



gemeente BERGEN

MEMO van college aan de raad

datum : 25 september 2012
aan : ARC
van : College
onderwerp : verschil recreatiewoning en bed and breakfast
Portefeuillehouder : A. Hietbrink
Inlichtingen bij : S. Plezier

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de ARC van 13 september 2012

Kernboodschap

Achterliggende vraag: *Wat is het verschil tussen een recreatiewoning en bed and breakfast?*

Toezegging: Vraag beantwoorden

Tijdens de vergadering van de ARC van 13 september 2012 heeft u gesproken over het raadsvoorstel inzake het bezwaar tegen de weigering van de raad om het bestemmingsplan voor het perceel Vincent van Goghweg 4 te herzien. Dit voorstel houdt in dat de raad overeenkomstig het advies van de commissie voor de bezwaarschriften het bezwaar ongegrond verklaart en besluit de weigering in stand te houden. U heeft besloten het voorstel als A stuk voor de raad te agenderen. Tijdens de vergadering werd de vraag gesteld wat het verschil is tussen een recreatiewoning en bed and breakfast.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ieder bestemmingsplan maakt het mogelijk binnen de woonbestemming, ondergeschikt aan de woonfunctie, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt verstaan: het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde thuisprostitutie, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. De relatie tussen de bedrijfsmatige activiteit en de woning blijft dan ook altijd bestaan.

Bed and breakfast

Bed and breakfast valt onder de noemer kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dit wil zeggen dat een ieder binnen de woonbestemming een *bed and breakfast* mag hebben. Hiervoor gelden wel voorwaarden.

Voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (in dezen een *bed and breakfast*) geldt dat het vloeroppervlak van de bedrijfsmatige activiteit maximaal 25% van het vloeroppervlak van de

woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² mag bedragen en ten behoeve hiervan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien.

Binnen het hoofdgebouw en/of eventuele aan- of uitbouwen mag dus een *bed and breakfast* gerealiseerd worden. Dit mag echter niet in bijgebouwen. Op grond van de gebruiksregels van de bestemmingsplannen is het niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als slaapgelegenheid.

Voor *bed and breakfast* tenslotte is geen aparte aanduiding op de plankaart nodig omdat dit altijd kan binnen de woonfunctie. Essentieel kenmerk van een *bed and breakfast* tenslotte is dat je te gast bent bij de hoofdbewoner (soort hotelkamer), de verblijfsduur is over het algemeen kort.

Recreatiewoningen

Planologisch is een recreatiewoning te onderscheiden van een bed en breakfast.

Recreatiewoningen staan (meer) op zichzelf. Anders dan bij *bed and breakfast* ben je niet te gast bij de hoofdbewoner, maar wordt verbleven in een bijgebouw. Dit gebouw is dan volgens de definitiebepalingen een "recreatiewoning" en planologisch (gebruik) geen "bijgebouw", omdat je er anders niet mag overnachten. Het kent dan ook een eigen bestemming (rw). *Recreatiewoningen* zijn in bestemmingsplannen enkel toegestaan wanneer een perceel is voorzien van de de aanduiding "rw". Dat is een groot verschil met *bed and breakfast*. Een *bed and breakfast* is binnen de woonbestemming immers altijd toegestaan.

Ook feitelijk zijn een recreatiewoning en een bed en breakfast te onderscheiden van elkaar. Vaak betreft het een "afgescheiden gebiedje" in de tuin waarop een *recreatiewoning* (bijgebouw) staat. Soms is sprake van een aangebouwd bijgebouw. Een aangebouwd bijgebouw staat niet in directe verbinding met het hoofdgebouw. Doordat *recreatiewoningen* op zichzelf staan (er is behalve het uitdelen van de sleutel geen contact tussen verhuurder en huurder noodzakelijk en er is geen direct toezicht op de gasten zoals bij een bed en breakfast wel het geval is) is de overlast die hierdoor door omwonenden ervaren wordt vaak groter dan bij een *bed and breakfast*.

Recreatiewoningen tenslotte beschikken in de regel over alle voorzieningen, waar een *bed and breakfast* dit in veel gevallen niet doet. In de laatste is iemand immers te gast in huis.

Tenslotte: wat een en ander verwarrend maakt is dat aanbieders van overnachtingsgelegenheden de termen *bed and breakfast* en *recreatiewoningen* vaak door elkaar gebruiken. Dit betreft dan spreektaal en niet het formeel juridische zoals hierboven beschreven.