



**BELEIDSNOTITIE
BED & BREAKFASTVOORZIENING
GEMEENTE
VALKENBURG AAN DE GEUL**

December 2009

1. Aanleiding

Het verschijnsel bed and breakfast mag zich verheugen in een toenemende populariteit. De gemeente Valkenburg aan de Geul wil om die reden beleid vaststellen over hoe moet worden omgegaan met verzoeken tot vestiging.

a. *Wat is bed and breakfast?*

De navolgende definitie wordt gehanteerd:

“Bed and Breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal 6 personen (inclusief kinderen).

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

“Bed and Breakfast is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een badkamer. Maximaal 45% van het vloeroppervlak van het pand mag ten behoeve van bed and breakfast worden gebruikt, waarbij ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing worden gelaten. Het ontbijt wordt over het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd, een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt dan ook. Bed and 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. Vormen van kleinschalige verblijfsrecreatie die met Bed and Breakfast gelijk kunnen worden gesteld zijn verhuur van vakantieappartementen, pensions tot een verblijf van maximaal 6 personen, gitês en chambre d’hotes.”

b. *Wenselijkheid beleidsnotitie*

Uit een uitspraak van de Raad van State¹ blijkt dat het aanbieden van Bed and Breakfast strijdig is met een woonbestemming, indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van Bed and 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 and 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 betreffende bestemmingsplan is geregeld.

Indien de gemeente het aanbieden van deze voorziening in een woning mogelijk wil maken, zal daartoe vrijstelling moeten worden verleend. Bed and breakfast vormt een product dat in principe uitstekend past in een gemeente, zoals Valkenburg aan de Geul, waar een groot deel van de inkomsten wordt verdiend in het toerisme. Om aan de burger duidelijkheid te kunnen verschaffen over de eisen die de gemeente aan deze voorziening stelt, is het wenselijk dat ook Valkenburg aan de Geul een beleidsnotitie over dit onderwerp vaststelt.

c. *Voorwaarden*

Het is om meerdere redenen niet wenselijk dat in elke willekeurige woning in de gemeente een bed and breakfastvoorziening wordt toegelaten:

- 1) niet alle woningen beschikken over voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- 2) niet alle woningen zijn geschikt voor het aanbieden van dit product;
- 3) ook op dit vlak is een bepaald minimum niveau gewenst, zodat daarmee het gemeentelijk beleid inzake de kwaliteitsimpuls wordt ondersteund.

1 ABRS, 2 juli 2003 inzake nummer 200206652/1, LJN nummer 9034

Het voorstel is om alleen medewerking te verlenen, indien een initiatief kan voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- 1) Het pand heeft de bestemming hetzij 'Woondoeleinden' hetzij 'agrarische bedrijfsdoeleinden' hetzij een bestemming die naar aard gelijk is aan één van deze bestemmingen en is op grond van het bestemmingsplan aangemerkt als karakteristiek en het vloeroppervlak in de B&B voorziening bedraagt minimaal 8 m² per gast, er is per gastenkamer eigen sanitair aanwezig

OF

- 2) Het pand heeft de bestemming hetzij 'Woondoeleinden' hetzij 'agrarische bedrijfsdoeleinden' hetzij een bestemming die naar aard gelijk is aan één van deze bestemmingen en is een rijksmonument en het vloeroppervlak in de B&B voorziening bedraagt minimaal 8 m² per gast, er is per gastenkamer eigen sanitair aanwezig

OF

- 3) Het pand heeft de bestemming hetzij 'Woondoeleinden' hetzij 'agrarische bedrijfsdoeleinden' hetzij een bestemming die naar aard gelijk is aan één van deze bestemmingen en is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht en het vloeroppervlak in de B&B voorziening bedraagt minimaal 8 m² per gast, er is per gastenkamer eigen sanitair aanwezig

OF

- 4) Het pand heeft de bestemming hetzij 'Woondoeleinden' hetzij 'agrarische bedrijfsdoeleinden' hetzij een bestemming die naar aard gelijk is aan één van deze bestemmingen en heeft een minimale inhoud van 600 m³, is (half)vrijstaand, het vloeroppervlak in de B&B voorziening bedraagt minimaal 8 m² per gast, er is per gastenkamer eigen sanitair aanwezig en parkeren (door bewoners en gasten) vindt uitsluitend plaats op eigen terrein.

Wanneer de bed and breakfast voorziening voldoet aan één van de vier hierboven staande eisen, dan gelden vervolgens de volgende voorwaarden:

- 5) Bed and Breakfast is toegestaan mits de hoofdfunctie te weten wonen of agrarisch gehandhaafd blijft;
- 6) De voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd (bijgebouwen worden niet tot de bestaande bebouwing gerekend);
- 7) De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of complex dienen behouden te blijven;
- 8) De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- 9) Bed and Breakfast mag aan maximaal 6 personen (inclusief kinderen) worden aangeboden;
- 10) De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Alleen indien een openbare parkeergelegenheid op loopafstand (liggend binnen een straal van 300 meter) aanwezig is, kan hiervan worden afgeweken;
- 11) Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon -en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- 12) De bed and breakfastvoorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit te zijn;
- 13) Ter voorkoming van permanente bewoning wordt een korte verblijfsduur gehanteerd. Daarnaast dient met een initiatiefnemer een overeenkomst te worden gesloten waarin wordt bedongen dat indien sprake is van permanente bewoning een boete clause in werking zal treden.

Algemeen

Elk verzoek om vrijstelling voor het inrichten van een bed and breakfastvoorziening dient te voldoen aan de bovenstaande voorwaarden. Anders wordt niet aan het verzoek meegewerkt. Voor een aantal van de voorwaarden volgt nog een korte aanvullende toelichting.

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

- de aanbieders van bed and breakfast vissen voor een deel in dezelfde vijver als de hotels en pensions in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Bij een te ruim regime zullen de hoteliers en pensionhouders ongetwijfeld en niet ten onrechte gaan klagen over concurrentievervalsing. Zij moeten immers met meer regels rekening houden dan een uitbater van bed and breakfast;
- hoteliers en pensionhouders zijn voor hun inkomsten van hun hotel/pension afhankelijk. Een bed and breakfastvoorziening levert neveninkomsten op;
- een dergelijke voorziening past niet in een woonwijk; toeristen hebben nu eenmaal een ander ritme dan de bewoners van de wijk, hetgeen voor spanningen en overlast kan zorgen;
- de parkeerdruk in de woonwijken is al hoog. Door bed and breakfastgasten neemt die druk dan alleen nog meer toe;
- voorkomen moet worden dat ten aanzien van dit onderwerp een te saneren markt ontstaat, zoals nu al het geval is met een deel van de bestaande hotel en pensions;
- het stellen van eisen in het kader van de ruimtelijke ordening is één van de weinige mogelijkheden om te sturen op kwaliteit.

Ad 1 t/m 4.

Deze voorwaarden hebben tot doel te voorkomen dat in elke willekeurige woning bed and 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 and breakfast. Datzelfde geldt voor panden, die zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast biedt bed and breakfast voor panden met een monumentenstatus en/of gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht een extra bron van inkomsten waarmee het betreffende pand in stand kan worden gehouden.

De aanduiding 'hetzij een bestemming die naar aard gelijk is aan één van deze bestemmingen' is opgenomen, omdat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende bebouwingsklasse, terwijl het feitelijk allemaal woningen zijn.

Ad 6-10

Vanwege het kleinschalige karakter van Bed and Breakfast kiest de gemeente Valkenburg aan de Geul ervoor om een maximum te verbinden aan het aantal personen waaraan nachtverblijf mag worden aangeboden. Wanneer nachtverblijf wordt aangeboden aan meer dan 10 personen is een gebruiksvergunning noodzakelijk. Dit geeft in feite al aan dat in een dergelijk geval geen sprake meer is van een kleinschalige activiteit die op basis van de bovenstaande voorwaarden binnen de genoemde bestemmingen kan worden toegelaten. Wanneer een aanvraag voorziet in het bieden van nachtverblijf aan meer dan 6 personen, voldoet aan de gestelde voorwaarden en strijdig is met het bestemmingsplan wordt maatwerk geleverd. Aangaande de handhaving is de verwachting dat de te sluiten overeenkomst met boetebeding afdoende zal werken. Daarnaast is er ook nog de mogelijkheid om bestuurrechtelijk te handhaven.

d. Relatie met de APV

Het verschijnsel bed and breakfast heeft niet alleen raakvlakken met de ruimtelijke ordening, maar ook met de APV. In deze paragraaf wordt daarop ingegaan.

Artikel 2.3.2.1 lid 1 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'. De betreffende voorschriften van de APV zijn bijgevoegd.

Een voorziening voor Bed and Breakfast valt op basis van deze begripsomschrijving tevens binnen de reikwijdte van de APV. Dat heeft tot gevolg dat een uitbater (in de termen van de APV aangeduid als houder):

- een vergunning van uw college nodig heeft om nachtverblijf te mogen verstrekken (art. 2.3.2.2 lid 2 APV);
- een nachtregister moet bijhouden (art. 2.3.2.3 lid 1). Op basis hiervan en op basis van de verordening Toeristenbelasting ook toeristenbelasting moet afdragen.
- de kamers die voor de bed and breakfastvoorziening worden gebruikt voorziet van een nummer (2.3.2.2 lid 4).

e. Regeling in de geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen voorzien grotendeels niet in de mogelijkheid om een bed and breakfastvoorziening mogelijk te maken. Daarop zijn de navolgende uitzonderingen:

- a. Buitengebied 1994:
 - i. voor locaties met de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' kan onder voorwaarden via een binnenplanse wijziging medewerking worden verleend (artikel 59 lid I), omdat bed and breakfast kan worden aangemerkt als verblijfsaccommodatie. Hierbij is wel goedkeuring van Gedeputeerde Staten vereist;
 - ii. in locaties met de bestemming 'bebouwingsklasse PT' (art. 22) is vestiging rechtstreeks toegestaan, omdat bed and breakfast kan worden aangemerkt als pensionbedrijf;
 - iii. in locaties met de bestemming 'bebouwingsklasse HT' (art. 23) is vestiging rechtstreeks toegestaan, omdat bed and breakfast kan worden aangemerkt als pensionbedrijf en als zodanig valt aan te merken als horeca;
 - iv. in locaties met de bestemming 'bebouwingsklasse H' (art. 24) is vestiging rechtstreeks toegestaan, omdat bed and breakfast kan worden aangemerkt als verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - b. Kernen Valkenburg aan de Geul (2005):
 - i. voor locaties met de bestemming 'woondoeleinden' kan onder voorwaarden via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend (art. 6 lid 5 sub c), omdat bed and breakfast kan worden aangemerkt als pensionbedrijf. Hierbij is wel goedkeuring van Gedeputeerde Staten vereist;
 - ii. voor locaties met de bestemming 'woondoeleinden' met de aanduiding 'horecadoeleinden' of 'pension/ hotel/ (vakantie)appartement' is vestiging rechtstreeks toegestaan, omdat bed and breakfast past in de definitie die het bestemmingsplan ten aanzien van deze begrippen hanteert;
 - iii. voor locaties met de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' kan onder voorwaarden via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend (art. 11 lid 6 sub 2), omdat bed and breakfast kan worden aangemerkt als verblijfsrecreatieve doeleinden. Hierbij is wel goedkeuring van Gedeputeerde Staten vereist;
 - iv. voor locaties met de bestemming 'gemengde doeleinden' is vestiging rechtstreeks toegestaan, omdat bed and breakfast past in de ruime definitie van het begrip 'horecadoeleinden' dat dit bestemmingsplan hanteert;
 - c. Kern Valkenburg (1996, aangevuld 1999):
 - i. in locaties met de bestemming 'centrumdoeleinden' is vestiging rechtstreeks toegestaan, mits gelegen in de zones 1 en 2, omdat bed and breakfast past in de ruime definitie van het begrip 'horeca' dat dit bestemmingsplan hanteert;
 - ii. in locaties met de bestemming 'gemengde doeleinden' is vestiging rechtstreeks toegestaan, mits gelegen in de zones 6 en 7, omdat bed and breakfast past in de ruime definitie van het begrip 'horeca' dat dit bestemmingsplan hanteert;
 - iii. in locaties met de bestemming 'woondoeleinden' is vestiging rechtstreeks toegestaan, mits voorzien van een aanduiding 'voor horecadoeleinden', omdat bed and breakfast past in de ruime definitie van het begrip 'horeca' dat dit bestemmingsplan hanteert.
- In het geval dat op grond van het bestemmingsplan de voorziening niet is toegestaan en geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, kan de voorziening

via de vigerende bestemmingsplanprocedures en wettelijke procedures mogelijk worden gemaakt.

f. Consequenties huidige bestemmingsplanregelingen

Het vestigen van een bed and breakfastvoorziening is dus rechtstreeks toegestaan op locaties met een bepaalde bestemming in het buitengebied, de kernen en in de kern Valkenburg. Ongeacht of over dit onderwerp beleid wordt gemaakt, door de bewoner/eigenaar kan op een dergelijke locatie deze voorziening worden aangeboden. Ook als niet aan de eisen wordt voldaan, zoals hierboven genoemd. In het bestemmingsplan 'Kernen Valkenburg aan de Geul' gaat het om:

- circa 52 locaties met de bestemming 'woondoeleinden', die tevens de aanduiding 'pension/ hotel/ (vakantie)appartement' hebben;
- circa 16 locaties met de bestemming 'woondoeleinden', die tevens de aanduiding 'horecadoeleinden' hebben, en;
- circa 76 locaties met de bestemming 'gemengde doeleinden'. Onder gemengde doeleinden vallen onder meer de kleinere winkelcentra in Berg en Terblijt en Broekhem.

In theorie kan op al deze locaties begonnen worden met een bed and breakfastvoorzieningen, omdat het betreffende bestemmingsplan daartoe geen verbod bevat.

De consequentie van de huidige situatie is dat de betreffende voorziening nu op locaties kan worden gerealiseerd waar het niet wenselijk is en op plaatsen met name in het buitengebied waar het wenselijk is niet of na een moeizame procedure. Een herziening van de geldende bestemmingsplannen voor dit onderwerp is dan ook gewenst.

g. Herziening bestemmingsplannen

Herziening van de bestemmingsplannen voor de kern Valkenburg, de kernen Valkenburg aan de Geul en het buitengebied is ingepland, dit beleid kan daarin worden verwerkt.

In de herzieningen zal voor het begrip 'Bed and Breakfast' de navolgende omschrijving worden opgenomen:

"Bed and Breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal 6 personen. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/ of arbeid."

=====