



Hendrik-Ido-Ambacht

Beleid Bed & Breakfast (ontwerp)



30 maart 2020

WAT TE DOEN BIJ HET STARTEN VAN UW EIGEN BED & BREAKFAST?

U wilt een bed & breakfast starten in of bij uw woning. Dit kan zijn een bed & breakfast als hoofdkomen of een bed & breakfast die u als particulier uitbaat via Airbnb bijvoorbeeld. Wat zijn de randvoorwaarden en welke aspecten komen hierbij kijken? Hieronder leggen wij in het kort uit wat de criteria zijn voor u als initiatiefnemer. Daarnaast verwijzen wij u ook naar het hiernaast weergegeven schema. Dit schema betreft een weergave van de door u te doorlopen stappen.

Criteria

Hoe groot zijn uw slaapverblijven?

Om te voorkomen dat er mogelijkheden ontstaan voor kamerverhuur en/of grote groepsaccommodaties, mag de grootte van een slaapverblijf maximaal 30 m² bedragen. Zijn uw slaapverblijven groter dan 30 m²?

Uit hoeveel slaapverblijven bestaat uw toekomstige bed & breakfast?

Vanwege de schaal van Hendrik-Ido-Ambacht is het wenselijk om alleen kleinschalige bed & breakfast toe te staan. Daarnaast stelt het Bouwbesluit 2012 hogere eisen bij een hoger kameraantal. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht houdt een bovengrens van 4 slaapverblijven (/slaapkamers) aan.

Wordt er bij de bed & breakfast gewoond?

Om hinder voor de omgeving zo veel mogelijk te voorkomen vinden wij het belangrijk dat de woning waarbij de b&b wordt gerealiseerd permanent wordt bewoond. De b&b mag alleen worden geëxploiteerd door de hoofdbewoner. Dit is belangrijk omdat hiermee toezicht en betrokkenheid wordt gegarandeerd.

Waar in de gemeente wilt u uw bed & breakfast realiseren?

De gemeente wil graag weten waar u uw bed & breakfast wilt realiseren. Is dat bijvoorbeeld in de kern, langs één van de (historische) dijklinten of in het buitengebied? B&b is alleen toegestaan binnen de bestemming Wonen. Op bedrijventerreinen, de Sophiapolder en de Crezéepolder is bed & breakfast uitgesloten. In bijlage 1 is aangegeven op welke locaties een bed & breakfast accommodatie is toegestaan. Ligt de locatie van uw bed & breakfast binnen een wenselijke situatie zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1?

Hoe nu verder?

Aspecten

Als uw slaapverblijven kleiner zijn dan 30 m², het aantal kamers niet meer dan 4 bedraagt en de locatie van uw bed & breakfast is gelegen in een wenselijk gebied, dan werkt de gemeente graag mee aan de start van uw eigen bed & breakfast. Wel wijzen wij u op een aantal belangrijke aspecten die van belang zijn voor het oprichten van een bed & breakfast. Deze aspecten zijn onder andere de ruimtelijke uitstraling, de verkeersaantrekkende werking en parkeren, hinder voor de omgeving, cultuurhistorie en de effecten op het bestaande voorzieningenniveau. Deze aspecten vindt u terug in bijlage 2. Ook gelden nog algemene regels. Deze algemene regels zijn opgenomen in bijlage 5.

Ook wanneer u niet alle vragen positief kunt beantwoorden of wanneer u niet aan alle genoemde criteria voldoet, denken wij graag met u mee. U kunt ons altijd bellen om een afspraak te maken voor een oriënterend gesprek. Tijdens deze afspraak bespreken wij graag de mogelijkheden voor het starten van een bed & breakfast met u.

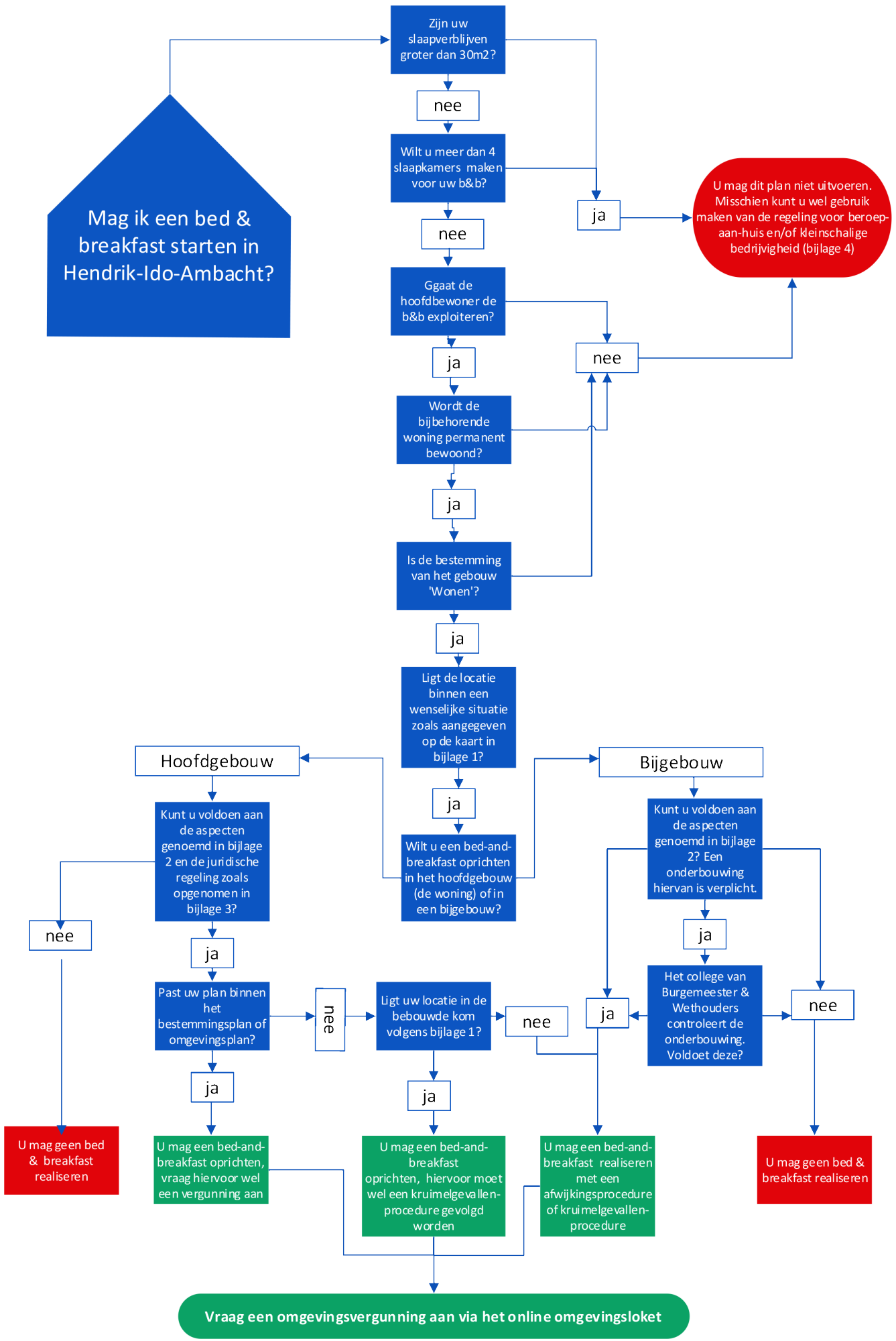
Geldende regeling in bestemmingsplan of omgevingsplan

Ook bekijkt de gemeente met u de geldende bestemmingsplanregels of omgevingsplanregels ter plaatse van uw toekomstige bed & breakfast. Past uw toekomstige bed & breakfast binnen de bestaande regels? Of dient u een andere procedure te volgen voordat u uw bed & breakfast kunt starten? Wij geven u hier graag nadere informatie over.

Stappenplan

Als laatste bekijken wij ook gezamenlijk met u een door de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht opgesteld stappenplan. In dit stappenplan staat wat van belang kan zijn bij het oprichten van uw eigen bed & breakfast.

Mag ik een bed & breakfast starten in Hendrik-Ido-Ambacht?



Vraag een omgevingsvergunning aan via het online omgevingsloket

BIJLAGE 1: LOCATIEKAART



BIJLAGE 2: RUIMTELIJKE ASPECTEN

Aspect	Toetsing en uitleg
<p>Ruimtelijke uitstraling</p> <p><i>In hoeverre heeft de bed & breakfast effect op de kwaliteit van de leefomgeving?</i></p>	<p>In veel gevallen zal het effect op de leefomgeving (zeer) beperkt zijn. Dit omdat een bed & breakfast vaak aan de achterzijde van het hoofgebouw (de woning) wordt gerealiseerd, of juist in de woning zelf wordt geïntegreerd. De kwaliteit van de leefomgeving lijkt hiermee niet te worden aangetast. Als de b&b wordt gerealiseerd in een vrijstaand bijgebouw (zoals een schuur) is de ruimtelijke impact groter. Om te voorkomen dat er een klein huisjespark ontstaat, mag het aantal vrijstaande bijgebouwen dat wordt gebruikt voor de b&b maximaal 1 zijn.</p> <p>+ Een positief effect kan zijn dat een leegstaand pand een nieuwe functie krijgt, zoals bijvoorbeeld een vervallen schuur bij een woning in het buitengebied.</p> <p>- Een negatief effect kan zijn dat er ongewenste bebouwing in het landelijk gebied wordt toegevoegd, wat mogelijk ten koste gaat van het open karakter en/of de stedenbouwkundige uitstraling. Daarnaast is het realiseren van meerdere vrijstaande bijgebouwen voor de b&b ongewenst omdat er zo een 'mini huisjespark' ontstaat.</p>
<p>Verkeer en parkeren</p> <p><i>Wat is de verkeersaantrekkende werking van een bed & breakfast? En kan parkeren op eigen terrein plaatsvinden?</i></p>	<p>De komst van een bed & breakfast zorgt voor een toename van verkeer. Bovendien moeten bezoekers kunnen parkeren. Daarom hanteren wij als gemeente een parkeernorm van één parkeerplaats per gerealiseerde gastenkamer. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning. Het toestromende verkeer mag niet zodanig zijn dat dit tot overlast of problemen zorgt in de leefomgeving.</p> <p>+ Positief kan zijn dat het perceel waarop de bed & breakfast wordt gerealiseerd voldoende ruimte biedt om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren. Ook zijn de aanliggende wegen mogelijk al berekend op de verkeersaantrekkende werking. Van beide voorgenoemde gevallen zal voornamelijk in het buitengebied en de linten sprake zijn.</p> <p>- Een negatief aspect kan zijn dat het toestromende verkeer overlast veroorzaakt voor de leefomgeving. Dit zal in minder mate het geval zijn in het buitengebied. Ook parkeren kan binnen de bebouwde kom voor problemen zorgen, omdat dit tot hinder voor omwonenden kan leiden. Parkeren op eigen terrein is daarom een belangrijke randvoorwaarde voor het toestaan van een bed & breakfast. Lukt dit niet, dan zijn er drie oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Er wordt door u aangetoond dat er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen vrij zijn (representatief parkeeronderzoek); ○ Op uw kosten en in overleg met de gemeente en omgeving worden parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte;

		<ul style="list-style-type: none"> ○ U toont aan dat hij op een ander privaat terrein parkeerruimte mag gebruiken en dit geen doorschuif-effect heeft (bijvoorbeeld bij een bedrijf dat overmaat aan parkeren heeft).
<p>Hinder voor de omgeving</p> <p><i>Kan een bed & breakfast hinder veroorzaken naar de omgeving?</i></p>		<p>Hinder voor omwonenden is niet wenselijk bij de realisatie van een bed & breakfast. Onder hinder wordt in ieder geval geluidshinder richting omliggende functies verstaan. Ook is het van belang dat de privacy van omwonenden wordt gewaarborgd, bijvoorbeeld door geen (nieuwe) ramen en deuropeningen aan te brengen op minder dan 2 meter van aangrenzende woonpercelen (zie ook artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek).</p> <p>+ Het realiseren van een bed & breakfast in een groter bijgebouw (buitengebied) beperkt de hinder voor de omgeving. In de bebouwde kom kan de hinder beperkt worden door de bed & breakfast in het hoofdgebouw te realiseren. Als de bed & breakfast in een bijgebouw gerealiseerd wordt, is het borgen van privacy voor omwonenden zeer van belang. Dit kan bijvoorbeeld door rekening te houden met de afstand tot perceelsgrenzen, de oriëntatie van het gebouw en de plek waar de ramen zitten.</p> <p>- Het realiseren van een bed & breakfast kan in de bebouwde kom voor meer overlast zorgen dan in het buitengebied. Uitzonderingen in de bebouwde kom kunnen de oude dijklinten zijn, waar vaker sprake is van ruimere kavels. Het realiseren van een bed & breakfast in een bijgebouw waarbij ook een verdieping wordt gerealiseerd, is in de meeste gevallen ongewenst omdat buurpercelen worden aangetast in hun privacy.</p>
<p>Cultuurhistorie</p> <p><i>Kan een bed & breakfast bijdragen aan het behoud van cultuurhistorie?</i></p>		<p>Het komt tegenwoordig steeds vaker voor dat cultuurhistorisch erfgoed leeg komt te staan, waardoor verval op de loer ligt. De realisatie van een bed & breakfast in cultuurhistorisch waardevolle c.q. monumentale gebouwen kan bijdragen aan het behoud van het erfgoed voor de langere termijn.</p> <p>+ Positief aspect is dat een cultuurhistorisch waardevol of monumentaal gebouw behouden blijft voor de toekomst. Ook wordt de toegankelijkheid van het gebouw bevorderd voor gasten. Het behoud van cultuurhistorisch erfgoed draagt bij aan het historische karakter van Hendrik-Ido-Ambacht.</p> <p>- Een negatief aspect (voor de exploitant) is dat de kosten voor het behoud en verbouwing van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of monumenten mogelijk vrij hoog zijn.</p>
<p>Effecten op het bestaande voorzieningenniveau</p> <p><i>Belemmert een bed & breakfast het bestaande voorzieningenniveau?</i></p>		<p>Het toevoegen van een bed & breakfast binnen onze gemeente is wenselijk, maar niet op elke plek. Het realiseren van een bed & breakfast nabij bepaalde voorzieningen is dan ook niet altijd wenselijk.</p> <p>+ Een bed & breakfast kan bijdragen aan het versterken van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente. Recreatieve voorzieningen kunnen op hun beurt weer bijdragen aan het verlevendigen</p>

van de kern/historische linten.

-

Een negatief effect betreft een overschot aan bed & breakfast-accommodaties, waardoor teveel concurrentie ontstaat.

BIJLAGE 3: BESTEMMINGSPLANREGELING BED & BREAKFAST

Begripsbepaling 'bed & breakfast'

In nieuw op te stellen bestemmingsplannen en het omgevingsplan zal het begrip 'bed & breakfast' aan de begripsbepalingen worden toegevoegd. Daarbij moet duidelijk zijn dat een 'bed & breakfast' alleen binnen de bestemming 'Wonen' wordt toegestaan. De definitie van 'bed & breakfast' zal zijn:

“Een voorziening binnen de bestemming 'Wonen' gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en optioneel het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, functioneel ondergeschikt aan de bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken en zonder kookgelegenheid. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.”

Bestemmingsomschrijving wonen

Naast het toevoegen van het begrip 'bed & breakfast' in de begripsbepalingen vindt ook een aanvulling op de bestemming 'Wonen' plaats. Deze luidt als volgt:

x.x Bed & Breakfast

Binnen het bouwvlak is een bed & breakfast toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing;
- b. nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
- c. het aantal slaapverblijven maximaal 4 bedraagt;
- d. er geen (zelfstandige) kookgelegenheden ten dienste van de slaapverblijven zijn toegestaan;
- e. een nachtregister moet worden bijgehouden;
- f. de maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- g. het nachtverblijf mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen, mits:
 1. de woning als hoofdgebouw herkenbaar blijft;
 2. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
 3. de bed & breakfast-voorziening:
 - door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
 - de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aangetast;
 - de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
- h. voorzien wordt in minimaal 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein;

BIJLAGE 4: BEROEPEN-AAN-HUIS-, BED & BREAKFAST- EN KRUIMELGEVALLENREGELING

Uw verzoek om een bed & breakfast te starten wordt in de eerste plaats getoetst aan de regels in het bestemmingsplan. Voor bed & breakfast-accommodaties is hierin niet altijd iets geregeld, waardoor het hebben van een bed & breakfast-accommodatie nu nog niet altijd binnen de regels van het bestemmingsplan past.

Beroepen-aan-huis-regeling

Wanneer een bed & breakfast onder de 25% van het vloeroppervlak blijft en niet meer dan 40 m² bedraagt, kan in afwijking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend. Dit sluit aan op de bestaande beroepen-aan-huis-regeling die in bijna ieder bestemmingsplan van Hendrik-Ido-Ambacht is opgenomen, voor zover een specifieke bed & breakfast-regeling ontbreekt.

Kleinschalige bedrijvigheid

Naast een beroepen-aan-huis-regeling, bestaat er in de meeste bestemmingsplannen ook een regeling voor kleinschalige bedrijvigheid. Wanneer een bed & breakfast onder de 25% van het vloeroppervlak blijft en niet meer dan 50 m² bedraagt, kan medewerking worden verleend. Dit sluit aan bij de regeling voor kleinschalige bedrijvigheid die in bijna ieder bestemmingsplan van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is opgenomen, voor zover een bed & breakfast-regeling ontbreekt.

Bed & breakfast-regeling

Voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en het omgevingsplan is een bed & breakfast-regeling opgesteld. Deze regeling speelt in op datgene wat toelaatbaar wordt geacht. Deze regeling is van toepassing op de woonbestemming. De bed & breakfastregeling (zoals deze in nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen) is opgenomen in bijlage 3 bij deze beleidsnotitie. In deze specifieke regeling wordt uitgegaan van maximaal 4 slaapverblijven, om eventueel nadelige effecten op overige voorzieningen in de gemeente te voorkomen.

Kruimelgevallenregeling

Wanneer een bestemmingsplan aanwezig is waarin geen bed & breakfast-regeling is opgenomen, kan - indien voldaan wordt aan de criteria uit deze beleidsnotitie - toch medewerking worden verleend aan het oprichten van een bed & breakfast-accommodatie groter dan 50 m². Ook aan het oprichten van een bed & breakfast in bijgebouwen en/of voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) kan medewerking worden verleend.

Medewerking wordt enkel verleend via een zogenoemde kruimelgevallenregeling. In de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.12, eerste lid, onder a, tweede punt opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen de omgevingsvergunning kan worden verleend. De kruimelgevallenregeling geldt in dit geval alleen voor initiatieven binnen de bebouwde kom.

Dat betekent dat de gemeente per verzoek beoordeelt of voldaan wordt aan de aspecten zoals benoemd in bijlage 2, voordat medewerking wordt verleend.

BIJLAGE 5: STAPPENPLAN

Stap	Actie	Via welk medium?
1.	Inschrijven in het Handelsregister + aanmelden bij de belastingdienst	Internet
<p>Als u een bed & breakfast bedrijfsmatig gaat exploiteren, moet u deze inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK). De KvK geeft uw gegevens door aan de Belastingdienst. U hoeft zich niet apart aan te melden bij de Belastingdienst.</p>		
2.	Inschrijven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering	Internet
<p>Als u uw bed & breakfast gaat exploiteren met meer dan 2 kamers en 5 slaapplekken, moet u zich inschrijven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering (BHenC).</p>		
3.	Omgevingsvergunning aanvragen	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
<p>Als u wilt een bed & breakfast realiseren, (ver)bouwen of renoveren, dan hebt u meestal van uw gemeente een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. Mogelijk moet u ook de omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteiten slopen en handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten. Het aanvragen kan via www.omgevingsloket.nl.</p>		
4.	Gebruiksmelding doen	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
<p>Als u nachtverblijf gaat aanbieden, moet u hiervan gebruiksmelding doen met het oog op brandveiligheid. Ook deze gebruiksmelding doet u bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.</p>		
5.	Melding milieubeheer doen	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
<p>Als u een bed & breakfast start, heeft u te maken met milieuvoorschriften. Het is niet nodig om een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting aan te vragen. U kunt volstaan met een melding van uw bedrijf bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. U kunt dit doen via www.aimonline.nl</p>		
6.	HACCP-plan opstellen of hygiëncode volgen	Internet
<p>Als u eet- en drinkwaren bereidt, moet u over een HACCP-plan beschikken of een goedgekeurde hygiëncode volgen, bijvoorbeeld die van het Bedrijfschap Horeca en Catering (BHenC). HACCP staat voor Hazard Analysis Critical Control Points. Dit is een analyse van kritische punten waarop u extra goed moet letten. HACCP benoemt de gevaren voor de voedselveiligheid in het hele productieproces.</p>		
7.	Drank- en horecavergunning aanvragen	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
<p>Als in uw bed & breakfast alcoholische dranken tegen betaling verstrekt en genuttigd worden, moet u een drank- en horecavergunning van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht hebben.</p>		

8.	Logboek speeltoestellen aanleggen	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Als u een speeltoestel wilt plaatsen, moet u een logboek bijhouden met daarin de keurings- of onderzoeksgegevens en informatie over onderhoud en ongevallen.		
9.	Nachtregister bijhouden	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Als u overnachtingen aanbiedt, moet u volgens de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een doorlopend nachtregister bijhouden.		
10.	Legionellapreventiemaatregelen nemen	Internet
U moet legionellapreventiemaatregelen nemen als uw pand volgens het bestemmingsplan een logiesfunctie heeft. U moet ook legionellamaatregelen nemen als uw pand een woonfunctie heeft en u nachtverblijf verleent aan meer dan 5 personen.		
11.	Licenties muziekgebruik aanvragen	Internet
Als u in het openbaar muziek ten gehore brengt, moet u toestemming hebben. Buma/Stemra en Sena regelen deze toestemming door het uitgeven van licenties. Deze licenties zijn online aan te vragen.		
12.	Reprorecht betalen	Internet
Om kopieën te mogen maken van auteursrechtelijk beschermde werken, moet uw bedrijf een jaarlijkse vaste vergoeding betalen aan de Stichting Reprorecht.		
13.	Arbowet	Internet
Als u als bed & breakfast-eigenaar personeel in dienst heeft, dan moet u een contract sluiten met een erkende Arbodienst. De Arbodienst ondersteunt de werkgever bij alles wat te maken heeft met arbeidsomstandigheden. De Arbodienst is wettelijk belast met uitvoerende taken op het gebied van de gezondheid van de werknemers en het bewaken van de veiligheid van werknemers tijdens het werk.		