract sluiten met een erkende Arbodienst. De Arbodienst ondersteunt de werkgever bij alles wat te maken heeft met arbeidsomstandigheden. De Arbodienst is wettelijk belast met uitvoerende taken op het gebied van de gezondheid van de werknemers en het bewaken van de veiligheid van werknemers tijdens het werk.

Voedsel- en Warenautoriteit

De Voedsel- en Warenautoriteit is belast met handhaving Warenwet en de Drank- en Horecawet. Hygiënewetgeving is op B&B van toepassing omdat er een ontbijt wordt bereid. Dit betekent dat een B&B onder andere voor een hygiënische bereidingsplaats voor voedsel moeten zorgen. De Voedsel en Waren Autoriteit (VWA) kan hierover informatie op maat verstrekken.

4. Conclusies

Het opstarten en aanbieden van B&B is binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied rechtstreeks toegestaan bij woningen en agrarische bedrijven. In de beide kernen van de gemeente kan, op locaties met een woonbestemming, een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik worden verleend als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Ook moet voldaan worden aan de eisen die overige regelgeving stelt aan het aanbieden van B&B.

Geldrop, 16 augustus 2011