

Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2023

Het college van burgemeester en wethouders;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
besluit vast te stellen:
Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2023

1 Inleiding

Heemstede hecht waarde aan een prettig woon- en leefklimaat. Naar verwachting neemt het aantal bezoekers naar onze (MRA) regio de komende jaren verder toe.

Particuliere vakantieverhuur van woningen kan naast positieve effecten ook negatieve gevolgen hebben voor Heemstedse inwoners en ondernemers. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan:

- (geluids-)overlast;
- afnemende sociale cohesie doordat eigenaren van woningen zelf weinig aanwezig zijn;
- onttrekking van woningen aan de woningmarkt;
- verhuur van woningen die niet aan de noodzakelijke bouwveiligheids- en brandveiligheidseisen voldoen.

Heemstede zet in op een regionale samenwerking op het gebied van toerisme, daarom heeft Heemstede net als omliggende gemeenten een verblijfsaccommodatiebeleid. Van de verschillende vormen van recreatief nachtverblijf (hotels, pensions, Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur) zijn Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur (waarvan de bekendste Airbnb) voor Heemstede relevant. Het beleid richt zich daarom op particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast. Toekomstige ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van het beleid of het formuleren van beleid voor andere verblijfsvormen.

2 Visie

Heemstede hecht waarde aan een prettig woon- en leefklimaat. Om een goede balans tussen wonen en leven en recreatief overnachten te bewaren dient Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur van woningen op verantwoorde wijze plaats te vinden. Daarom verbindt Heemstede voorwaarden aan Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur. Tegen verhuur in strijd met deze voorwaarden, kan de gemeente optreden op basis van het bestemmingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

3 Wettelijk kader

Op basis van de Nederlandse wet, maar ook op basis van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, dient het eigendomsrecht te worden beschermd. Ieder mens heeft recht op ongestoord genot van zijn eigendom, waaronder de woning. Dit recht mag worden ingeperkt als hiervoor een rechtvaardiging is. Een goede ruimtelijke ordening is zo'n rechtvaardiging. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening worden in bestemmingsplannen eigendomsrechten ingeperkt. Bijvoorbeeld door in het bestemmingsplan aan te geven dat een pand de bestemming 'wonen' heeft. Bij Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur worden panden met de bestemming 'wonen' verhuurd. Particuliere vakantieverhuur van een (gedeelte van een) woning is in de basis in strijd met deze bestemming.

Procedure

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient voor het aanbieden van Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Deze activiteiten vallen onder de noemer "buitenplanse activiteiten".

In bepaalde gevallen kan een aanvraag voor buitenplanse activiteiten echter worden behandeld als een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Binnenplanse afwijkingen zijn kleine afwijkingen waarvan de haalbaarheid eenvoudig is aan te tonen of niet nodig is, bijvoorbeeld omdat de activiteit naar aard en omvang gelijk te stellen is aan de huidige bestemming van het pand. Met andere woorden, als de activiteit niet veel verschilt van wat het pand momenteel al toestaat, kan de gemeente de aanvraag als een binnenplanse afwijking behandelen. In dit geval heeft het pand de bestemming "wonen". Het verblijven van een bezoeker in een Bed & Breakfast of in een woning voor particuliere vakantieverhuur wijkt niet veel af van de normale invulling van het pand als woning. De impact op de omgeving is niet heel anders dan wanneer er alleen wordt gewoond. Daarom kan deze activiteit worden beschouwd als een als een activiteit die past binnen de bestemming van het pand.

In situaties waarin sprake is van een binnenplanse afwijking, wordt de aanvraag niet ter inzage gelegd, aangezien belanghebbenden reeds de mogelijkheid hebben gehad om te reageren tijdens de vaststelling van het geldende beleid.

4 Bed & Breakfast

De definitie van een Bed & Breakfast luidt:

Een Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie die deel uitmaakt van een woning. De Bed & Breakfast-voorziening is gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit. Onder een Bed & Breakfast-voorziening wordt niet verstaan het bieden van overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

4.1 Toets aan bestemmingsplan

Een verzoek om een Bed & Breakfast-voorziening te mogen starten wordt getoetst aan de bepalingen in het bestemmingsplan. Heemstede heeft in haar bestemmingsplannen geen regeling opgenomen voor een Bed & Breakfast. Voor een Bed & Breakfast dient daarom een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' aangevraagd te worden. Deze vergunning kan via het Omgevingsloket Online aangevraagd worden.

4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het aanbieden van Bed & Breakfast wordt verleend in de volgende situatie:

1. Het pand heeft de bestemming 'wonen';
2. De Bed & Breakfast is ondergeschikt aan de woonfunctie in die zin dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75m²;
3. De Bed & Breakfast mag aan maximaal 6 personen worden aangeboden;

Toelichting: Vanwege het kleinschalige karakter van een B&B is ervoor gekozen een maximum te verbinden aan het aantal personen waaraan nachtverblijf mag worden aangeboden.

4. De voorziening ten behoeve van Bed & Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd, niet zijnde bijgebouwen;

Toelichting: Dit dient onder meer ter voorkoming van 'wonen achter wonen'.

5. De landschappelijke, cultuurhistorische en/ of architectonische waarden van het pand of complex dienen behouden te blijven;

6. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;

7. De verblijfsruimten die worden aangeboden voor Bed & Breakfast dienen te voldoen aan het Bouwbesluit;

8. Mogelijke extra parkeerbehoefte door recreatief nachtverblijf mag niet leiden tot strijdigheid met de nota parkeernormen 2010;

9. Er mogen vanuit planologisch of milieutechnisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van vrijstelling. Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;

10. Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd. Daarmee wordt het bedrijfsmatige karakter van de activiteiten aangetoond. Het niet bijhouden van een dergelijk register is in artikel 438 van het Wetboek van strafrecht strafbaar gesteld. Genoemd artikel bepaalt ook dat het register op aanvraag van de burgemeester dan wel door een aangewezen ambtenaar getoond moet worden en dat van de persoon die de nacht zal doorbrengen een geldig reisdocument of identiteitsbewijs moet worden gevraagd.

11. Aanvragers dienen een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding tegen eventuele Planschadeclaims als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening te ondertekenen.

Bovengenoemde voorwaarden worden in de omgevingsvergunning opgenomen.

5 Particuliere vakantieverhuur

De definitie van particuliere vakantieverhuur luidt:

Het verhuren van de woning of een gedeelte van de woning ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Particuliere vakantieverhuur van woningen is een steeds vaker voorkomende vorm van verhuur, waarbij de eigenaar/bewoners of huurders via websites (een gedeelte van) hun woning tegen betaling per nacht aan (meestal) toeristen aanbieden. Deze vorm van verhuur via websites, waarvan de meest bekende Airbnb, is een wereldwijde ontwikkeling in de toeristische sector.

5.1 Toets aan bestemmingsplan

Heemstede heeft in haar bestemmingsplannen geen regeling opgenomen voor particuliere vakantieverhuur. Voor het verhuren van een woning via particuliere vakantieverhuur dient daarom een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' aangevraagd te worden. Deze vergunning kan via het Omgevingsloket Online aangevraagd worden.

5.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van particuliere vakantieverhuur wordt verleend in de volgende situatie:

1. Het pand heeft de bestemming 'wonen' of een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan;
2. De verhuurder moet hoofdbewoner van de woning zijn, en permanent (continue, ononderbroken) staan ingeschreven op dat adres in de Basisregistratie Personen (BRP);

Toelichting: Dit beperkt de verhuurmogelijkheden tot woonpanden die daadwerkelijk bewoond worden en ook bewoond blijven. Bovendien kan men er van uitgaan dat een hoofdbewoner doorgaans een bepaalde binding heeft met en verantwoordelijkheidsgevoel voelt tegenover de burens. Daarnaast wordt hiermee verhuur van tweede woningen uitgesloten, wat gezien wordt als onttrekking aan de woningvoorraad.

3. Particuliere vakantieverhuur mag gedurende maximaal 30 overnachtingen per kalenderjaar plaatsvinden;
4. Particuliere vakantieverhuur mag aan maximaal 6 personen worden aangeboden;

Toelichting: Om overlast door verhuur aan grote groepen te voorkomen wordt een maximum aantal personen opgenomen.

5. Particuliere vakantieverhuur mag niet leiden tot overlast. De impact op de omgeving mag niet anders zijn dan als er alleen gewoond zou worden;

6. De woning dient te voldoen aan het Bouwbesluit;

Toelichting: De woning moet in het belang van gasten en burens voldoen aan de eisen van brandveiligheid zoals bedoeld in het Bouwbesluit.

7. Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd. Daarmee wordt het bedrijfsmatige karakter van de activiteiten aangetoond. Het niet bijhouden van een dergelijk register is in artikel 438 van het Wetboek van strafrecht strafbaar gesteld. Genoemd artikel bepaalt ook dat het register op aanvraag van de burgemeester dan wel door een

aangewezen ambtenaar getoond moet worden en dat van de persoon die de nacht zal doorbrengen een geldig reisdocument of identiteitsbewijs moet worden gevraagd;

8. Aanvragers dienen een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding tegen eventuele Planschadeclaims als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening te ondertekenen.

Bovengenoemde voorwaarden worden in de omgevingsvergunning opgenomen.

6. Intrekking oude regeling

Het Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020, vastgesteld door het college op 11 februari 2020, wordt ingetrokken.

7 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op 1 oktober 2023

8 Citeertitel

Dit beleid wordt aangehaald als Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2023.

| Vastgesteld door het college op 11 juli 2023