

Beleidsregel Bêd and Brochje Leeuwarden 2019

Overwegende dat:

- particulieren in de gemeente in toenemende mate in hun eigen woning of in een vrijstaand bijgebouw bij de woning voor toeristen en anderen op beperkte schaal logies en ontbijt, in Fryslân genoemd “bêd en brochje”, verstrekken;
- deze activiteit bijdraagt tot de economische bedrijvigheid in de gemeente;
- bestemmingsplanregelingen niet in alle gevallen in “bêd en brochje” voorzien, waardoor de exploitatie van deze dienstverlening onnodig belemmerd wordt;
- het daarom vooreerst wenselijk is, totdat alle Leeuwarder bestemmingsplannen voorzien in deze activiteit, om een aantal beleidsregels vast te stellen, waardoor de exploitatie van “bêd en brochje” planologisch juridisch minder wordt belemmerd;

A. Onder bêd en brochje wordt verstaan: het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt in een woning of in een vrijstaand bijgebouw bij de woning.

B. De volgende voorwaarden worden daarbij in acht genomen:

1. maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de woning (inclusief de aan-, uit- en bijgebouwen) tot ten hoogste 50 m², mag ingericht worden voor de voorziening
2. maximaal vier slaappleatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf mogen worden gebruikt;
3. de exploitant is hoofdbewoner en moet er daadwerkelijk wonen;
4. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw en/of worden in een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd;
5. in geval van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bed and breakfast:
 - a. dient het vrijstaande bijgebouw te voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen;
 - b. dient de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 750 m² te bedragen of in geval van de bestemming “Gemengd”, “Centrum” of “Centrumgebied” dient de oppervlakte van het bouwperceel van een *grondgebonden* woonhuis ten minste 500 m² te bedragen;
 - c. dient de ruimte die in het vrijstaande bijgebouw wordt gebruikt voor bed and breakfast ten minste 25 m² per ruimte te bedragen;
 - d. dient het vrijstaande bijgebouw ten minste 1 meter uit de zijdelingse- en achterperceelgrens gesitueerd te zijn;

- e. geldt het gestelde onder lid a, b, c, d, f, g, h en i onverminderd;
 - 6. reclame in de vorm van één naam aanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 meter en een oppervlakte van niet meer dan 0.50 m² in de vorm van niet uitstekende gevelreclame is toegestaan en die reclame mag niet verlicht zijn;
 - 7. de activiteit mag niet leiden tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 8. de activiteit mag niet leiden tot hinder of overlast voor het woonmilieu;
 - 9. bij de beoordeling van de mate van overlast dienen tevens het woningtype en het karakter van de buurt of de wijk te worden betrokken;
 - 10. er moet voldoende bergruimte overblijven in of bij de woning;
 - 11. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 Awb in onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van lid a tot en met i van deze beleidsregel.
- C. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

Toelichting beleidsregel bêd en brochje

Beleidsregel 'Bêd en brochje'

In de Leeuwarder bestemmingsplannen werd tot mei 2010 onder de bestemming "Wonen" en andere bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan, geen mogelijkheid voor bêd en brochjes geboden. Om die reden is voorzien in een aantal beleidsregels ten aanzien van de ontwikkeling van deze activiteit, waarin benoemd wordt waaraan en onder welke voorwaarden bêd en brochje kan worden toegestaan. De beleidsregel van 2016 wordt nu verruimd met mogelijkheden voor bêd en brochje in vrijstaande bijgebouwen. Zolang de regeling nog niet in een bestemmingsplan is opgenomen kan medewerking worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij getoetst wordt aan de beleidsregel. De mogelijkheid om een bêd en brochje te exploiteren wordt opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Dit proces is voor de oude gemeente Leeuwarden reeds gestart na het vaststellen van de oorspronkelijke "Bêd en brochje" regeling in mei 2010. Ook in de te herziene bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Boarnsterhim en de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel zal de regeling worden opgenomen, aangezien de beleidsregel nu voor de gehele nieuwe gemeente geldt.

Definitie bêd en brochje

Een bêd en brochje-voorziening is te omschrijven als 'het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt bij de exploitant in haar/ zijn woning'. In tegenstelling tot een regulier horecabedrijf gaat het niet om een in het algemeen voor het publiek toegankelijke besloten ruimte. De voorziening wordt aangeboden bij particulieren thuis in de beslotenheid van de woning. Veelal wordt de badkamer gedeeld met de exploitant of zijn/haar gezin. Het ontbijt wordt genuttigd in de betreffende slaapkamer(s) of in een gemeenschappelijke ruimte.

Om aangemerkt te worden als bêd en brochje moet de hoofdbestemming, op grond van het bestemmingsplan "Wonen" zijn, dan wel een andere bestemming op grond waarvan wonen is toegestaan. De logiesverstrekking dient daaraan ondergeschikt te zijn. De voorwaarden voor het starten van een bêd en brochje in de gemeente Leeuwarden staan geformuleerd in de beleidsregel 'Bêd en brochje in Leeuwarden 2019'.

Vrijstelling exploitatievergunning

Beperking van deze kleinschalige activiteit om redenen van openbare orde en veiligheid is niet evenredig in verhouding tot het doel van de regeling met betrekking tot de horeca in de APV. Er is geen dringende reden van algemeen belang om te stellen dat deze activiteit moet worden beheerst door middel van exploitatievergunningen. Voor de hand ligt dan ook om bêd en brochje vrij te stellen van de exploitatievergunningplicht, zoals voorzien in de APV.

Deze vrijstelling zal niet kunnen gelden voor die bêd en brochje-voorzieningen waar bedrijfsmatig of anders dan om niet alcoholhoudende drank geschonken wordt. Deze vallen onder het regime van de Drank- en Horecawet. De laatste wet vraagt een drank- en horecavergunning.

Deze vrijstelling is conform het besluit dat hierover genomen is in 2010, en zal nu voor de gehele nieuwe gemeente gaan gelden.

Bêd en brochje in relatie tot andere gemeentelijke plannen

Andere belangrijke wettelijke regelingen die van toepassing zijn op béd en brochje.

Beleidsnota Bijzondere wetten (horeca) - in deze nota zijn vier hoofdstukken opgenomen, waarin het beleid is neergelegd met betrekking tot de horeca, coffeeshops, prostitutie en de Kansspelen. In hoofdstuk 1.10 wordt aandacht besteed aan béd en brochje.

Drank- en Horecawet - indien bedrijfsmatig alcoholhoudende drank aan gasten wordt verstrekt zal een drank- en horecavergunning moeten worden aangevraagd.

Reclame - voor wat betreft reclame wordt aangesloten bij de beleidsregel voor reclame op woonpanden met een aan huis verbonden beroep. Deze is opgenomen in de beleidsregel 'béd en brochje'.

Wet milieubeheer - op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer hoeven inrichtingen waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen geen vergunningen te hebben. Die inrichtingen hoeven ook niet gemeld te worden.

Bouwbesluit

- a. Brandveiligheid: een béd en brochje-voorziening zoals hierboven gedefinieerd wordt voor de toets aan het Bouwbesluit niet als een logiesfunctie maar als een woonfunctie beschouwd. De gemeente Leeuwarden adviseert in ieder geval in de vluchtroutes rookmelders conform NEN2555 aan te brengen. De rookmelders moeten in de gastenkamers goed hoorbaar zijn. Het kan dus noodzakelijk zijn de rookmelders onderling te koppelen.
Op grond van het Bouwbesluit 2012 hoeft er voor de hier beschreven béd en brochje-activiteit geen melding brandveilig gebruik gedaan te worden.
- b. Vereisten verblijfsruimten: voldaan zal moeten worden aan de vereisten voor verblijfsruimten, zoals weergegeven in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn bijvoorbeeld minimale eisen gesteld aan vloeroppervlakte, hoogte en ventilatie van de betreffende verblijfsruimten.

Meer informatie over de regels met betrekking tot veiligheid is te vinden op de site: <http://www.ondernemersplein.nl>.

Ook bevat de site van de Stichting Bed en Breakfast informatie over het exploiteren van een béd en brochje-voorziening. Zie <http://www.bedandbreakfast.nl>.

Voor het doel van deze beleidsregels is het niet noodzakelijk deze allemaal te beschrijven. Exploitanten zien op die sites of zij zich moeten inschrijven bij de Kamer van Koophandel en het Bedrijfschap voor Horeca en Catering. Dit zijn verantwoordelijkheden voor de exploitant. Daar heeft het bestuur geen bevoegdheid over.