

Beleidsnotitie Bed & Breakfast Son en Breugel

Vastgesteld: 7 mei 2019

18.0013746

Inhoud

<u>1</u>	<u>Aanleiding</u>	3
<u>2</u>	<u>Definitie en reikwijdte Bed & Breakfast</u>	3
<u>3</u>	<u>Beleid gemeente Son en Breugel</u>	4
<u>4</u>	<u>Uitgangspunten Bed & Breakfast binnen bebouwde kom Son en Breugel</u>	5
<u>5</u>	<u>Conclusie</u>	6

1 Aanleiding

De Bed & Breakfast sector binnen Nederland groeit (bron: CBS). Binnen de gemeente Son en Breugel komt reeds een aantal vestigingen voor. In het buitengebied bevindt zich een 2-tal vestigingen (Brouwerskampweg 21 en Sonniuswijk 42). Daarnaast is er een Bed & Breakfast gevestigd aan de Sint Genovevastraat 28A. Onlangs is er een concreet verzoek ontvangen voor het realiseren van een Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom. De gemeente Son en Breugel kent nog geen beleid voor Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom. Binnen het buitengebied is Bed & Breakfast op grond van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied; Herziening 2017" als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, onder voorwaarden, toegestaan.

Om niet op ieder verzoek binnen de bebouwde kom een ad hoc beslissing te hoeven nemen, is het wenselijk te kunnen beschikken over beleid voor het vestigen van Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom van de gemeente Son en Breugel.

In deze beleidsnotitie zijn de kaders waarbinnen en de voorwaarden waaronder een Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom mogelijk is toegelicht.

2 Definitie en reikwijdte Bed & Breakfast

Definitie Bed & Breakfast

De term Bed & Breakfast betekent letterlijk "Bed en ontbijt".

Op grond van 'van Dale' moet onder 'Bed & Breakfast' het volgende worden verstaan:

"Een particuliere of anderszins kleinschalige accommodatie waar je kunt overnachten en ontbijten."

In het bestemmingsplan "Buitengebied; Herziening 2017" is een Bed & Breakfast als volgt gedefinieerd:

"Een of meerdere gastenkamers of zelfstandige units in een (Bedrijfs)woning, een bijgebouw bij een (Bedrijfs)woning of cultuurhistorisch waardevol gebouw, die periodiek wordt verhuurd voor recreatief nachtgebruik op basis van logies en ontbijt;"

Een Bed & Breakfast is een overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. Een Bed & Breakfast 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 Bed & Breakfast 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 Bed & Breakfast wordt nadrukkelijk niet verstaan een 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. Een Bed & Breakfast wordt gebruikt door een afwisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft.

Reikwijdte

In deze beleidsnotitie worden enkel de kaders geschetst voor een Bed & Breakfast. De verhuur van (delen) van woningen door particulieren zoals bijvoorbeeld via Airbnb, Homeaway en Wimdu maakt geen onderdeel uit van deze beleidsnotitie. Bij een Bed & Breakfast wordt een gedeelte van een woning permanent commercieel verhuurd. Bij Airbnb, Homeaway en Wimdu wordt doorgaans de gehele woning (bij afwezigheid van de eigenaren) eens in de zoveel tijd beschikbaar gesteld.

3 Beleid gemeente Son en Breugel

Toekomstvisie Son en Breugel

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Son en Breugel de “Toekomstvisie Son en Breugel” vastgesteld. De Toekomstvisie geeft in grote lijnen de ambities en doelen weer om zo te komen tot een schets waar we als dorp over twintig jaar willen staan.

Op grond van de “Toekomstvisie Son en Breugel” mogen vrijgekomen stallen in het buitengebied worden gebruikt voor een Bed & Breakfast. In de toekomstvisie Son en Breugel wordt niet gesproken over de mogelijkheden van een Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom.

Structuurvisie Son en Breugel

In de op 6 februari 2014 vastgestelde “Structuurvisie Son en Breugel” is het volgende opgenomen met betrekking tot Bed & Breakfast:

“Er zullen boeren stoppen, waardoor boerderijen en landbouwgronden vrijkomen. Dat biedt kansen voor meer recreatie in de agrarische landschappen, bijvoorbeeld in de vorm van “Bed and Breakfast”.”

In de Structuurvisie Son en Breugel wordt niet in gegaan op een Bed & Breakfast in de bebouwde kommen. De Structuurvisie Son en Breugel biedt geen kader voor een beleidslijn voor de bebouwde kom.

Bestemmingsplan “Buitengebied; Herziening 2017”

Het beleid zoals geformuleerd binnen de “Toekomstvisie Son en Breugel” en de “Structuurvisie Son en Breugel” is uitgewerkt in het bestemmingsplan “Buitengebied; Herziening 2017”.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is het rechtstreeks toegestaan om een Bed & Breakfast op te richten, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- de Bed & Breakfast mag bestaan uit maximaal 2 slaapkamers met elk maximaal 2 Bedden;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- de verzorging van de Bed & Breakfast wordt uitgeoefend door (één van) de bewoner(s).

Daarnaast is een Bed & Breakfast onder voorwaarden toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Komplannen

De komplannen kennen geen rechtstreekse mogelijkheden voor Bed & Breakfast. Ook is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van Bed & Breakfast. Dit betekent dat alleen door middel van een buitenplanse afwijking medewerking verleend kan worden aan een verzoek. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 3 of 4 van het Besluit omgevingsrecht kan binnen 8 weken een omgevingsvergunning verleend worden. In andere gevallen dient een uitgebreide procedure gevolgd te worden. In beide gevallen is een toetsingskader gewenst waardoor op voorhand vaststaat onder welke voorwaarden het aanvaardbaar is mee te werken aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een Bed & Breakfast.

Om het beleidskader voor Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom mogelijk te kunnen maken, kan enerzijds worden aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied; herziening 2017". Anderzijds kan worden aangesloten bij de voorwaarden zoals die zijn opgenomen bij de gebruiksregelingen binnen de bestemming 'Wonen' in de komplannen.

In de komplannen is een gebruiksregeling opgenomen voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf. Dit betreft, net als een Bed & Breakfast een extra functie bij een bestaande woonfunctie. Een aan huis-verbonden-beroep of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

In de komplannen is daarnaast een afwijking opgenomen om de oppervlakte aan aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven te vergroten onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- b. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- c. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4 Uitgangspunten Bed & Breakfast binnen bebouwde kom Son en Breugel

De gemeente heeft integraal afgewogen onder welke voorwaarden het vestigen van een Bed & Breakfast binnen de bebouwde kom acceptabel is. De volgende aspecten zijn relevant geacht bij het bepalen van de wenselijkheid van Bed & Breakfast binnen de kom van de gemeente Son en Breugel:

- huidige gebruiksfunctie;
- stedenbouwkundige aspecten;
- omgeving.

Huidige gebruiksfunctie

Bed & Breakfast is uitsluitend toegestaan bij een woonfunctie waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie behouden moet blijven. Het is derhalve wenselijk om de voorziening te maximaliseren. Om ervoor te zorgen dat de voorziening kleinschalig en ondergeschikt bij de woonfunctie blijft, is opgenomen dat nooit meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken gebruikt mag worden ten behoeve van de uitoefening van de Bed & Breakfast. De oppervlakte die maximaal in gebruik genomen mag worden ten behoeve van de uitoefening van de Bed & Breakfast wordt daarnaast gemaximeerd op 60 m² in lijn met de oppervlakte die maximaal is toegestaan voor het gebruik van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Tevens wordt het aantal slaapkamers gemaximeerd op 2 met elk maximaal 3 slaappleatsen. Een Bed & Breakfast dient een recreatief karakter te behouden en is niet bedoeld voor langdurig verblijf, daarom wordt het aantal nachten dat een persoon aaneengesloten mag verblijven gemaximeerd op 6.

De verzorging van de Bed & Breakfast dient uitgevoerd te worden door (één van) de bewoners die ook eigenaar is van de woning. Het is niet wenselijk dat er een tweede woning ontstaat. De voorziening mag door de opzet en indeling niet functioneren als een zelfstandige woning. Voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast (overnachting & ontbijt) is een aparte kookgelegenheid niet aan de orde.

Stedenbouwkundige aspecten

Het is niet wenselijk dat er door de komst van een Bed & Breakfast wijzigingen plaatsvinden in het stedenbouwkundig beeld van de straat. Een Bed & Breakfast is om die reden dan ook uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing danwel de bestaande bouwmogelijkheden.

Omgeving

Net als bij aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven dient ook een Bed & Breakfast binnen de bestaande omgeving te passen. Het woongenot van eigenaren van omliggende woningen mag niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast mogen omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad.

5 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van een Bed & Breakfast verleend als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het betreft een ondergeschikte functie bij de bestemming 'Wonen';
- de uitoefening van een Bed & Breakfast is uitsluitend toegestaan binnen bestaande legale bebouwing;
- de verzorging van de Bed & Breakfast dient uitgevoerd te worden door (één van) de bewoners die ook eigenaar(s) is / zijn van de woning;
- maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van een Bed & Breakfast met een maximum van 60 m²;
- het aantal kamers mag niet meer bedragen dan 2, met maximaal 3 slaappleatsen per kamer;
- de bouwkundige opzet en indeling kan niet functioneren als zelfstandige woonruimte. Een kookgelegenheid ten behoeve van de voorziening is niet toegestaan;
- de maximaal aaneengesloten verblijfsduur mag niet meer bedragen dan 6 nachten;
- de uitoefening van de Bed & Breakfast mag geen nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en geen nadelige gevolgen hebben voor de uitoefening van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.