

BIJLAGE; Regelgeving vestigen B&B omliggende gemeenten

gemeente Dronten (Biddinghuizen)

HOOFDSTUK 8 HET GEBRUIK VAN EEN BOUWWERKEN

8.1 Bed- & Breakfast (B&B)

1. De B&B mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de (hoofd)bewoner(s) van de legaal aanwezige en legaal gebruikte (bedrijfs)woning.
2. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, met een maximum van 60,00 m², mag worden aangewend voor de exploitatie van een B&B.
3. Niet meer dan zes personen mogen gelijktijdig in de B&B verblijven.
4. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning, hetgeen in ieder geval inhoudt dat geen zelfstandige kookeenheid aanwezig mag zijn.
5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden beperkt.
6. Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, dan wel dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals neergelegd in de vigerende versie van de "Nota Parkeernormen Dronten".
7. Er dient een nachregister te worden bijgehouden.
8. Gasten mogen niet langer dan twee aaneengesloten weken in de B&B verblijven.
9. Het gestelde in de leden 1 tot en met 8 wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

gemeente Harderwijk

6. Beoordelingscriteria (beleidsregel)

Voor de berekening van het in sub 5 en 6 gehanteerde percentage respectievelijk aantal vierkante meters, wordt de wijze van meten van het gebruiksoppervlak uit het Bouwbesluit (NEN2580) gehanteerd.

1. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is, de bed & breakfast of gastenverblijf mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie;
2. als de bed & breakfast of het gastenverblijf plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel behorende bij de woning ten minste 750 m². Dit criterium geldt niet voor de binnenstad (grens beschermd stadsgezicht).
3. het betreft een kleinschalige verblijfsaccommodatie die deel uitmaakt van een woning of bijbehorende bouwwerken en waar maximaal 10 personen verblijven;
4. op eigen erf dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn; voor de binnenstad geldt een passende oplossing, of- eigen erf of- in de vorm van betaald parkeren;
5. het betreft een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de functie wonen, waarbij het gebruiksoppervlak beperkt is tot 40% van het gebruiksoppervlak van de woning inclusief bijgebouwen. De berekening van deze 40% vindt plaats aan de hand van de wijze van meten van het gebruiksoppervlak uit het Bouwbesluit (NEN 2580).
6. in zijn totaliteit mag er nooit meer dan 100 m² gebruiksoppervlak in gebruik zijn als bed & breakfast of gastenverblijf.
7. permanente bewoning van het vrijstaande bijgebouw (gebruik als hoofdverblijf) is niet toegestaan.

gemeente Lelystad

2. Inhoud

- 1.** Een Bed & Breakfast is toegestaan, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
 - a.** Er is sprake van
 - i.** een woonbestemming niet zijnde bedrijfswoningen;
 - ii.** of een agrarische bestemming.
 - b.** Maximaal acht slaappleatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf.
 - c.** De kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen.
 - d.** Maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag ingericht worden voor de voorziening.
 - e.** Er dient op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig te zijn, tenzij uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer.
- 2.** Voor het overige gelden de volgende beleidsregels uit de nota 'Beleid voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'.
 - a.** Het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast. Reclame mag een oppervlakte van maximaal 0,5 m² bedragen.
 - b.** Het beroep/bedrijf dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.
 - c.** Detailhandel is niet toegestaan tenzij het bestemmingsplan dit expliciet noemt.

Nieuwe regeling 2021

Hieronder is de nieuwe regeling voor bed & breakfast uitgeschreven. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen beschreven. In artikel 2 is het toepassingsbereik verwoord. In de artikelen 3 en 4 staat de volledige regeling voor bed & breakfast uitgeschreven (zoals deze ook in artikel 5, lid 5.1 en lid 5.2 van de Regels van het parapluplan “Bed & Breakfast gemeente Nunspeet 2021” terugkomen).

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Bed & Breakfast: een bedrijfsmatige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, welke bedrijfsmatige voorziening ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;
2. Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
3. Exploitant: degene die de bed & breakfast exploiteert.
4. Gemeenschappelijke ruimte: een voor de recreant ingerichte ruimte voor ontspanning en vermaak waar ook het ontbijt kan worden genuttigd.
5. Bebouwde kom: het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en werkfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. (Voor dit paraplubestemmingsplan wordt voor de bebouwde kom verwezen naar de Verbeelding [tekening nr. BPO1189-ow01], “overige zone bed en breakfast binnen de bebouwde kom”).

Artikel 2 Toepassingsbereik van deze regeling

1. De beleidsnotitie wordt gebruikt als input voor de onderbouwing van de regels van het parapluplan. Dit parapluplan dient door de raad te worden vastgesteld (zie bijlage parapluplan Bed & breakfast gemeente Nunspeet 2021).
2. Vooruitlopend op dit parapluplan kan voor een bed & breakfast binnen de bebouwde kom door Burgemeester en Wethouders gebruik worden gemaakt van deze beleidsregels voor de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in Bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
3. Voor wat betreft de inwerkingtreding van deze gecorrigeerde regeling voor het buitengebied dient eerst het paraplubestemmingsplan in werking te zijn getreden. Daarna kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan een bed & breakfast.

NB

Opgemerkt wordt dat op de percelen waar in het bestemmingsplan een functieaanduiding ‘bed & breakfast’ aanwezig is, voor wat de juridische mogelijkheden betreft aangesloten wordt bij deze regeling.

Artikel 3 Regels bed & breakfast binnen de bebouwde kom (is gelijk aan artikel 5, lid 5.1 van de Regels van het parapluplan "Bed & Breakfast gemeente Nunspeet")

1. Een bed & breakfast mag gerealiseerd worden in een woning of in een bedrijfswoning bij de bestemmingen Wonen, Dienstverlening, Gemengd, Horeca en Maatschappelijk. Ook in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woningen of bedrijfswoningen binnen deze bestemmingen kan onder voorwaarden een bed & breakfast worden gerealiseerd.
2. Er mag voor de bed & breakfast niet meer dan 40% van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning/bedrijfswoning en een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebruikt met een maximum van 120 m². Onder de toegestane oppervlakte van een bed & breakfast vallen de volgende ruimten:
 - slaapkamer(s);
 - bad-, douche-, en toiletruimten die niet gedeeld worden met de bewoner(s);
 - een gemeenschappelijke ruimte;Gemeenschappelijke verkeersruimtes hoeven niet bij de toegestane oppervlakte te worden meegerekend.
3. Voor het realiseren van een bed & breakfast in maximaal één vrijstaand bijbehorend bouwwerk kan vergunning worden verleend als:
 - a. deze bijdraagt aan de doelstellingen zoals deze genoemd worden in Thema 3 van de Omgevingsvisie Nunspeet;
 - b. niet meer dan 50 m² van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk hiervoor wordt ingericht. Hierbij dient wel het maximum aan m² voor een bed & breakfast van in totaal 120 m², volgens lid 2 van dit artikel, in acht te worden genomen.
 - c. het desbetreffende vrijstaande bijbehorende bouwwerk op minimaal 1 meter van de erf-grens staat;
4. Degene die de bed & breakfast exploiteert, dient ingeschreven te staan in de BRP (Basisregistratie Personen) op het desbetreffende adres.
5. Een bed & breakfast mag eveneens worden gerealiseerd in een uniek object, niet zijnde een woning of bijbehorend bouwwerk. Het gaat dan om karakteristieke gebouwen en/of varende constructies. Voorwaarde is dat het gebouw en/of de varende constructie voldoet aan de eisen zoals deze genoemd worden in het Bouwbesluit. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld. Omdat hier niet altijd sprake is van een inschrijving van de bewoner(s) in de BRP (Basisregistratie Personen), wordt een afweging per geval gemaakt.
6. In de bed & breakfast mag geen zelfstandige kookvoorziening aanwezig zijn.
7. Er moet een parkeergelegenheid aanwezig zijn of worden aangelegd op het perceel waarop de bed & breakfast wordt aangeboden. Het aantal parkeerplaatsen voor de bed & breakfast moet minimaal overeenkomen met het aantal slaapkamers van de bed & breakfast boven op het aantal parkeerplaatsen dat bij de bestemming hoort.
8. Ter beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning vindt een belangenafweging plaats, waarbij de volgende aspecten worden getoetst en meegewogen:
 - a. de belangen van de gebruikers of van de eigenaren van de aanliggende gronden en na-bijgelegen woningen en bedrijven;
 - b. de milieusituatie (aan de bedrijfsvoering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in de nabije omgeving mag door een bed & breakfast geen beperking ontstaan);
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - e. het straatbeeld;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9. Degene die de gelegenheid biedt tot het houden van nachtverblijf is belastingplichtig op grond van de geldende Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting. De exploitant is verplicht hiervoor een eigen nachtverblijfsregister bij te houden, die door de gemeente kan worden gecontroleerd.
10. Het aantal overnachtingen waarbij in een bed & breakfast mag worden overnacht mag maximaal 14 nachten achtereen bedragen.
11. Op het perceel van de bed & breakfast mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met een opschrift voor de bed & breakfast worden geplaatst. Dit bord dient te voldoen aan de eisen die aan reclame worden gesteld in de "Reclameverordening 1994" en in de "Welstandsnota (2015)".