

CONCEPT

Beleidsnotitie 'Bed & Breakfast' Gemeente Velsen

ROE/Economische Zaken
september 2010

1. Inleiding

Het bed & breakfast beleid (vastgesteld 2002) is toe aan een 'up date'. Het aantal verzoeken om een bed & breakfast voorziening te beginnen neemt toe, niet alleen in woonwijken, maar juist ook in het buitengebied. Het huidige beleid staat een bed & breakfast voorziening niet toe buiten de bebouwde kom. Deze beleidsnotitie wil ook aan die wens tegemoet komen, omdat deze locaties vaak erg aantrekkelijk zijn voor de verblijfstoerist. Het gaat in dat geval om bijvoorbeeld agrarische bedrijven en landgoederen. De gemeente Velsen voert een stimulerend toeristisch beleid; uitbreiding van B&B-voorzieningen sluit in die zin daarom goed aan bij dit beleid. De vigerende bestemmingsplannen bieden onvoldoende grondslag om een bed & breakfast voorziening te realiseren bij een agrarisch bedrijf of op een landgoed.



Het is daarom gewenst om te beschikken over een toetsingskader om verzoeken te kunnen beoordelen. Met dit beleid wordt beoogd onze burgers en gemeenteambtenaren meer duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden tot het starten van een bed & breakfast voorziening. Het beleid zal te zijner tijd in de betreffende bestemmingsplannen zijn vertaling krijgen.

2. Definitie

De definitie die de gemeente Velsen voor een bed & breakfast hanteert, luidt als volgt:

'Bed & breakfast is een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. De bed & breakfast voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Voor het uitoefenen van bed & breakfast activiteiten mag maximaal 40% van het totale vloeroppervlak, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en 100 m² buiten de bebouwde kom, worden gebruikt.'

Deze definitie komt grotendeels overeen met de definitie die door Horeca Nederland wordt gehanteerd.

2.1 Toelichting op de definitie

Kleinschalig

Een bed & breakfast is een kleinschalige verblijfs- en overnachtingsaccommodatie. Een bed & breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een kamerverhuurbedrijf, pension, hotel of een horecagelegenheid. Het hoofddoel van het pand waar bed & breakfast gerealiseerd wordt, is wonen. Dit in tegenstelling tot een pension of een hotel die als hoofddoel hebben 'het verstrekken van logies' en als nevenactiviteiten 'het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten'.

Maximum aantal gasten

De kleinschaligheid van de voorziening moet worden gewaarborgd. De gemeente Velsen kiest er daarom voor om een maximum te verbinden aan het aantal personen waaraan bedrijfsmatig nachtverblijf mag worden aangeboden. Binnen de bebouwde kom is het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed &

breakfast voorziening gesteld op vier. Buiten de bebouwde kom is het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed & breakfast gesteld op acht.

Maximum vloeroppervlakte

Gelet op kleinschaligheid is het gewenst binnen de bebouwde kom een maximum oppervlakte van 50 m² aan te houden, die voor een bed & breakfast voorziening gebruikt mag worden. Buiten de bebouwde kom is dat 100 m². Hierbij worden de ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing gelaten. Een zelfstandige kookgelegenheid mag niet in het voor de gasten bestemde gedeelte gerealiseerd worden.

Persoonlijke karakter

Een bed & breakfast met een maximum oppervlakte van tot 100 m² is goed te runnen door een of twee personen. Als de bed & breakfast groter wordt, is het aannemelijk dat hiervoor personeel wordt ingeschakeld. De inzet van personeel doet afbreuk aan het persoonlijke karakter van de bed & breakfast.

Parkeerdruk

Om de kans op overlast voor de omgeving evenals de kans op een onevenredige toename van de parkeerdruk beperkt te houden, moet de kleinschaligheid van deze voorziening worden gewaarborgd. Bij een bed & breakfast buiten de bebouwde kom moet het parkeren plaatsvinden op het eigen erf. Dit is ook van toepassing op een bed & breakfast binnen de bebouwde kom, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid mogelijk is.

Kortdurend

De voorwaarde 'kortdurend' is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoensrecreatie. Bed & breakfast wordt gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft.

3. Toeristisch recreatief beleid

De bed & breakfast voorziening is een impuls voor het aantrekken van doelgroepen als wandelaars en fietsers. Vaak komen deze doelgroepen af op een breed pakket aan recreatieve voorzieningen, zoals aantrekkelijke wandel- en fietsroutes, stranden, natuur en bezienswaardigheden. De gemeente Velsen heeft op dit terrein veel te bieden en streeft ernaar om door middel van marketing- en promotieactiviteiten deze toeristisch-recreatieve mogelijkheden breed onder de aandacht te brengen. Binnen de gemeente Velsen is het aantal verblijfsaccommodaties beperkt. Met het stimuleren van bed & breakfast voorzieningen wordt het aanbod uitgebreid.



4. Bestemmingsplannen

In 2004 is de beleidsnotitie 'Aan huis gebonden beroepen' vastgesteld. Deze regeling is voor bed & breakfast voorzieningen binnen de bebouwde kom goed toe te passen, omdat deze activiteit kan worden gezien als een 'aan huis gebonden beroep'. Er is sprake van een 'aan huis gebonden beroep' als er bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend in een woning door de eigenaar/bewoners van de woning zelf.

Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft én dat de activiteit geen overlast mag bezorgen aan de directe woonomgeving. Voor een bed & breakfast voorziening is geen vergunning ingevolge de Wet milieubeheer nodig. Wél is een gebruiksvergunning brandveilig gebruik bouwwerken nodig als er bedrijfsmatig een nachtverblijf voor vijf of meer personen wordt aangeboden (zie verder de bijlage, hoofdstuk 7.2).

Bedrijfsmatigheid

Bedrijfsmatigheid blijkt uit het feit dat er alleen kan worden overnacht tegen betaling. Verder zijn er reclame-uitingen en is er een verplichting tot inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Herziening bestemmingsplannen

Bij de herziening van de bestemmingsplannen wordt meegenomen dat er onder voorwaarden een binnenplanse ontheffing mogelijk is voor het houden van een bed & breakfast, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Zolang dit nog niet is vastgelegd in de bestemmingsplannen kan een bed & breakfast voorziening - binnen de bebouwde kom - alleen worden gerealiseerd door middel van een ontheffing artikel 3.23 van de Wro. Een bed & breakfast voorziening buiten de bebouwde kom kan - totdat een regeling is opgenomen in het bestemmingsplan - alleen worden gerealiseerd met een projectbesluit of een mini-bestemmingsplan.

5. Toezicht

De meeste bed & breakfast voorzieningen zijn dusdanig kleinschalig dat ze binnen het bereik van de woningwetgeving vallen en buiten het bereik van de milieuwetgeving. Vanuit het algemeen belang moeten de omvang en de regelmaat van het gebruik van bed & breakfast inzichtelijk gemaakt worden. Daarom hebben de bed & breakfast eigenaren de plicht om een nachtregister bij te houden (artikel 2:30 van de Algemeen Plaatselijke Verordening en artikel 438 van Wetboek van Strafrecht). Gegevens van de gasten en data van aankomst en vertrek worden opgetekend in een doorlopend register dat gebruikt wordt ter vaststelling van het aantal gasten en het aantal verblijfsdagen. Een bouwwerk waar een gebruiksvergunning voor brandveilig gebruik vereist is zal periodiek worden gecontroleerd op brandveiligheid.

6. Voorwaarden

Het is niet wenselijk dat in elke willekeurige woning in de gemeente een bed & breakfast voorziening wordt toegelaten, omdat niet alle woningen beschikken over voldoende parkeerruimte op eigen terrein of in de directe omgeving en niet alle woningen geschikt zijn voor het aanbieden van een bed & breakfast voorziening. Gelet op het vorenstaande kan medewerking worden verleend aan het realiseren van een bed & breakfast voorziening onder de volgende voorwaarden:

1. De activiteiten zijn kleinschalig van omvang en passen bij de kwaliteit en de schaal van het plangebied en zijn van ondergeschikt belang (ruimtelijk c.q. bedrijfseconomisch) ten opzichte van de hoofdfunctie.
2. Maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en 100 m² buiten de bebouwde kom, mag gebruikt worden voor de bed & breakfast voorziening.

3. De bed & breakfast voorziening moet binnen de bestaande woonbebouwing en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden.
4. Bed & breakfast activiteiten worden door de hoofdbewoner uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf is de hoofdbewoner aanwezig.
5. In het geval van een huurwoning is toestemming nodig van de verhuurder.
6. De activiteiten mogen geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving.
7. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan.
8. Het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed & breakfast voorziening is binnen de bebouwde kom gesteld op vier; buiten de bebouwde kom is het maximum aantal gasten acht.
9. Indien bedrijfsmatig een nachtverblijf aan vijf personen of meer wordt aangeboden, is een gebruiksvergunning brandveilig gebruik bouwwerken verplicht.
10. De activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
11. Een naamsaanduiding mag alleen in zeer bescheiden vorm op de gevel aanwezig zijn; voor voorwaarden: zie de Welstandsnota.
12. De activiteiten moeten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
13. Het parkeren van vervoermiddelen moet buiten de bebouwde kom op het eigen terrein plaatsvinden; dit principe geldt ook voor binnen de bebouwde kom, tenzij in de directe omgeving parkeermogelijkheden zijn.
14. Bed & breakfast eigenaren moeten een nachtregister bijhouden.
15. Gasten betalen toeristenbelasting op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting'.

6.1. Slotbepaling

- a. Deze beleidsnotitie treedt na vaststelling in werking de dag na de dag van bekendmaking in de Hofgeest en de Jutter.
- b. De beleidsnotitie kan worden aangehaald als "Beleidsnotitie Bed & Breakfast gemeente Velsen 2010" en vervangt de beleidsnotitie die de raad op 8 juli 2010 heeft vastgesteld met het verzoek om enkele wijzigingen aan te brengen.

7. Bijlage - Overige regelgeving

7.1 Woningwet

Een bed & breakfast moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Omdat een bed & breakfast voorziening binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, zal deze over het algemeen hieraan voldoen. In het kader van het Bouwbesluit gelden eisen per gebruiksfunctie. Voor de kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie waaronder bed & breakfast valt, wordt voorgesteld om dit te toetsen aan de woonfunctie. Dit houdt onder meer in dat een bed & breakfast slechts mag worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning of bijgebouw die voldoet aan de voorschriften voor bestaande verblijfsruimten in een woning of voldoet aan een verleende bouwvergunning (dus niet op een bergzolder of een onbenoemde ruimte).

Bijgebouw

Een bijgebouw kan worden ingericht als bed & breakfast, en moet eveneens voldoen aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit.

7.2 Brandveiligheid

Op 1 november 2008 is het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) in werking getreden. In het Gebruiksbesluit is geregeld dat bed & breakfast voorzieningen in een woonfunctie geen meldingsplicht hebben en geen vergunningsplicht.

Het Gebruiksbesluit bepaalt wél dat er een gebruiksvergunning nodig is wanneer bedrijfsmatig of in het kader van verzorging aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft. Echter, in een bouwverordening kan worden afgeweken van het genoemde aantal personen. De gemeente Velsen heeft in de Bouwverordening laten vastleggen dat - in het geval dat er bedrijfsmatig nachtverblijf aan vijf personen of meer wordt aangeboden - er een gebruiksvergunning verplicht is (Bouwverordening, artikel 6.1.1 lid 1 sub b).

7.2.1 Algemeen

Aangezien het verschaffen van bed & breakfast als een logiesfunctie wordt gezien, kunnen in het kader van het Bouwbesluit en de Bouwverordening ten behoeve van brandveiligheid eisen worden gesteld.

7.2.2 B&B waar geen vergunning brandveilig gebruik bouwwerken verplicht is

Wanneer het aantal personen waaraan bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft minder dan vijf personen bedraagt, dan gelden er geen aanvullende bouwkundige of installatietechnische eisen.

Advies:

Op het gebied van (brand)veiligheid voor de gasten is een bed & breakfast voorziening het meest gebaat bij de aanwezigheid van rookmelders. Wanneer een bed & breakfast voorzien is van rookmelders, worden alle aanwezigen tijdig gealarmeerd als er sprake is van (geringe) rookontwikkeling. Een rookmelder is in staat om zelfs een kleine smeulbrand te detecteren. Door de snelle detectie van rook kunnen alle aanwezigen tijdig vluchten naar een veilige plaats.

Het meest betrouwbaar zijn rookmelders die voldoen aan de NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet (230V). Een rookmelder met een batterijvoeding voldoet eveneens.

7.2.3 B&B waar een vergunning brandveilig gebruik bouwwerken verplicht is

Het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) stelt een gebruiksvergunning verplicht wanneer de B&B geschikt is voor vijf personen of meer. De exploitant van de B&B moet dan rekening houden met de onderstaande aanvullen eisen die aan de B&B gesteld worden:

- de aankleding in de logieskamers en de vluchtroute mag geen brandgevaar opleveren (artikel 2.1.3 Gebruiksbesluit);
- de deuren in de vluchtroute dienen, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel, over de volle breedte geopend te kunnen worden (artikel 2.3.5 Gebruiksbesluit);
- de ruimte(n) waardoor een vluchtroute voert (vanuit de logeerkamers tot aan de uitgang van de B&B) dient voorzien te zijn van een vluchtrouteaanduiding (artikel 2.3.7 Gebruiksbesluit).

Advies:

Ook nu wordt geadviseerd om het pand waar de gastenkamers gelegen zijn te voorzien van rookmelders.

Het meest betrouwbaar zijn rookmelders die voldoen aan de NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet (230V). Een rookmelder met een batterijvoeding voldoet eveneens.

7.3 Wet Milieubeheer

De Wet milieubeheer blijft buiten beschouwing bij inrichtingen waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen (Inrichtingen- en vergunningbesluit Milieubeheer categorie 18.2). Voor bed & breakfast is dus geen milieuvergunning vereist. Bovenstaande geldt alleen indien er binnen een bedrijf geen andere activiteiten plaatsvinden die onder de Wet milieubeheer vallen. Bedrijven die vergunnings/meldingsplichtig zijn vanwege andere activiteiten die er plaatsvinden, moeten de 'bed & breakfast activiteiten' opnemen in de vergunning/melding.

7.4 Algemene Plaatselijke Verordening

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening valt een bed & breakfast voorziening onder de begripsomschrijving van 'horecabedrijf'. Onder een horecabedrijf wordt verstaan: *de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.*

Volgens artikel 2:20, lid 1, is het verboden een horecabedrijf te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester. Dit betekent dat voor het uitoefenen van een bed & breakfast voorziening een exploitatievergunning nodig is. De exploitatievergunning zal naar verwachting komen te vervallen op het moment dat de APV weer wordt aangepast.

7.5 Inschrijving bij Kamer van Koophandel

Bij het exploiteren van een B&B-accommodatie worden bedrijfsmatige / commerciële activiteiten verricht. Er is dus sprake van een onderneming. Dergelijke ondernemingen moeten volgens de handelswetgeving worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK).

7.6 Inschrijving bij de Belastingdienst

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

7.7 Inschrijving Bedrijfschap Horeca en Catering

Een bed & breakfast met een capaciteit van maximaal twee kamers en vier bedden hoeft zich niet te registreren bij het Bedrijfschap Horeca en Catering.

7.8. Melding bij de gemeente en toeristenbelasting

Een (startend) bed en breakfast bedrijf moet de activiteit ook aanmelden bij de afdeling Vergunningen & Uitvoering van de gemeente Velsen. De eigenaar van de bed & breakfast is verplicht toeristenbelasting aan de gemeente af te dragen voor de gasten die hebben overnacht. De tarieven van de toeristenbelasting worden jaarlijks vastgesteld door de gemeenteraad in de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting'.