

# Bed&Breakfast in Meppel

## Beleid

Onlangs zijn een aantal concrete aanvragen voor het starten van een Bed & Breakfast ingediend. Omdat "Bed & Breakfast" een redelijk nieuw verschijnsel is, is in de vigerende bestemmingsplannen hierover niets geregeld. Reden om beleid op te stellen waarin voorwaarden worden gesteld aan het starten van een Bed & Breakfast.

### Wat is Bed&Breakfast?

Bed & Breakfast (hierna B&B) betekent letterlijk 'Bed en ontbijt'. In Nederland noemt men het ook wel logies met ontbijt, gastenkamer of pension. B&B is een kleinschalige accommodatievorm die voor korte verhuur wordt aangeboden. Bijna alle B&B's zijn gevestigd in een woonhuis en worden gerund door de eigenaren van het betreffende huis. Een B&B onderscheidt zich van andere accommodatievormen door een persoonlijk en gastvrij ontvangst in een bijzonder verblijf. Mede gelet op de kleinschaligheid en het feit dat naast de mogelijkheid om te overnachten enkel ontbijt wordt geserveerd is de concurrentie ten opzichte van hotels en restaurants niet groot. De doelgroep bestaat grotendeels uit fietsers en wandelaars.

### Nut en Noodzaak Bed&Breakfast

Binnen Meppel zijn slechts een beperkt aantal hotelgelegenheden aanwezig. B&B voegt naast deze bestaande hotelgelegenheden een extra component toe om toeristen binnen Meppel te kunnen huisvesten. Hierdoor ontstaan ook economische voordelen voor de middenstand in Meppel en voor de aanbieders van B&B. Ook komt Meppel voor de doelgroep van B&B op de toeristische kaart te staan. Hiernaast is de inbreuk op de ruimtelijke omgeving zeer klein en kan deze inbreuk door het stellen van voorwaarden nog verder ingeperkt worden.

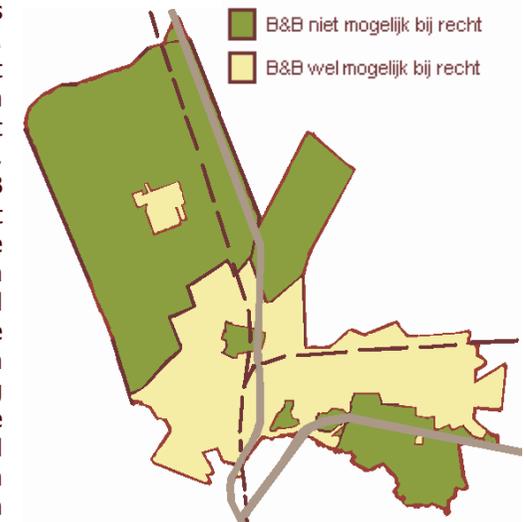
### Regelgeving

Hoewel het een kleinschalige activiteit betreft is er een groot scala aan regelgeving op het faciliteren van een B&B van toepassing. Inzicht in deze regelgeving is voor het scheppen van voorwaarden voor vestiging van een B&B belangrijk. deze regelgeving wordt hierna kort weergegeven:

### Bestemmingsplan

Zowel in de vigerende bestemmingsplannen in de bebouwde kom als in de bestemmingsplannen buitengebied is momenteel niets geregeld omtrent B&B. De eerste vraag die bij toetsing aan het bestemmingsplan moet worden gesteld is of de activiteit ondergeschikt aan de woonfunctie is of als bedrijfsmatig aangemerkt moet worden. Aangezien de ruimtelijke uitstraling van het gebruik van een (aantal) kamer(s) binnen een hoofdgebouw door gasten niet verschilt van het normale gebruik als woning door de bewoners, is de insteek van deze beleidsregel om B&B onder de woonfunctie te scharen. Dit uitgangspunt sluit aan bij jurisprudentie welke stelt dat het uitoefenen van een beroep aan huis, tenzij een bestemmingsplan het tegendeel bepaalt, niet strijdig is met de woonbestemming, mits de gronden in overwegende mate hun woonbestemming behouden. Om de kleinschalige ruimtelijke uitstraling te garanderen zullen wel voorwaarden aan dit gebruik moeten worden gesteld. Wanneer niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan niet meer gesproken worden van ondergeschiktheid aan de woonfunctie<sup>1</sup>. In een aantal gevallen is dit uitgangspunt niet mogelijk, aangezien in vijf bestemmingsplannen binnen Meppel (nml. 'Buitengebied Meppel 1984', 'Buitengebied Nijeveen', 'Buitengebied Havelte', 'Buitengebied De Wijk' en 'Haveltermade') gebruik van

gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid binnen de woonbestemming specifiek is verboden. Jurisprudentie stelt dat in deze gevallen B&B niet bij recht mogelijk is<sup>2</sup>. In deze gevallen is alleen medewerking middels vrijstelling mogelijk.



<sup>1</sup> KB 17 mei 1995 No. 95.004203, Bouwrecht 1995, pagina 851

<sup>2</sup> LJN: AH9034, Raad van State, 200206652/1

# Bed&Breakfast in Meppel

# Beleid

## Bouwbesluit

Wanneer een gedeelte van een woning wordt gebruikt voor B&B wordt dit gedeelte op grond van de definities van het Bouwbesluit als **logiesfunctie** aangemerkt.<sup>3</sup> Wanneer binnen een woning meer als één kamer voor B&B wordt gebruikt, is er sprake van een logiesgebouw. Aan een logiesgebouw zijn andere eisen gesteld op het gebied van brandveiligheid. In dat geval zal de ruimte dan ook aan deze brandveiligheidseisen moeten voldoen.

## Bouwverordening

Afhankelijk van het aantal mensen dat in de B&B verblijven, kan het zijn dat een gebruiksvergunning nodig is. In de bouwverordening van de gemeente Meppel is geregeld dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke gebruiksvergunning van burgemeester en wethouders een bouwwerk in gebruik te hebben of te houden waarin aan meer dan **tien personen** bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft.<sup>4</sup> In een dergelijke gebruiksvergunning kunnen eisen worden gesteld op het gebied van de veiligheid van mensen en de omgeving van het bouwwerk, zoals voorzieningen voor vluchtwegen, alarminstallaties en dergelijke.

## Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Op grond van de APV wordt onder horecabedrijf verstaan 'de voor het 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 worden bereid of verstrekt'.<sup>5</sup> Gelet op deze definitie dient een B&B als horecabedrijf in de zin van de APV te worden gerekend, wat betekent dat een exploitatievergunning moet worden aangevraagd.<sup>6</sup> Doel van deze vergunning is dat de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf door middel van een preventieve toetsing kunnen worden beschermd. Hiernaast is een houder van een horecabedrijf verplicht een nachregister bij te houden.<sup>7</sup>

Doordat B&B een kleinschalige activiteit betreft zullen er op het gebied van openbare orde geen problemen ontstaan en zullen er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat optreden. Binnen de APV wordt aan de burgemeester de mogelijkheid geboden om voor de gehele gemeente of gedeeltes daarvan te besluiten dat de vergunningsplicht voor een of meer soorten horecabedrijven vervalft.<sup>8</sup> Mede gelet op de kleinschaligheid en vermindering van de regeldruk is heeft de

burgemeester besloten de vergunningplicht voor B&B's op te heffen.

Veel B&B's hebben een bord in de nabijheid van de woning om de B&B-activiteit bekend te maken. Op grond van de APV heb je in sommige gevallen een vergunning voor een dergelijke reclame-uiting nodig. Dit gaat niet op voor uitingen wanneer deze onverlicht en kleiner zijn dan 0,5 m<sup>2</sup>, waarbij de langste zijde korter is dan een meter.<sup>9</sup>

## Wet Milieubeheer

In categorie 18.1 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is bepaald dat inrichtingen als hotels, restaurants, pensions, cafés, cafetaria's, snackbars en discotheken, alsmede aanverwante inrichtingen waar tegen vergoeding logies worden verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben en dan ook melding- of vergunningplichtig zijn. In dit besluit is ook bepaald dat voor de toepassing van onderdeel 18.1 inrichtingen buiten beschouwing blijven waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen. B&B's vallen dan ook niet onder de Wet Milieubeheer.

## Drank- en horecawet

Het is verboden zonder daartoe strekkende vergunning van burgemeester en wethouders het horecabedrijf of slijtersbedrijf uit te oefenen. Een activiteit wordt als horecabedrijf gerekend, wanneer deze in ieder geval bestaat uit het bedrijfsmatig of anders dan om niet verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse.<sup>10</sup> Het tegen vergoeding verstrekken van drank in een B&B mag dan ook enkel met een Drank- en horecavergunning. Om deze vergunning te kunnen krijgen moet aan een aantal eisen worden voldaan, zoals zedelijkheids en inrichtingseisen en dergelijke.

## Toeristenbelasting

De gemeente Meppel kent geen toeristenbelasting.

## Overige wetgeving van andere instanties

Naast vergunningen die bij de burgemeester of het college aangevraagd moeten worden, moet er bij het opstarten van een B&B ook rekening worden gehouden met andere instanties. Zo zal de houder van een B&B zich als ondernemer bij de Belastingdienst moeten inschrijven. Ook zal inschrijving bij het bedrijfsschap Horeca&Catering en bij de Kamer van Koophandel moeten plaatsvinden.

<sup>3</sup> Artikel 1.1 lid 1 Bouwbesluit en LJN: AS4411, Rechtbank Arnhem, AWB 05/176

<sup>4</sup> Artikel 6.1.1 lid 1 sub c van de Bouwverordening 2005 van de gemeente Meppel

<sup>5</sup> Artikel 2.3.1.1 lid 1 APV

<sup>6</sup> Artikel 2.3.1.2 APV

<sup>7</sup> Artikel 2.3.2.3 APV

<sup>8</sup> artikel 2.3.1.3 lid 1 APV

<sup>9</sup> Artikel 4.4.2 lid c APV

<sup>10</sup> Artikel 1 en 3 van de Drank- en Horecawet

# Bed&Breakfast in Meppel

## Beleid

### Randvoorwaarden

Bij het opstellen van beleid waaraan een B&B moet voldoen wordt uitgegaan van een aantal uitgangspunten:

1. Het vestigen van een B&B moet relatief makkelijk en dus aan weinig regels gebonden zijn;
2. Een B&B moet (brand)veilig zijn;
3. De activiteit moet ruimtelijk kleinschalig zijn, er mag geen afbreuk worden gedaan aan de woonfunctie;
4. de activiteit moet economisch kleinschalig zijn, zodat er geen oneerlijke concurrentie ontstaat.

#### Ad 1.

Door de activiteiten kleinschalig te houden kunnen van bepaalde ontheffingen binnen regelgeving gebruik worden gemaakt of op deze manier worden vastgelegde grenzen in regelgeving niet overschreden. Het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf tot en met 10 personen kan zonder gebruiksvergunning. Wanneer de aangewezen oppervlakte van de woning voor B&B beperkt blijft en daardoor ongeschikt aan de woonfunctie, is in veel gevallen geen vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Wanneer reclame-uitingen bescheiden worden gehouden is geen reclamevergunning nodig. Binnen Meppel hoeft geen toeristenbelasting afgedragen te worden. In het kader van deze beleidsnota heeft de burgemeester de exploitatievergunningplicht voor B&B activiteiten opgeheven.

#### Ad 2.

Wanneer meer dan één kamer gebruikt wordt voor B&B, zijn de brandveiligheidseisen met betrekking tot logiesgebouwen van toepassing. Hiernaast is het aantal personen dat aanwezig mag zijn beperkt waardoor het risico van brand klein (en niet anders dan bij normale woningen) is.

#### Ad 3.

Wanneer het gebruik van de woning ten dienste van B&B ongeschikt is en beperkt blijft tot een aantal kamers is er geen verschil in ruimtelijke uitstraling met normaal woongebouw. Om de kleinschaligheid te garanderen worden eisen gesteld aan het aantal personen en wordt een maximum toegestane oppervlakte vastgesteld. Gelet op de doelgroep van wandelaars en fietsers, het geringe aantal bezoekers en de kortdijigheid van het bezoek vindt er geen onaanvaardbare toename van parkeerdruk plaats.

#### Ad 4.

Door de kleinschaligheid en het feit dat geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn is de concurrentie ten opzichte van de bestaande hotelgelegenheden binnen Meppel gering. Hier komt bij dat de bezoekers van B&B voor hun avondeten moeten uitwijken naar restaurants in de omgeving. Op dit gebied liggen zeker kansen voor samenwerking.

### Dit heeft geresulteerd in de volgende voorwaarden:

- De B&B activiteit mag enkel plaatsvinden op de in het bestemmingsplan aangegeven gebieden met de bestemming wonen of de mogelijkheid voor een dienstwoning. Er is geen onderscheid tussen bebouwde kom en het buitengebied;
- De B&B activiteit moet ongeschikt zijn aan de woonfunctie en plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en/of uitbouwen. Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel worden gebruikt voor B&B, wanneer deze in het bestemmingsplan voor bewoning bestemd zijn;
- In totaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als B&B, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- Het maximaal aantal personen dat tegelijk van de B&B gebruik mag maken is zes;
- De B&B mag niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. De kamers mogen dan ook geen aparte kookgelegenheid bevatten;
- Wanneer meerdere kamers worden gebruikt, moeten deze voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor logiesgebouwen;
- De initiatiefnemer van de B&B dient zelf hoofdbewoner van de woning te zijn;
- Onverlichte reclame-uitingen ten dienste van de B&B zijn toegestaan, mits niet groter dan 0,5 m<sup>2</sup> waarbij de langste zijde korter dan 1 meter moet zijn.

### exploitatie van een B&B in afwijking van de randvoorwaarden

De beleidsnotitie "Bed&Breakfast" is het beleidskader voor het vestigen en exploiteren van een B&B. Enkel wanneer aan bovengenoemde randvoorwaarden wordt voldaan, is het exploiteren van een B&B mogelijk. Een B&B in afwijking van de randvoorwaarden kan enkel gerealiseerd worden met vrijstelling van het bestemmingsplan, omdat in dat geval strijd ontstaat met de woonbestemming. Deze beleidsnotitie is eveneens toetsingskader voor een dergelijk verzoek om vrijstelling. Alleen in bijzondere gevallen kan van het beleid afgeweken worden<sup>11</sup>.

### Bekendmaking

Deze beleidsregel is op 18 april 2007 gepubliceerd in de Meppeler Courant en de Nieuwe Meppeler en heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is een exemplaar toegezonden aan bestaande exploitanten en indieners van een aanvraag om vestiging van een B&B. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

<sup>11</sup> Artikel 4:84 Awb