

Inleiding

Het exploiteren van een bed & breakfast (b&b) bij woningen is iets wat steeds meer in opkomst is. Vandaar ook dat de gemeente Landsmeer steeds regelmatig vragen krijgt of het is toegestaan is en onder welke voorwaarden.

De definitie van b&b luidt als volgt:

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

Bron: NRIT Media, Wegwijs in de Bed & Breakfast sector

Om b&b in geheel Landsmeer te regelen, is het goed om op papier te zetten hoe wordt omgegaan met (aanvragen voor) b&b bij woningen in Landsmeer. Hiermee wordt willekeur voorkomen en het geeft duidelijkheid aan burgers. Het beleid betreft alleen b&b bij woningen en geen aparte bedrijven.

Bedrijf aan huis

Bestemmingsplannen Het Lint, Landelijk Gebied, Luijendijk-Zuid en het in procedure zijnde Luijendijk, kennen een regeling voor 'beroep of bedrijf aan huis'. B&b kan worden aangemerkt als bedrijf aan huis. De regeling is bedoeld om te zorgen dat er mogelijkheden zijn voor kleine beroep- of bedrijfsuitoefeningen, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en tegelijkertijd passen in de (woon)omgeving en hieraan geen afbreuk doen.

De regelingen in de bestemmingsplannen verschillen op kleine punten, maar regelen allen in ieder geval het volgende:

- ondergeschiktheid aan de woonfunctie;
- beperking in oppervlakte;
- uitsluiten van detailhandel;
- parkeren op eigen terrein.

Overweging

B&b heeft een toegevoegde waarde voor Landsmeer. Landsmeer is een recreatieve en natuurlijke omgeving; denk aan Het Twiske en het Ilperveld.

In de Nota Ruimte is door het rijk gesteld dat door provincies rekening moet houden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De provincie Noord-Holland streeft in haar beleid naar voldoende ruimte voor recreatie en ontspanning in stedelijke gebieden en zorgt voor het beter toegankelijk maken van natuur- en recreatiegebieden.

Het faciliteren van mogelijkheden voor b&b sluit aan bij het rijks- en provinciaal beleid. Door mensen de mogelijkheid te geven om in Landsmeer te overnachten, maakt dit Landsmeer als natuur- en recreatiegebied toegankelijker.

Door aanvragen voor b&b te toetsen aan de voorwaarden die gelden voor 'bedrijven aan huis' in bestemmingsplannen, wordt geregeld dat deze logiesfunctie ruimtelijk aanvaardbaar wordt ingepast in de (woon)omgeving.

Dit beleid geldt niet voor bestaande situaties. Hier is voor gekozen omdat er in het verleden andere wet- en regelgeving gold. Bestaande b&b worden individueel beoordeeld en afgewogen.

Conclusie

Voor de bestemmingsplannen waarin b&b is opgenomen in de regeling voor 'bedrijven aan huis', wordt een aanvraag voor b&b getoetst aan die regeling.

Voor de bestemmingsplannen waarin een regeling voor 'bedrijven aan huis' is opgenomen, maar waarin b&b niet in de lijst voor bedrijfstypen staat opgenomen, wordt een aanvraag voor b&b aan de voorwaarden van de regeling getoetst en vervolgens mogelijk gemaakt middels een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.

$$30\% = 100 \text{ m}^2$$

Voor bestemmingsplannen waarin geen regeling voor 'bedrijven aan huis' is opgenomen, wordt een aanvraag voor b&b getoetst aan de volgende regeling: een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op woonbestemmingen, morgen worden gebruikt voor b&b, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de beganegrond van de woning inclusief de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
2. het geen detailhandel betreft;
3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
4. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van b&b plaatsvindt;
5. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

$$\begin{aligned} 190 \text{ m}^2 & \text{ huis} \\ 120 \text{ m}^2 & \text{ Loods} \\ 310 \text{ m}^2 & \text{ totaal} \end{aligned}$$

alle
regeling

Wanneer de aanvraag voldoet aan de voorwaarden, kan de b&b worden mogelijk gemaakt middels een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.

Dit beleid neemt niet weg dat er mogelijk op meerdere gebieden wet- en regelgeving van toepassing kan zijn. Wanneer een aanvraag voldoet aan dit beleid, betekent dit dan ook niet automatisch dat exploitatie mogelijk is. Denk bijvoorbeeld aan een vergunning op grond van het Gebruiksbesluit en een exploitatievergunning.