

Gestelde vragen Birgitte van Hoesel (D66) over neveninkomsten bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld.

e-mail d.d. 4 oktober 2024

Hierbij mijn redenering over de neveninkomsten.

Globaal:

- 12 verhuureenheden/B&B (N.B. Niet nagezocht of dat het goede getal is)
- Iedere nacht bezet
- 50 euro per nacht.
- Totaal:

12	50	365	219.000
----	----	-----	---------

Alternatief;

- Recreatief
- Hoger tarief per nacht: 120,-
- Totaal:

12	120	182,5	262.800
----	-----	-------	---------

Bij de regel dat 50% van de inkomsten, neveninkomsten mogen zijn. (ook nog wel de vraag of je bij de helft mag spreken over 'neveninkomsten'), dan betekent dat het hoofdinkomen (inkomen van de bewoner) minimaal 220.000 is. Er zijn weinig functies die een dergelijk inkomen opleveren. Zeker als je nog jong bent, zoals deze bewoner.

Mijn conclusie is dat de gemeente duidelijker moet zijn waarom zij de vergunning geven, als zij niet weten hoe de verhouding hoofdinkomen en neveninkomen is. En dus niet feitelijk kunnen aantonen dat het past in het bestemmingsplan.

Gelet op de schaal van deze 'nevenactiviteiten' (12 appartementen en B&B?) vinden wij dat een zeer relevante vraag, en horen wij graag hoe dit punt getoetst wordt.

In de e-mail gestelde vragen

- Waarom verleent de gemeente de vergunning als zij niet weet hoe de verhouding hoofdinkomen en neveninkomen is? Dus feitelijk niet kan aantonen dat het in het bestemmingsplan past;
- Gelet op de schaal van deze 'nevenactiviteiten' (12 appartementen en B&B?) vinden wij dat een zeer relevante vraag en horen graag hoe dit punt getoetst wordt (verwezen wordt naar twee bijgevoegde tabellen met mogelijke opbrengsten).

Reactie op de gestelde vragen

Bij de lopende handhavingsszaak en het beoordelen van de mogelijkheden van legalisatie van de aangetroffen strijdigheden is in eerste instantie getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. In het geval van Hoofdweg 159 Zegveld betreft het een agrarisch bouwvlak dat niet meer als zodanig wordt gebruikt.

Algemeen

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld bevat twee wijzigingsbevoegdheden waarbinnen het geconstateerde strijdig gebruik gelegaliseerd kan worden:

- een wijziging naar de bestemming Recreatie waarbij bed and breakfast de hoofdactiviteit wordt en;

- een wijziging naar de bestemming Wonen met VAB aanduiding waar de bed and breakfast is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteiten (zie bijlage).

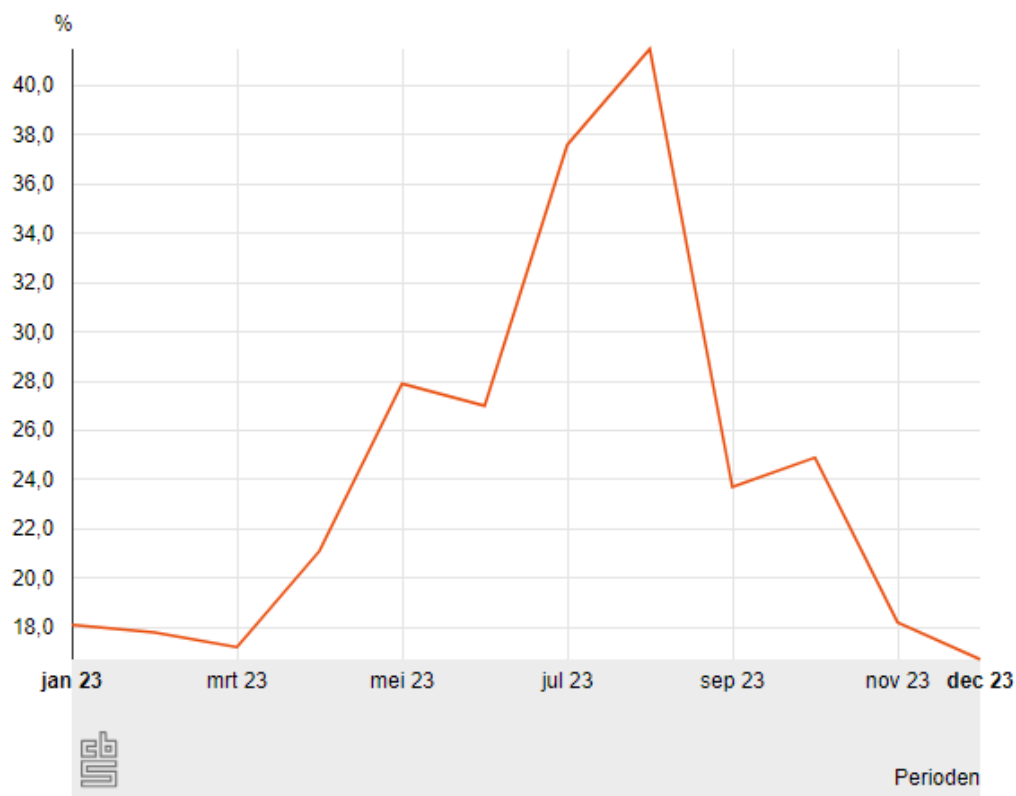
Bij het beoordelen van een aanvraag voor planologische medewerking wordt in eerste instantie naar de ruimtelijke gevolgen van de Bed and breakfast gekeken. Dat betreft zaken als het niet hinderen van de agrarische bedrijfsvoering in het gebied, of er sprake is van aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu en het parkeren / hoeveelheid verkeer. Mogelijke overlast voor burens wordt niet in het bestemmingsplan geregeld en vormt allen toetsingskader bij de ruimtelijke afweging om wel /of niet medewerking te verlenen in het geval van milieunormen. De huidige planologische mogelijkheden van het perceel (op het perceel is het toegestaan om een agrarisch bedrijf te exploiteren) zijn in het algemeen leiden bij deze afweging. Dit leidt in de meeste gevallen tot een positief advies.

Specifiek

Het wijzigen naar de bestemming Recreatie betekent dat alle aanwezige bebouwing benut kan worden voor Bed and breakfast. Daarom is getoetst op de regels voor het wijzigen naar de bestemming wonen. Uiteindelijk is gekozen om een bestemmingsplan op te stellen zodat aanvullende regels kunnen worden opgenomen wat betreft omvang en aantal (maximaal 4 Bed and breakfast appartementen).

Bij een woonbestemming dient de Bed and breakfast in omvang en inkomen ondergeschikt te zijn (kleiner dan 50%) Aangezien maar een beperkt deel van de aanwezige bebouwing gebruikt wordt voor de bed and breakfast en het aantal toegestane appartementen maximaal 4 bedraagt is bij voorbaat ervan uitgegaan dat bij deze omvang sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Dit kan ook onderbouwd worden met cijfers: de gemiddelde bezettingsgraad en omzet/inkomsten De gemiddelde bezettingsgraad van dergelijke recreatieverblijven ligt rond de 25%. Het komt geregeld voor dat appartementen leeg staan tussen twee verhuurperioden in. Met name in de winterperiode.



Omzet/ inkomen

Het inkomen wordt niet bepaald door het verhuurtarief van een Bed and breakfastappartement. De exploitatie van een bed and breakfast genereert een bepaalde omzet maar daarvan moeten ook de kosten worden betaald van de exploitatie zoals de kosten voor de realisatie van de bed and breakfast, onderhoudskosten, afschrijving van goederen en andere kosten.

De belangenorganisatie Bedandbreakfast.nl voert geregeld marktonderzoek uit onder de aangesloten B&B's. Uit onderzoek gehouden in 2014 blijkt dat destijds een gemiddelde Bed and Breakfast circa 14.063 euro omzet oplevert.

https://my.bedandbreakfast.eu/survey_orderinfo?lang=nl. Het exploiteren van een Bed and breakfast betreft dan ook in hoofdzaak een ondergeschikte nevenactiviteit. Uit onderzoek gehouden in het voorjaar van 2021 blijkt dat bij 78% van de Bed and breakfasteigenaren sprake is van een bijverdiensite. <https://www.bedandbreakfast.nl/blog/eigenaren/bbs-in-nederland-actuele-marktcijfers/>

Daarnaast wordt het hoofdinkomen van de bewoner niet alleen bepaald door arbeid uit loondienst maar ook door de winst van het kantoor (beroep aan huis) dat tot een omvang van 100m² conform het bestemmingsplan mag worden geëxploiteerd.

Bijlage 1

Bestemmingsplan Landelijke gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Overzicht van ondergeschikte nevenactiviteiten die onder voorwaarden zijn toegestaan ter plaatse van percelen met vrijkomende agrarische bebouwing.

Bij recht, alle bebouwing

1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
2. bewerking en opslag van agrarische producten,
3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
4. paardenhouderij,
5. hoveniersbedrijf,
6. natuur- en landschapsbeheer,
7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
8. zorgboerderij met dagopvang;

Met afwijking maximaal totaal 500m²

1. loonwerkbedrijf;
2. veehandelsbedrijf;
3. fouragehandel;
4. sierviskwekerij;
5. dierenartspraktijk;
6. bed and breakfast-appartementen buiten de woning en de aanduiding 'bed and breakfast', mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
7. kampeerboerderij;
8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
10. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
11. kinderboerderij;
12. educatie en voorlichting;
13. tentoonstellingsruimte, museum;
14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
15. zorgboerderij, met nachtverblijf;

Met afwijking maximaal totaal 100m²

16. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

- 19.commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- 20.ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- 21.overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- 22.kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- 23.kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- 24.kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m².