

Beleidsregels Bed & Breakfast Gemeente Gorinchem

-bebouwde kom-
13 december 2012



Gemeente Gorinchem
Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Gorinchem 24-12-2012

Inhoudsopgave

1	Beleidsregels	3
2	Toelichting	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Definitie Bed & Breakfast.....	4
2.3	Wettelijke kaders	4
2.3.1	Jurisprudentie Raad van State.....	4
2.3.2	Bestemmingsplannen	4
2.3.3	Woningwet	5
2.3.4	Brandveiligheid.....	5
2.3.5	Wet milieubeheer.....	5
2.3.6	Algemene Plaatselijke Verordening	5
2.3.7	Drank- en horecawet.....	6
2.4	Evaluatie	6
Bijlage	7

1 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Besluit vast te stellen:

Beleidsregels Bed & Breakfast gemeente Gorinchem;

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Bed & Breakfast: *“Een Bed & Breakfast is een kleinschalige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt tegen betaling als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit voor een kortdurend verblijf in een woonfunctie”.*
2. *Woonfunctie: (bedrijfs)woning, woonboot en woonwagen.*
3. Kortdurend verblijf: maximaal 14 aaneengesloten nachten;
4. Bebouwde kom: gronden die gelegen zijn binnen de bebouwingscontour van de provincie Zuid - Holland.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De beleidsregels zijn van toepassing voor alle gronden die gelegen zijn binnen de bebouwde kom.

Artikel 3 Regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning

1. Degene die de Bed & Breakfast activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
2. De Bed & Breakfast beslaat maximaal 25 % van het totale woonoppervlak van de woonfunctie inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen.
3. De Bed & Breakfast bestaat maximaal uit 2 slaapkamers;
4. De Bed & Breakfast mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als zelfstandige woonfunctie.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

Aldus besloten burgemeester en wethouders 24-12-2012

De burgemeester,

De secretaris,

2 Toelichting

2.1 Aanleiding

De vraag naar het vestigen van een Bed & Breakfast bij particulieren stijgt. De vestiging van een Bed & Breakfast is in strijd met de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem. In het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is er een bevoegd voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om binnenplannen af te wijken voor het vestigen van Bed & Breakfast-appartementen in de bestaande gebouwen van de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en 'Wonen'.

Gezien het feit dat er vanuit de markt en de bevolking kansen worden gezien om op dit gebied nieuw aanbod te ontwikkelen, de gemeente positief tegenover deze ontwikkeling staat, maar het niet wenselijk is om in elke woonfunctie een Bed & Breakfast toe te staan, is het noodzakelijk om beleidsregels te formuleren over de mogelijkheden voor het vestigen van een Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom van de gemeente Gorinchem.

2.2 Definitie Bed & Breakfast

Binnen de gemeente Gorinchem wordt onderstaande definitie gehanteerd:

"Een Bed & Breakfast is een kleinschalige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt tegen betaling als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit voor een kortdurend verblijf binnen de woonfunctie."

Kleinschalig

Een Bed & Breakfast is een kleinschalig verblijfs- en overnachtingaccommodatie. Een Bed & Breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een kamerverhuurbedrijf, pension, hotel of een horecagelegenheid. De hoofdfunctie blijft wonen, dit in tegenstelling tot een pension of een hotel.

Maximum

De kleinschaligheid van de voorziening moeten worden gewaarborgd. Door de omvang van een Bed & Breakfast te beperken door een percentage en een maximum te verbinden aan het aantal slaapkamers voor de gasten wordt dit gewaarborgd. Binnen de bebouwde kom van de gemeente Gorinchem geldt dat slechts 25% van het woonoppervlak mag worden gebruikt als Bed & Breakfast en daarnaast is het maximum aantal slaapkamer gesteld op twee.

Kortdurend

De voorwaarde kortdurend is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoensgebonden huisvesting. Een Bed & Breakfast wordt gebruikt door een wisselend toeristisch publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft. Onder een korte periode wordt verstaan: maximaal 14 aaneengesloten nachten.

2.3 Wettelijke kaders

2.3.1 Jurisprudentie Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ heeft in 2003 geoordeeld dat het aanbieden van een Bed & Breakfast strijdig is met de woonbestemming indien regelmatig een aantal gasten tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van een Bed & Breakfast in het pand. Daarbij gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Dat is naar het oordeel van de Afdeling een activiteit met een bedrijfsmatig karakter, die niet binnen een woonbestemming past.

2.3.2 Bestemmingsplannen

Het verzoek om een Bed & Breakfast te vestigen wordt getoetst aan de regels van een bestemmingsplan. De vestiging van een Bed & Breakfast past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem. In het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is wel een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om onder een aantal voorwaarden binnenplannen af te wijken voor het vestiging van Bed & Breakfast-appartementen in de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen de bestemming Agrarisch gebied met

¹ ABRS, 2 juli 2003 inzake nummer 200206652/1, LIJN nummer 9034.

landschapswaarden. Ook bij de bestemming 'Wonen' heeft het college van burgemeester en wethouders onder een aantal voorwaarden een bevoegdheid om binnenplannen af te wijken voor het vestigen van Bed & Breakfast - appartementen in de bestaande gebouwen. Tot op heden heeft nog niemand het college van burgemeester en wethouders verzocht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden de bestaande binnenplannen afwijkingen opnieuw tegen het licht gehouden.

Een Bed & Breakfast is een bedrijfsmatige activiteit binnen de woonfunctie, die qua vorm en schaalgrootte zeer lijkt op de functie wonen. Wanneer een Bed & Breakfast in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te bestaan met betrekking tot de functie voor het betreffende pand. De toeristische en recreatieve nevenactiviteit mag hierbij geen afbreuk doen aan de woonfunctie. Medewerking aan een verzoek dat gelegen is in de bebouwde kom kan alleen worden verleend door het aanvragen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De beleidsregels die in hoofdstuk 1 staan zijn toetsingskader voor een aanvraag. Naast deze beleidsregels moet bij elk verzoek een belangenafweging gemaakt worden waarbij wordt bezien of de mate waarin de belangen van de gebruikers of eigenaren van de aanliggende gronden en nabijgelegen woningen en bedrijven worden geschaad en de mate waarin afbreuk wordt gedaan aan het woon-, werk-, en leefmilieu.

2.3.3 Woningwet

Een Bed & Breakfast moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. In het kader van het Bouwbesluit gelden eisen per gebruiksfunctie. Voor een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie waaronder een Bed & Breakfast valt, wordt voorgesteld om dit te toetsen aan de woonfunctie. Dit houdt in dat een Bed & Breakfast slechts mag worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woonfunctie. Ook een bijgebouw kan worden ingericht als Bed & Breakfast en moet eveneens voldoen aan het bouwbesluit.

2.3.4 Brandveiligheid

Verhuur van twee Bed & Breakfastkamers

Vanuit het Bouwbesluit worden geen extra brandveiligheidseisen gesteld voor het gebruik van twee Bed & Breakfast kamers, toch wordt geadviseerd om rookmelders conform de NEN 2555 in de verkeersruimte bij de kamers toe te passen. Om direct een beginnende brand te kunnen blussen wordt geadviseerd om een draagbaarblusmiddel type sproeischuim van 6 kg in de verkeersruimte te plaatsen.

2.3.5 Wet milieubeheer

Voor een Bed & Breakfast is geen omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu of een melding op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer nodig. Dit geldt alleen indien er binnen een (agrarisch) bedrijf geen andere activiteiten plaatsvinden die onder de Wet milieubeheer vallen. Bedrijven die vergunning- of meldingsplichtig zijn vanwege andere activiteiten die er plaatsvinden, moeten de activiteiten van de Bed & Breakfast meenemen in de vergunning of melding.

2.3.6 Algemene Plaatselijke Verordening

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening² hoofdstuk twee afdeling acht artikel 2:27 lid a valt een Bed & Breakfast voorziening onder de begripsomschrijving van een 'Horecabedrijf'.

Onder een Horecabedrijf wordt verstaan: *"de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie al dan niet ter plaatse worden bereid of verstrekt. Onder een horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, broodjes- en/of shoarmazaak, discotheek, buurthuis of clubhuis."*

Volgens artikel 2:28 lid 1 van de APV, is het verboden een horecabedrijf te exploiteren zonder vergunning. In artikel 2:28 lid 7 van de APV is een lijst opgenomen van horecabedrijven waarvoor geen exploitatievergunning benodigd zijn. Bij de eerstkomende herziening van de APV wordt een Bed & Breakfast toegevoegd aan lid 7. Vooruitlopend op deze herziening zal er nu al zo worden gehandeld alsof er geen vergunning benodigd is.

² Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Gorinchem 2012

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening hoofdstuk twee afdeling negen artikel 2:35 valt een Bed & Breakfast voorziening onder begripsomschrijving van een "Inrichting". Onder inrichting wordt verstaan: *'elke al of niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen verschaft'*.

Volgens artikel 2:36 van de APV, is degene die de inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of de feitelijke leiding staakt, verplicht binnen drie dagen daarna daarvan schriftelijk kennis te geven aan de burgemeester.

In artikel 2:37 staat dat het bijhouden van een nachtregister niet verplicht is.

Tot slot staat in artikel 2.38 dat degene die in een inrichting nachtverblijf houdt of de kampeerder, is verplicht de exploitant of feitelijk leidinggevende van die inrichting volledig en naar waarheid zijn of haar naam, adres, geboortedatum, geboorteplaats, betrekking, dag van aankomst en de dag van vertrek te verstrekken.

2.3.7 Drank- en horecawet

Een Bed & Breakfast richt zich op het bieden van overnachting met ontbijt. Gezien de kleinschaligheid van de overnachtingsmogelijkheid mag een Bed & Breakfast in de gemeente Gorinchem geen horecabedrijf zijn in de zin van de Drank- en Horecawet. Het is derhalve niet toegestaan dat een Bed & Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt.

2.4 Evaluatie

De beleidsregels worden 4 jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. Bij de evaluatie wordt in ieder geval ingegaan op het aantal verleende omgevingsvergunningen dan wel de technische eisen, actualiteit van de wettelijke en beleidskaders, het al dan niet continueren van het beleid, ervaringen met toezicht en handhaving en de mogelijke bijstelling van de toetsingscriteria.

Bijlage

Formulier dat als bijlagen kan dienen bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

- **Huidig gebruik van de bebouwing/het perceel.**

- **De beoogde Bed & Breakfastvoorziening:**

- Totale oppervlakte van de woonfunctie inclusief aan-, uit- en bijgebouwenm²;
- Totaal aantal ... m² ten behoeve van een Bed & Breakfast;
Ruimten die onder de Bed & Breakfast vallen: slaapkamer(s), bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), een (eventuele) gemeenschappelijke ruimte. Gemeenschappelijke verkeersruimten dienen niet meegerekend te worden met de oppervlakte.
- De voorziening omvat ... slaapkamer(s);
- Op elke kamer staat/staan Bed(den);
- Beschrijving van de ruimten ten behoeve van de bed- en breakfastvoorziening:

Ruimte	Oppervlakte van de ruimte
Slaapkamer	m ²
Bad	m ²
Douche	m ²
Toiletruimte	m ²
Etc.	m ²

- **Brandveiligheidsvoorzieningen:**

De volgende brandveiligheidsvoorzieningen worden aangebracht:

	ja/nee	aantal	Locatie
Rookmelders (gekoppeld/aaneengesloten op elektriciteitsnet)			
Brandblusser			
sproeischuimblusser			
ontvluchtingsplan			
Andere brandveiligheidsvoorzieningen			
Etc.			

Exacte locatie brandveiligheidsvoorzieningen aangeven op de bij te voegen bouwkundige tekening(en) / plattegrond(en).

- **Andere vergunningen:**

Naast deze aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan is ook een aanvraag ingediend:

- N.v.t.;
- Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- Omgevingsvergunning voor de activiteit slopen;
- Omgevingsvergunning voor de activiteit monument;
- Omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
- Vergunning/melding Wet Milieubeheer;
- Exploitatievergunning.
- Anders namelijk,

- **Parkeren:**

- Beschikt u over parkeerplaatsen op eigen terrein, zo ja hoeveel?
- Zijn de parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast al aanwezig?
 - Ja / worden (nog) aangelegd, aantal en locatie;
 - Nee, waar dienen uw gasten te parkeren?

.....

- **Aanvullende gegevens / nadere toelichting**

.....