

Beleidsnotitie Bed and Breakfast 2010



Gemeente Renkum, september 2010



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	1
DEFINITIE BED AND BREAKFAST	1
JURISPRUDENTIE RAAD VAN STATE	1
BESTEMMINGSPLANNEN	2
VOORWAARDEN VERZOEK ONTHEFFING	2
EVALUATIE	3
INWERKINGTREDING	3
CITEERTITEL	3

Inleiding

De gemeente Renkum stimuleert recreatie en toerisme binnen haar gemeentegrenzen. Het exploiteren van een Bed and Breakfast sluit in de praktijk echter veelal op planologische problemen.

De gemeente stelt zich in principe welwillend op ten aanzien van verzoeken tot het starten van een Bed and Breakfast wat immers in het belang is van recreatie en toerisme.

Tot op heden werden verzoeken daartoe per geval beoordeeld en voorgelegd aan het college.

De laatste tijd is er een duidelijk toename waarneembaar van het aantal verzoeken tot het vestigen van een Bed and Breakfast. Het is alleen al daarom wenselijk beleidsregels op te stellen, waaruit blijkt in welke gevallen de gemeente bereid is om ontheffing te verlenen en welke voorwaarden hiervoor gelden. Met een duidelijk beleid kan worden voorkomen dat er ongewenste vormen ontstaan als een omvorming van een Bed and Breakfast tot een regulier hotel of pension en/of dat er overlast van de functie op de omgeving ontstaat.

Een ontheffing kan een binnenplanse ontheffing betreffen (artikel 3.6 van de Wro) dan wel een buitenplanse ontheffing (3.23 van de Wro), afhankelijk van de inhoud van een bestemmingsplan. Deze artikelen geven beleidsruimte aan het college. Door het geven van invulling hieraan door het toepassen van deze beleidsregels is er in grotere mate sprake van gelijke behandeling van alle nog komende verzoeken tot het vestigen van een Bed and Breakfast, dan ingeval van een ad-hoc behandeling. Bovendien kan ter motivering van een ontheffing worden verwezen naar deze beleidsnotitie (4:82 van de Awb).

Definitie Bed and Breakfast

Onder de functie Bed and Breakfast wordt verstaan; het aanbieden van een recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woningen en bijgebouwen. De opzet van een Bed and Breakfast is het bieden van een relatief eenvoudige en goedkope overnachtingsmogelijkheid binnen de eigen woning en bijgebouwen voor een kortstondig verblijf. De functie is een nevenfunctie naast het wonen. Het aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een Bed and Breakfast wordt gesteld op maximaal vijf.

Een Bed and Breakfast verschilt van het hebben van een pension of hotel. Een pension is een eenvoudige logiesaccommodatie, dikwijls gevoerd door een echtpaar of een enkele eigenaar, soms met de mogelijkheid tot gehele verzorging (drie maaltijden) voor langere periode. Een hotel is een horecagelegenheid dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumpties ter plaatse. Een belangrijk verschil tussen een pension of hotel en een Bed and Breakfast betreft het hoofddoel. Bij een Bed and Breakfast is het wonen van de initiatiefnemer(s) het hoofddoel.

Jurisprudentie Raad van State

Uit een uitspraak van de Raad van State¹ is op te maken dat het aanbieden van Bed and Breakfast strijdig is met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maken van de aangeboden verblijfsmogelijkheid in het pand. Daarbij gaat het

¹ ARBS, 2 juli 2003 inzake nummer 200206652/1, LJN nummer 9034

om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Dat is naar het oordeel van de Afdeling een activiteit met een bedrijfsmatig karakter welke niet in een woonbestemming past.

Bestemmingsplannen

De bestemmingsplannen in de gemeente Renkum laten Bed and Breakfast binnen een woon- of agrarische bestemming vooralsnog niet toe. Medewerking aan een dergelijk initiatief kan en kan daarom alleen worden verleend door ontheffing te verlenen van het betreffende vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 3.23 van de Wro. In toekomstige bestemmingsplannen zullen op basis van deze notitie de voorschriften zodanig worden aangepast dat Bed and Breakfast door middel van een binnenplanse ontheffing onder voorwaarden kan worden toegelaten. Deze voorwaarden worden in de volgende paragraaf beschreven.

Deze beleidsnotitie geldt als een nadere uitwerking voor de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als beschreven in artikel 3.23 van de Wro, juncto artikel 4.1.1 van de Bro, in verband met medegebruik van woningen ten behoeve van Bed and Breakfast.

Indien het geldende bestemmingsplan niet voorziet in een regeling ten behoeve van een Bed and Breakfast wordt de volgende definitie gehanteerd:

Bed and Breakfast:

“een aan de woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachten en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur”.

Voorwaarden verzoek ontheffing

Het college is bereid ontheffing te verlenen op grond van artikel 3.6 Wro of 3.23 Wro voor het exploiteren van een Bed and Breakfast indien uit het verzoek blijkt dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie van het huis blijft altijd de hoofdfunctie; Bed and Breakfast is hieraan ondergeschikt;
- een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of vrijstaande bijgebouwen, mits de hoofdfunctie, te weten ‘wonen’ of ‘agrarisch’ gehandhaafd blijft;
- de initiatiefnemer van de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- er dient tenminste één slaapkamer beschikbaar te blijven voor de bewoner(s) van de woning;
- de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- brandveiligheidseisen dienen in acht te worden genomen;
- er mag nachtverblijf worden verschaft aan maximaal vijf personen tegelijkertijd;
- de Bed and Breakfast mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren, waartoe realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- de activiteiten dienen infrastructureel goed inpasbaar te zijn en dienen geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg te hebben;

- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In sommige gevallen kan hiervan afgeweken worden indien de directe omgeving voldoende alternatieven biedt;
- het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende dranken tegen betaling verstrekt;
- controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
- gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Evaluatie

Het voorliggende beleid wordt geëvalueerd twee jaar na inwerkingtreding ervan. Bij de evaluatie wordt in ieder geval ingegaan op het aantal verleende ontheffingen, het aantal ontheffingen achteraf, het aantal afwijzingen op basis van het beleid dan wel om technische redenen, actualiteit van de wettelijke - en beleidskaders, het al dan niet continueren van het beleid en mogelijke bijstelling van de toetsingscriteria

Inwerkingtreding

De beleidsregels treden met ingang van 10 november 2010 in werking

Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsnotitie Bed and Breakfast van de Gemeente Renkum