



# Beleidsregels Bed & Breakfast

*Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016*

## 1 Inleiding

Deze beleidsregels zijn reeds in 2010 opgesteld en in werking getreden onder het toenmalige bestemmingsplan Buitengebied 2005. En andere bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 vervangt het bestemmingsplan Buitengebied grotendeels. Door de nieuwe systematiek van regels en functies in dat plan, is het noodzakelijk om ook de betreffende beleidsregels te herformuleren.

Inhoudelijk verandert er nauwelijks iets aan de toepassing of toepasbaarheid van de beleidsregeling. In het nieuwe Omgevingsplan wordt bepaald waar en wanneer er ergens een Bed & Breakfast kan worden gevestigd. De regels van het Omgevingsplan verwijzen rechtstreeks naar voorliggende beleidsregels.

## 2 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 expliciet niet verstaan: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.”*

## 3 Mogelijkheden binnen het Omgevingsplan

In het Omgevingsplan zijn diverse mogelijkheden opgenomen om, via een melding, op diverse plaatsen een Bed & Breakfast te vestigen. De betreffende regelingen verwijzen naar voorliggende beleidsregels als voorwaarde voor het kunnen toepassen van die bevoegdheid danwel voor het vestigen van de functie.

Voorliggende regels vormen dan ook het toetsingskader voor aanvragen en geeft tevens de voorwaarden aan waaronder de functie kan worden uitgeoefend. Overigens bestaat er nog steeds de mogelijkheid voor het college om (weliswaar goed gemotiveerd) een besluit neemt dat afwijkt van deze regels.

Het is niet wenselijk dat in elk pand een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een B&B moet worden toegestaan. De gemeente gaat daarbij wel uit van een zichzelf regulerende markt. Overaanbod zal de markt van B&B's vanzelf reguleren. De gemeente heeft niet de behoefte of de kennis en kunde in huis om deze marktwerking te reguleren.



# Beleidsregels Bed & Breakfast

*Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016*

## 4 Voorwaarden voor medewerking

De gemeente is wel van mening dat niet zomaar overal een B&B moet kunnen worden opgestart. Er worden kwalitatieve eisen aan deze B&B's gesteld om te voorkomen dat ongewenste praktijken, zoals permanente huisvesting en illegale woningen, ontstaan. Daarom wordt alleen medewerking verleend onder de navolgende voorwaarden:

- 1) Een B&B is toegestaan binnen de eigen (bedrijfs)woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen bij deze (bedrijfs)woning, mits de navolgende hoofdfunctie(s) van toepassing zijn en in stand worden gehouden:
  - a) Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf
  - b) Agrarisch bedrijf - overig bedrijf
  - c) Agrarisch bedrijf - paardenhouderij
  - d) Bedrijf
  - e) Horeca
  - f) Verblijfsrecreatie
  - g) Manege
  - h) Recreatiewoning
  - i) Schietbaan
  - j) Wonen
- 2) Maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning mag worden ingericht en gebruikt voor de B&B voorziening. Voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte voor de B&B voorziening van 100 m<sup>2</sup>. Hierbij mogen maximaal vier slaapkamers voor maximaal acht personen worden gebruikt.
- 3) De woning heeft een minimale inhoud van 600 m<sup>3</sup> tenzij het een rijks- of gemeentelijk monument of een ander karakteristiek pand betreft. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de B&B enkel uitgeoefend wordt in (vrijstaande) bijgebouwen.
- 4) De B&B moet worden uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning waar de B&B is gevestigd.
- 5) De voorziening ten behoeve van B&B moet binnen de bestaande, vergunde bebouwing worden gerealiseerd.
- 6) De landschappelijke en/of karakteristieke waarden van het pand of complex moeten behouden blijven.
- 7) Er mag op eigen terrein slechts één reclame uiting worden aangebracht per B&B met een oppervlakte van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>.
- 8) De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat een aparte kookgelegenheid of eetruimten niet zijn toegestaan.
- 9) Per B&B mag aan maximaal acht personen nachtverblijf worden aangeboden verdeeld over maximaal vier afgescheiden slaapkamers, met dien verstande dat er binnen de woning minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de hoofdbewoner(s) van de woning zelf.
- 10) De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet worden verstoord. Er wordt een parkeernorm aangehouden van één parkeerplek per (slaap)kamer die op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Daarnaast geldt tevens een norm van 2 parkeerplekken voor de hoofdbewoner(s) zelf. Alle parkeervoorzieningen moeten op



# Beleidsregels Bed & Breakfast

## *Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016*

eigen terrein worden gerealiseerd. Binnen het Omgevingsplan geldt dat parkeerplaatsen aan het zicht vanaf de weg worden onttrokken door erfbeplanting.

- 11) Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
- 12) Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd.
- 13) Ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximum aaneengesloten verblijfsduur gehanteerd van drie weken.
- 14) Gasten van een B&B zijn toeristenbelasting verschuldigd.
- 15) Vestiging van een Bed & Breakfast kan niet in een gebied waar sprake is van een te hoge achtergrondbelasting voor geur als bedoeld in de gemeentelijk Geurverordening.

### **4.1 Strijdig gebruik**

Wanneer na het accepteren van de noodzakelijke melding blijkt dat niet structureel wordt voldaan aan de voorwaardelijke bepalingen (beoordelingsregels) uit het Omgevingsplan is er sprake van strijdig gebruik, waarvoor een melding niet volstaat. Hierdoor kan de functie / het gebruik als Bed & Breakfast niet (meer) worden toegestaan. Het gebruik als Bed & Breakfast moet per omgaande gestaakt worden. In voorkomende gevallen zal het college handhavend moeten optreden.

### **4.2 Procedure**

Het oprichten van een B&B kan binnen het Omgevingsplan worden opgestart na melding hiervan bij de gemeente. Deze melding moet aantonen dat voldaan wordt aan de voorwaardelijke bepalingen (beoordelingsregels) uit het Omgevingsplan. Indien er sprake is van vergunningplichtige activiteiten, zoals bouwen of verbouwen, dan moet hiervoor, voorafgaand aan de melding, een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Belanghebbenden kunnen tegen een omgevingsvergunning bezwaar indienen. In geval van een melding kunnen belanghebbende ook vragen om handhavend op te treden tegen het gebruik indien er geen melding is ingediend of als niet (meer) wordt voldaan aan de voorwaardelijke bepalingen (beoordelingsregels) uit het Omgevingsplan.

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

Naast de beschreven melding en voorwaardelijke verplichtingen die daarin zijn opgenomen moet een B&B ook nog aan andere regels voldoen.

#### **4.3.1 Bouwbesluit**

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.



# Beleidsregels Bed & Breakfast

*Herschreven versie behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied 2016*

## **4.3.2 Gebruiksvergunning niet nodig**

Rekening houdende 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.

## **4.3.3 Drank- en horecawet**

Een B&B die alleen logies verstrekt is vrijgesteld van een drank- en horecavergunning.

Als de hoofdbewoner(s) aan de verblijfgasten van de B&B als ondergeschikte activiteit, tegen betaling alcoholhoudende drank aanbieden dan moet de B&B in het bezit zijn van een Drank- en horecawetvergunning.

## **4.3.4 Toeristenbelasting**

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. Na acceptatie van de melding van de B&B wordt voor deze toeristenbelasting een forfaitaire aanslag opgelegd.

*Gemeente Boekel  
d.d. 30 augustus 2016*