

Bed & Breakfast

**BELEIDSNOTITIE
BED & BREAKFASTVOORZIENING
GEMEENTE
Hulst
Vastgesteld door
de gemeenteraad
op 25 september 2008**

Inhoudsopgave		pag. 3
Algemeen		pag. 4
Hoofdstuk 1	Definitie en voorwaarden	pag. 4
	a. Definitie en verankering	pag. 4
	b. Wenselijkheid beleidsnotitie	pag. 5
	c. Voorwaarden	pag. 5
Hoofdstuk 2	Toelichting voorwaarden	pag. 6
Hoofdstuk 3	Relatie met bestemmingsplannen	pag. 7
Hoofdstuk 4	Relatie met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)	pag. 7
Hoofdstuk 5	Procedure	pag. 7
Bijlage I		pag. 8

Algemeen

Het verschijnsel bed & breakfast kent een toenemende populariteit. Ook in de gemeente Hulst. Naar aanleiding hiervan en gelet op het feit dat de gemeente Hulst zich wenst te profileren als toeristische gemeente, is het wenselijk beleid vast te stellen ten aanzien van bed & breakfast-initiatieven.

De term bed & breakfast (afgekort b&b) betekent letterlijk bed en ontbijt. In Nederland noemen we het ook wel logies met ontbijt, gastenkamer of pension. Het begrip bed & breakfast is afkomstig uit Engelstalige landen. In de literatuur blijken er veel definities te bestaan. De kern van het verschijnsel bed & breakfast wordt veelal als volgt weergegeven.

Er is sprake van een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een **toeristisch** en veelal **kortdurend** verblijf met het serveren van een ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een **woonhuis of bijhuis** en wordt gerund door de eigenaren van het desbetreffende huis.

Het gaat in dit verband om een 'toeristisch' verblijf, hiermee wordt nadrukkelijk ook zakelijk toerisme bedoeld. Het begrip 'kortdurend' is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoensgebonden recreatie.

De begrippen 'woonhuis en bijhuis' mogen ruim worden geïnterpreteerd. Het gaat erom dat de eigenaar/exploitant van het perceel bij het bij- en in het hoofdgebouw woont.

Hoofdstuk 1 Definitie en voorwaarden

- a. *Welke definitie van bed & breakfast wordt gehanteerd en op welke wijze wordt dit verankerd in deze notitie?*

Zoals hierboven is gesteld bestaan er vele definities van bed & breakfast, in deze notitie wordt de navolgende definitie gehanteerd:

“Bed & breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed & breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid”.

Om interpretatieproblemen te voorkomen, dient de navolgende tekst als toelichting op de definitie te worden gehanteerd:

“Bed & breakfast is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond (hoofd)-gebouw of in het bij het hoofdgebouw behorende bijgebouw. De ruimtes bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een badkamer, die wordt gedeeld met de bewoners en eventuele andere gasten. Het ontbijt wordt over het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd, een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt dan ook. Bed & breakfast wordt gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten ter plaatse verblijft. Het betreft hier een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie die de laatste tijd steeds meer in opkomst is”.

b. Wenselijkheid beleidsnotitie

Uit een uitspraak van de Raad van State* blijkt dat het aanbieden van bed & breakfast strijdig is met een woonbestemming, indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van 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 en dat voor de bed & breakfast activiteiten wordt geadverteerd. In dat geval is de afdeling van mening dat de activiteiten bedrijfsmatig van karakter zijn en niet binnen een woonbestemming passen, tenzij expliciet anders in het desbetreffende bestemmingsplan is geregeld.

Indien de gemeente het aanbieden van deze voorziening in een woning mogelijk wil maken, zal daartoe vrijstelling moeten worden verleend. Bed & breakfast vormt een product dat in principe uitstekend past in een gemeente, zoals Hulst, waar de wens bestaat het toerisme te bevorderen. Om duidelijkheid te verschaffen over de eisen die de gemeente aan deze voorziening stelt, is het wenselijk dat Hulst een beleidsnotitie over dit onderwerp vaststelt.

c. Voorwaarden

Het is om meerdere redenen niet wenselijk dat in elke willekeurige woning c.q. aan- en of bijgebouw in de gemeente een bed & breakfastvoorziening wordt toegelaten:

- 1) niet alle percelen beschikken over voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- 2) niet alle woningen c.q. aan- en/of bijgebouwen zijn geschikt voor het aanbieden van dit product;
- 3) er is een bepaald minimum kwaliteitsniveau gewenst, zodat daarmee het gemeentelijk beleid op het gebied van de kwaliteitsimpuls wordt ondersteund.

Voor de toepassing van het bepaalde in deze notitie komen in aanmerking:

1. een perceel met de bestemming hetzij 'woondoeleinden', hetzij 'agrarische doeleinden' en:
 - a) het hoofdgebouw heeft een minimale inhoud van 500 m³, met in acht name van een afwijking van 15% en/of;
 - b) de aan- en/of bijgebouwen hebben een minimale oppervlakte van 75 m² met een maximum van 100 m² en/of;
 - c) is een rijksmonument en/of;
 - d) is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
2. een perceel met de bestemming woondoeleinden dat ligt aan de van oudsher aanwezige wegen van de kernen van de gemeente Hulst, zoals aangegeven in de bij deze notitie gevoegde bijlage I, en:
 - a) het hoofdgebouw heeft een minimale inhoud van 500 m³, met in acht name van een afwijking van 15% en/of;
 - b) de aan- en/of bijgebouwen hebben een minimale oppervlakte heeft van 75 m² met een maximum van 100 m²;
3. aansluitend op het gestelde onder 1 en 2 dient nog te worden voldaan aan het volgende:
 - A. bed & breakfast is toegestaan mits de hoofdfunctie, te weten wonen of agrarisch bedrijf gehandhaafd blijft;
 - B. de voorziening ten behoeve van bed & breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;

- C. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het perceel, het pand of complex dienen, met in achtname van het bepaalde in de Welstandsnota, behouden te blijven. Reclame-uitingen dienen eveneens conform het bepaalde in de Welstandsnota te worden uitgevoerd;
- D. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent o.a. dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- E. bed & breakfast mag gelijktijdig aan maximaal 6 personen worden aangeboden;
- F. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed. **Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.** Alleen indien op en/of langs de openbare weg voldoende parkeergelegenheid op loopafstand, met een maximum afstand van 150 m., aanwezig is kan hiervan worden afgeweken;
- G. er mag geen kans zijn op het ontstaan van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- H. de bed & breakfastvoorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit te zijn;
- I. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van 4 weken. De initiatiefnemer tekent een overeenkomst waarin wordt bedongen dat, indien sprake is van permanente bewoning, een boete clause in werking zal treden;
- J. het onderkomen ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening dient te voldoen aan het Bouwbesluit en de brandveiligheidseisen.

Hoofdstuk 2 Toelichting voorwaarden

Elk verzoek om vrijstelling voor het inrichten van een bed & breakfastvoorziening dient te voldoen aan de bovenstaande voorwaarden. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt niet aan het verzoek meegewerkt. Voor de voorwaarden volgt nog een korte aanvullende toelichting.

De keuze om de mogelijkheden voor het vestigen van een bed & breakfastvoorziening te beperken, is gebaseerd op de navolgende overwegingen:

- de aanbieders van bed & breakfast vissen voor een deel in dezelfde vijver als de hotels in de gemeente Hulst. Bij een te ruim regime kan sprake zijn van concurrentievervalsing. Hotels moeten immers met meer regels rekening houden dan een uitbater van een bed & breakfastvoorziening;
- hoteliers zijn voor hun inkomen volledig van hun hotel afhankelijk. Een bed & breakfastvoorziening is slechts een neveninkomen;
- bed & breakfast past in principe niet in elke woonwijk; toeristen hebben nu eenmaal een ander ritme dan de bewoners van de wijk, die voor spanningen en overlast kan zorgen;
- de parkeerdruk is in diverse woonwijken al hoog. Door bed & breakfastgasten zou die druk dan nog meer toenemen;
- het stellen van eisen in het kader van de ruimtelijke ordening is één van de weinige mogelijkheden om te sturen op kwaliteit.

Ad A t/m D

Deze voorwaarden hebben tot doel te voorkomen dat in elke willekeurige woning bed & breakfast kan worden aangeboden. Het uitgangspunt is dat een woning een bepaalde minimale omvang heeft, zodat het aanbieden van een kwalitatief goed product mogelijk is. Voor rijksmonumenten en

karakteristieke panden (dwz. panden met een hoge cultuurhistorische waarde) wordt een uitzondering gemaakt, omdat juist dit geliefde locaties zijn bij de klanten die gebruik maken van bed & breakfast. Datzelfde geldt voor panden, die zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast biedt bed & breakfast voor panden met een monumentenstatus en/of

gelegen zijn in een beschermd stads- of dorpsgezicht een extra bron van inkomsten waarmee het desbetreffende pand in stand kan worden gehouden.

Ad E t/m J

Vanwege het kleinschalige karakter van bed & breakfast kiest de gemeente Hulst ervoor om een maximum te verbinden aan het aantal personen waaraan nachtverblijf mag worden aangeboden. Het aantal kamers, gerelateerd aan het aantal personen, bedraagt ten hoogste 6.

Aangaande de handhaving inzake het maximale aantal personen en de maximale verblijfsduur is de verwachting dat de te sluiten overeenkomst met boetebeding afdoende zal werken. Daarnaast is er ook nog de mogelijkheid om bestuursrechtelijk te handhaven.

Hoofdstuk 3 Relatie met bestemmingsplannen

Indien het bed & breakfastinitiatief afwijkt van een bepaling zoals opgenomen in een voor dat (die) perce(e)l(en) vigerend bestemmingsplan, is het bepaalde in deze notitie aanvullend van toepassing.

Hoofdstuk 4 Relatie met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het verschijnsel bed & breakfast heeft niet alleen raakvlakken met de ruimtelijke ordening, maar ook met de APV. Artikel 2.3.2.1 lid 1 van de APV geeft de volgende begripsomschrijving voor het begrip 'inrichting':

'elke al of niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft'.

Een voorziening voor bed & breakfast valt op basis van deze begripsomschrijving tevens binnen de reikwijdte van de APV. Dat heeft tot gevolg dat:

1. een nachtregister moet worden bijgehouden (art. 2.3.2.3).

Hoofdstuk 5 Procedure

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van bed & breakfast activiteiten;
2. bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals in deze notitie bedoelt, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a) het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
 - b) burgemeester en wethouders maken deze ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, evenals op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c) de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d) gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Hulst, augustus 2008.

Bijlage I

Historische ontsluitingswegen kernen.

Kloosterzande:

Groenendijk, Poolsplein, Cloosterstraat, Hulsterweg.

Hengstdijk:

Hengstdijkse Kerkstraat, St. Josephstraat, Plevierstraat.

Vogelwaarde:

Rapenburg, Bossestraat.

Lamswaarde:

Dreef, Jacobus de Waalstraat.

Walsoorden:

Walsoordensestraat, Havenstraat.

Ossenisse:

Gringweg naar Hontenisse, Lageweg, Weststraat.

Terhole:

Hulsterweg, Notendijk.

Kuitaart:

Hulsterweg.

Hulst:

Tivoliweg, Zandstraat, Zoutestraat, Glacisweg, Absdaalseweg, Steensedijk.

Clinge:

's Gravenstraat, Molenstraat.

Nieuw Namen:

Hulsterloostraat, Hombachstraat, Veerstraat.

Graauw/Paal:

Dorpsstraat, Achtereindstraat, Oude Kaai, Duivenhoeksestraat, Zeestraat, Havenstraat.

Heikant:

Julianastraat, Schoolstraat, Ellestraat, Magdalenastraat, Vlasstraat.

Sint Jansteen:

Hemelstraat, Hoofdstraat, Heerstraat, Brouwerijstraat, Wilhelminastraat.