

Advies Bed & Breakfast in vrijstaande  
bijgebouwen binnen de komgebieden  
gemeente Maasdriel

status: definitief  
datum: 7 maart 2016  
projectnummer: 202630R.2022  
adviseur: RNU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
DIGITALE INFORMATIE  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



# 1 Inleiding

## 1.1 Juridisch kader

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 2 juli 2003, nr. 200206652/1) blijkt dat het aanbieden van bed & breakfast strijdig is met een woonbestemming indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid. 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 & breakfast activiteiten wordt geadverteerd. In dat geval is sprake van activiteiten met een bedrijfsmatig karakter en passen deze niet binnen een woonbestemming, uiteraard afhankelijk van hetgeen hierover concreet in het bestemmingsplan is geregeld.

Medewerking aan een dergelijk initiatief kan daarom alleen worden verleend door een binnen een bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking of met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planologische regels van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage II.

## 1.2 Bestemmingsplannen binnen de gemeente Maasdriel

In de geldende (conserverende) bestemmingsplannen voor de komgebieden binnen de gemeente Maasdriel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de vestiging van een bed & breakfast in de (bedrijfs)woning zelf of in een aangebouwd bijgebouw (binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Gemengd - Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing' en/of 'Wonen'). Op basis van deze bestemmingsplannen is het niet mogelijk om een bed & breakfast uit te oefenen in een vrijstaand bijgebouw.

### x.x Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [x.x](#) onder x. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, uitsluitend op de tot [Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#), [Gemengd - Voormalige \(agrarische\) bedrijfsbebouwing](#) en/of [Wonen](#) aangewezen gronden, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning of het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. ten behoeve van de bed & breakfast in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.



In het bestemmingsplan voor het buitengebied is de vestiging van een bed & breakfast als agrarische nevenactiviteit of bij een burgerwoning binnen de bestaande bebouwingscontouren met vrijstelling c.q. afwijking mogelijk. Dit mag in het buitengebied ook in een vrijstaand bijgebouw.

x.x. van het bepaalde in x.x. onder x teneinde recreatieve nevenactiviteiten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed & breakfast), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d., toe te staan bij een burgerwoning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

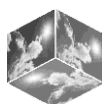
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande gebouwencontouren;
- c. de vloeroppervlakte van bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- d. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 appartementen toegestaan; het vloerappartemen van een appartement mag nooit meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten uit eigen tuin dan wel die in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die zelfstandig en/of in de directe omgeving op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

### 1.3 Vraagstelling gemeente

De gemeente Maasdriel heeft Tonnaer gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is om de regeling in de komplannen te versoepelen zodat ook binnen een vrijstaand bijgebouw een bed & breakfast opgericht zou kunnen worden. In dit advies worden de mogelijke (ruimtelijke) effecten daarvan in beeld gebracht.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst een vooronderzoek uitgevoerd waarbij wordt ingegaan op de landelijke richtlijnen voor een bed & breakfast en veelvoorkomende definities toegelicht. Op basis hiervan zijn de belangrijkste toetsingscriteria bepaald. In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 3, zijn de toetsingscriteria afgezet naar de situatie binnen de komgebieden in Maasdriel. Hoofdstuk 4 omvat het uiteindelijke advies.



## 2 Vooronderzoek

### 2.1 Beleidsnotitie Bed & breakfast

De Stichting Bed&Breakfast Nederland heeft in 2012 een handreiking uitgebracht omdat vanuit de markt (vraag naar duurzame kleinschalige verblijfsrecreatie versus aanbod van potentiële bed & breakfast eigenaren) behoefte bestaat aan een betere planologische medewerking van gemeenten aan (verbredings)activiteiten als een bed & breakfast (hierna b&b). In de handreiking worden kaders gegeven waarbinnen b&b-activiteiten kunnen worden toegelaten binnen een woonfunctie en agrarische bestemming, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het toeristisch product.

De definitie voor een b&b luidt volgens deze handreiking als volgt:

*“Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie 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, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.”*

*Bron: Bed & Breakfast Nederland, 'Handboek Bed & Breakfast' (2012)*

Kaders voor de vestiging van een b&b vanuit de handreiking zijn:

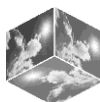
1. De begrenzing van het oppervlak ligt op 50% van het vloeroppervlak (het betreft een recreatieve ondergeschikte nevenactiviteit die geen afbreuk mag doen aan de hoofdfunctie)
2. De begrenzing van het aantal kamers ligt bij 7 (bij een meer kamers wordt ingeboet op de kleinschaligheid en persoonlijke aandacht en gaat de accommodatie te veel op een pension of hotel lijken);
3. De begrenzing van het aantal personen ligt bij 10 (bij meer personen is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig)

### 2.2 Toelichting op definitie zoals opgenomen in het bestemmingsplan van de gemeente Maasdriel

In de bestemmingsplannen van de bebouwde kommen is een b&b als volgt omschreven:

*“Een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.”*

De definitie bevat een aantal termen waarvoor geen wettelijke beschrijving van toepassing is. Daarom zijn deze termen hieronder verder uitgewerkt en beschreven.



### *Ondergeschikte activiteit*

In de beleidsnotitie b&b ten behoeve van gemeenten van de Stichting Bed & Breakfast Nederland blijft het houden van een b&b een ondergeschikte nevenactiviteit indien maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bebouwing gebruikt wordt. De b&b moet dus plaatsvinden binnen het vlak waarbinnen de functie wonen uitgeoefend mag worden.

Een b&b als ondergeschikte nevenactiviteit is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen is. De B&B mag geen nadelige effecten hebben op de verkeersafwikkeling. Om deze reden dient er geparkeerd te worden op het eigen terrein en mag de omvang niet te grootschalig zijn.

De gemeente Maasdriel heeft er de ondergeschiktheid reeds in haar bestemmingsplannen vastgelegd op een maximum van 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bebouwing. Dit ligt (ruim) onder de genoemde grens van 50%. Met deze norm is op een perceel de woonfunctie dus altijd in overwegende mate aanwezig.

### *Toeristisch-recreatieve activiteit*

Het gaat in dit verband om een 'toeristisch-recreatieve activiteit'. Onder een b&b voorziening wordt zoals in het begrip nadrukkelijk aangegeven dus niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Ook permanente bewoning is niet toegestaan.

De gemeente Maasdriel heeft dit in haar begripsomschrijving expliciet opgenomen en heeft hiermee nadrukkelijk aangegeven dat het gaat om een toeristisch-recreatieve activiteit. Huisvesting van seizoenarbeiders is in een b&b ongewenst en derhalve niet mogelijk.

## **2.2 Overige belangrijke toetsingscriteria**

### *Maximum vloeroppervlakte*

Gelet op de kleinschaligheid is binnen de afwijkingsregeling zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom een maximum van 50 m<sup>2</sup> aangehouden die voor een b&b voorziening gebruikt mag worden. Met deze normstelling wordt de vestiging van een grootschalige b&b expliciet voorkomen en wordt de beoogde kleinschaligheid nogmaals benadrukt.

### *Persoonlijke karakter*

Een b&b moet goed te runnen zijn door de eigenaar van de woning. Bij een oppervlak van maximum 50 m<sup>2</sup> is dit zeker het geval (de branche adviseert op dit punt een grens van ongeveer 100 m<sup>2</sup> of 7 kamers). Inzet van personeel doet afbreuk aan het persoonlijke karakter van een b&b. Met de oppervlaktebeperking van 50% en 50 m<sup>2</sup> wordt dus tevens voorkomen dat sprake is van een bedrijfsmatige activiteit danwel dat de b&b-activiteit zich als zodanig zou kunnen doorontwikkelen.



### *Parkeerdruk*

Om de overlast voor de omgeving evenals de kans op een onevenredige toename van de parkeerdruk beperkt te houden, moet de kleinschaligheid van de voorziening worden gewaarborgd. Parkeren dient binnen de bebouwde kom op eigen terrein plaats te vinden. De in Maasdriel gehanteerde parkeernorm voor logiesfuncties is 1,5 per kamer. Ter voorkoming van toename van verkeersdruk alsmede ter voorkoming van een te grote ruimtelijke impact, wordt het maximum aantal kamers in Maasdriel op 2 gesteld. Hierdoor hoeven er maximaal 3 extra parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.

### **2.3 Regeling aan huis verbonden beroep**

Binnen de bestemmingsplannen voor de komgebieden is een regeling voor aan huis verbonden beroepen opgenomen. Deze regeling is goed te vergelijken met de (gewenste) regeling voor een b&b. Een b&b binnen de bebouwde kom kan in zekere zin worden gezien als of in ieder geval vergeleken met een 'aan huis verbonden beroep' (de logiesfunctie is daarbij natuurlijk wel een "extra" element).

Er is sprake van een 'aan huis verbonden beroep' als er bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend in een woning door de bewoners van de woning zelf. Voorwaarde is dat de woonfunctie als hoofdfunctie behouden en herkenbaar blijft en dat de activiteit geen overlast mag bezorgen aan de directe woonomgeving. Deze zelfde voorwaarden zijn ook van belang bij de vestiging van een b&b.

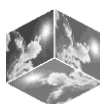
Op basis van de gebruiksregeling in de bestemmingsplannen voor de komgebieden is een aan huis verbonden beroep toegestaan binnen de woning en in aangebouwde bijgebouwen. Daarnaast worden deze bedrijfsmatige activiteiten ook rechtstreeks toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

#### **Gebruiksregeling in komplannen**

##### **x.x.x Aan huis verbonden beroep**

Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

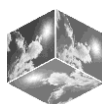
- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.



## **2.4 Vergunningsvrije regeling**

Op basis van landelijke wetgeving is het sinds 1 oktober 2014 mogelijk om vergunningsvrij in een vrijstaand bijgebouw een mantelzorgvoorziening op te richten. Dit betekent derhalve dat op een perceel een vrijstaand gebouw bij de woning omgebouwd kan worden naar woning ten behoeve van mantelzorg. Ter plaatse zal hierdoor (tijdelijk) sprake zijn van bewoning en dus van meer dan een ondergeschikt en ondersteunend gebruik, zoals normaliter toegestaan in bijgebouwen.

Met de mogelijkheid om in een vrijstaand bijgebouw een b&b op te richten wordt een dergelijk gebouw ook door mensen gebruikt als verblijfsruimte (maar niet als woonruimte; zie daarover bijv. ABRS 5-8-2015, nr. 201406132/1/1, r.o. 4.1).





### 3. Aspecten ter toetsing

#### 3.1 Inleiding

De belangrijkste en maatgevende aspecten om mee te nemen bij de beoordeling of een b&b in een vrijstaand bijgebouw binnen de bebouwde kom toegestaan kan worden, worden hierna aangehaald en onderbouwd. Het betreft:

1. ruimtelijke uitstraling;
2. verkeer;
3. hinder voor de omgeving;
4. effecten op bestaand voorzieningenniveau;
5. cultuurhistorie.

#### 3.2 Ruimtelijke uitstraling

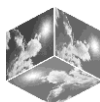
In veel gevallen zal het effect op de leefomgeving beperkt of niet aanwezig zijn. Dit omdat een b&b vaak aan de achterzijde van een hoofgebouw en binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. De kwaliteit van de leefomgeving lijkt hiermee niet te worden aangetast. Een b&b betreft met name een gebruik(swijziging) en maakt geen afwijking van de bouwregels mogelijk.

Positief	Negatief
Leegstaand pand met stedenbouwkundige (en eventueel cultuurhistorische) waarde kan een nieuwe functie krijgen	Mogelijk ongewenste bebouwing die de stedenbouwkundige uitstraling aantast, blijft behouden

#### 3.3 Verkeer

De komst van een b&b zorgt voor meer toestromend verkeer. Dat valt uiteen in twee aspecten: verkeersdrukte en –veiligheid enerzijds en parkeren anderzijds. Het toestromende verkeer mag niet zodanig zijn dat deze voor overlast of problemen zorgt in de leefomgeving. Voorgesteld wordt om minimaal een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per gerealiseerde kamer te hanteren. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien het zeer beperkte aantal extra verkeersbewegingen dat, gelet op de voorwaarden, wordt veroorzaakt door een b&b zijn de verkeersveiligheid en verkeersdruk in het algemeen geen relevante aspecten.

Positief	Negatief
Wegen zijn veelal reeds van een zodanige structuur dat zij de beperkte extra verkeersstroom makkelijk aan kunnen	Toestromende verkeer veroorzaakt overlast voor de leefomgeving indien een weg niet berekend is op een extra verkeersstroom
Op eigen terrein ruimte dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn (1,5 parkeerplaats per kamer)	Ongewenst indien onvoldoende ruimte beschikbaar is om voldoende parkeergelegenheid beschikbaar te stellen



### 3.4 Hinder voor de omgeving

Hinder, zoals geluidsoverlast en aantasting van de privacy (m.n. inkijk), voor omwonenden is niet wenselijk bij de realisatie van een b&b. Op basis van het huidige beleid is het reeds mogelijk om binnen de woning een b&b op te richten.

Maatgevend in geval sprake zou kunnen zijn van geluidhinder is stemgeluid. Gasten zullen gebruik maken van de buitenruimten bij de woning. Het stemgeluid dat daarbij vrijkomt zou vanuit de omgeving als hinderlijk ervaren kunnen worden. Of de b&b dan gevestigd is in een woning of in een vrijstaand bijgebouw maakt daarbij weinig verschil, aangezien het geluid vooral vanuit de buitenruimte komt. Ook bij een b&b in een aangebouwd bijgebouw, kan vanuit de tuin geluid veroorzaakt worden. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld geluid vanwege auto's (starten, dichtslaan van portieren).

Ten aanzien van het aspect privacy kan verondersteld worden dat dit aan de orde is indien de verdieping van een bijgebouw gebruikt wordt als b&b omdat dan inkijk bij de burens mogelijk is. Gezien de bouwvoorschriften in de bestemmingsplannen voor de komgebieden is dit niet direct de verwachting. Bijgebouwen mogen maximaal en goothoogte hebben van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Geadviseerd wordt om aan de afwijkingmogelijkheid een bepaling toe te voegen dat alleen de begane grond van een vrijstaand bijgebouw gebruikt mag worden als b&b.

Tevens wordt hierbij de kanttekening geplaatst dat met de wijziging van regeling voor vergunningsvrij bouwen per 1 november 2014 het mogelijk is om zonder vergunning een vrijstaand bijgebouw te gebruiken als mantelzorgvoorziening. Daarnaast kan natuurlijk ook veelvuldig hobbymatig gebruik van een bijgebouw met inkijk op een naburig perceel, de privacy aantasten, terwijl dit rechtstreeks in het bestemmingsplan past.

Positief	Negatief
	Doordat bebouwing in de kernen veelal meer geconcentreerd is, zou de vestiging van een b&b eerder als hinderlijke activiteit kunnen worden ervaren.

### 3.5 Effecten op het bestaande voorzieningenniveau

Het toevoegen van een b&b nabij een bestaande overnachtingsvoorziening kan ongewenst zijn, hoewel dit natuurlijk met name een concurrentiebelang betreft waarin de overheid vanuit het motief van een goede ruimtelijke ordening slechts in uitzonderingsgevallen regulerend mag optreden. Als b&b in een vrijstaand bijgebouw mogelijk wordt gemaakt, nemen de vestigingsmogelijkheden voor b&b toe en zouden dus meer b&b's gerealiseerd kunnen worden. Door de gestelde voorwaarden blijven de mogelijkheden echter beperkt.



Positief	Negatief
Een b&b kan voor een versterking van de recreatieve mogelijkheden zorgen. Recreative voorzieningen kunnen op hun beurt weer bijdragen aan een verlevendiging van de centra in de dorpen.	Een negatief aspect is het realiseren van teveel b&b-accommodaties. Hierdoor ontstaat meer concurrentie voor bestaande b&b's en hotels.

### 3.6 Cultuurhistorie

Het komt tegenwoordig steeds vaker voor dat een cultuurhistorisch gebouw leeg komt te staan en vervalt. Een gemeente wil deze cultuurhistorische gebouwen graag behouden. Het realiseren van een b&b in een vervallen cultuurhistorisch gebouw wordt door de gemeente aangemoedigd.

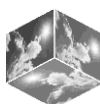
Positief	Negatief
Een gebouw met een cultuurhistorische waarde blijft behouden. Dit kan bijdragen aan de leefbaarheid. Door de b&b worden inkomsten gegenereerd die het onderhoud ten goede komen.	De kosten voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn hoog.

### 3.7 Conclusie en nadere afweging

Op basis van voorgaande toetsing kan gesteld worden dat het effect van de vestiging van een b&b in een vrijstaand bijgebouw geen wezenlijke negatieve ruimtelijke effecten heeft op de directe omgeving. Er ontstaat weliswaar een zekere intensivering van het gebruik van het achtererfgebied, maar deze is ook met de voorwaarde dat een b&b alleen binnen de hoofdbouwmassa mag worden gerealiseerd, zeker niet uitgesloten. Bij het toestaan van maximaal 7 kamers zou bij de gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per kamer sprake zijn van 11 extra parkeerplaatsen, hetgeen een grote ruimtelijke impact heeft. Door het aantal kamers te maximaliseren tot 2, hoeven er nooit meer dan 3 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en blijft de verkeerstoestroom beperkt.

Alleen ten aanzien van het aspect privacy zou, bij gebruik van een verdieping als b&b, sprake kunnen zijn van een negatieve ontwikkeling.

Het wel of niet toestaan van b&b in vrijstaande bijgebouwen betreft een vrije beleidskeuze van de gemeente, zolang een deugdelijke belangenafweging en verantwoording plaatsvindt. De komende Omgevingswet maakt een veel flexibelere benadering van regulering van activiteiten in de fysieke leefomgeving mogelijk. De nieuwe wet stimuleert flexibele plannen en een open, uitnodigende houding richting initiatieven. In aanloop naar de Omgevingswet kan de vraag gesteld worden hoever de (gemeentelijke) overheid wil gaan in het reguleren van initiatieven en activiteiten. Binnen het gedachtegoed van flexibiliteit en het loslaten van regels, past het om geen al te strenge regels te stellen rondom de precieze situering van (interne ruimten voor) een b&b.



## 5. Advies vestiging b&b in vrijstaand bijgebouw

Op basis van deze stedenbouwkundige en planologische analyse is aannemelijk gemaakt dat het gebruik van een vrijstaand bijgebouw binnen de bebouwde kom voor de vestiging van een b&b niet tot overwegende bezwaren leidt.

Op basis van vigerende planologische beleidsuitgangspunten worden aan de verlening van een omgevingsvergunning voor afwijking in de komplannen reeds de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning of het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bed & breakfast wordt binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd;
- c. ten behoeve van de bed & breakfast wordt in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel voorzien;
- d. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Om te voorkomen dat de b&b voorziening als zelfstandige recreatieve eenheid zou kunnen gaan fungeren en ter voorkoming van overlast en een te grote ruimtelijke impact, worden aanvullend nog de volgende voorwaarden geadviseerd:

- e. de bed & breakfast wordt door de (hoofd)bewoner uitgeoefend;
- f. de bed & breakfast mag blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid. Een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
- g. in een vrijstaand bijgebouw mag uitsluitend de begane grond als bed & breakfast worden gebruikt;
- h. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit (logiesfunctie);
- i. het totale aantal kamers voor bed & breakfast per adres/ locatie bedraagt maximaal 2;
- j. per kamer van de bed & breakfast dient 1,5 parkeerplaats op eigen terrein te worden aangelegd.

In zijn algemeenheid geldt daarbij nog dat in het gedachtegoed van de aanstaande Omgevingswet het passend zou zijn om regels meer los te laten.

