

# Logiesbeleid 's-Hertogenbosch



2025 – 2030

# Inhoud

1: Inleiding .....	3
2: Categorisering logiesaanbod .....	4
3: Doelstellingen van het logiesbeleid.....	4
4: Toetsingskader voor logiesinitiatieven .....	5
4.1: Toetsing .....	5
4.2: Uitbreidingsruimte .....	5
4.3: Locatiesturing .....	7
4.4: Transformatiemogelijkheden .....	8
4.5: Specifieke aanvullende criteria op het gebied van ruimtegebruik, woonfunctie en voorzieningen .....	8
4.6: Aanvullende wensen .....	9
5: Vliegende vogel .....	9
6: Beleidsinstrumenten .....	10
6.1: Toeristenbelasting .....	10
6.2: Handhaving.....	10
6.3: Omgevingsplan .....	10
7: Actieplan toerisme .....	11
8: Monitoring.....	11
Bijlage 1: Definities .....	12
Toetsing categorie hotels en pensions (incl. hostels en hotelappartementen).....	14
Toetsing categorie B&B's .....	16
Toetsing categorie particuliere vakantieverhuur.....	18
Toetsing categorie groepsaccommodaties, vakantieparken en campings .....	19
Toetsing categorie watertoerisme.....	20
Bijlage 3: Overzicht harde plancapaciteit .....	22
Hotels.....	22
Campings .....	22
Bijlage 4: Regelgeving omtrent B&B uit enkele bestemmingsplannen .....	23
Bijlage 5: Omgevingszones .....	24

# 1: Inleiding

's-Hertogenbosch wil haar positie als aantrekkelijke bestemming voor toeristen en zakelijke reizigers verder ontwikkelen, met een gezonde balans tussen toerisme, woonruimte en de lokale economie. Ten behoeve van deze ambitie is het Logiesbeleid 's-Hertogenbosch 2025-2030 ontwikkeld. Dit beleidskader is gebaseerd op het marktonderzoek en de aanbevelingen zoals beschreven in het onderzoeksrapport "Onderzoek ten bate van logiesvisie Den Bosch 2024-2028" en gaat in op alle vormen van logies<sup>1</sup>. Daarmee verschilt het nieuwe beleidskader van het vigerende kader dat alleen ingaat op hotels, B&B's en particuliere vakantieverhuur. Het beleidskader 'Logiesbeleid 's-Hertogenbosch 2025-2030' vervangt het beleidskader 'Beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties 2019'.

Het beleid van 2019 stimuleerde meerdaags toerisme door te focussen op een sterk en breed hotelaanbod in de brede binnenstad. De totaal beschikbare marktruimte voor uitbreiding werd geraamd op 400-450 kamers. Daarnaast richtte dit beleidskader zich op een zo gelijk mogelijk speelveld voor hotels en particuliere logiesaanbieders en het bewoon- en leefbaar houden van 's-Hertogenbosch. Daartoe werden onder andere extra regels gesteld ten behoeve van B&B's en particuliere verhuur.

Er zijn veel stappen gezet. De gewenste vergroting van de hotelcapaciteit in de binnenstad door met name grote hotels (>20 kamers) toe te voegen is grotendeels gelukt. Het totale aantal hotelkamers is in de periode 2018-2023 gestegen van ongeveer 650 naar ongeveer 820 kamers. Het is niet gelukt hotelkamers in het luxe segment (met 4 of 5 sterren services en faciliteiten zoals wellness) en het jongerensegment (hostels) te ontwikkelen. Aangepaste regels met betrekking tot B&B's en particuliere verhuur hebben nadrukkelijker geleid tot een bescherming van de woonvoorraad. Naar aanleiding van het beleid van 2019 is hard gewerkt aan het in beeld en op orde brengen van B&B aanbieders en particuliere verhuurders. In 2018 waren er 75 vergunde B&B's en naar schatting 3 vergunde particuliere verhuurders en boden zo'n 110 accommodaties dit type logies aan op internet. Sindsdien is een deel vergund als B&B of particuliere vakantieverhuurder en zijn vergunningen ingetrokken. Een klein deel van de B&B's is overigens vergunningsvrij mogelijk. Het marktonderzoek heeft nieuwe onvergunde accommodaties waar logies wordt aangeboden in 's-Hertogenbosch in beeld gebracht. In het totaal zijn er ongeveer 185 accommodaties in beeld waar dit type logies op internet wordt aangeboden. Op dit moment zijn er circa 90 vergunde B&B's, 24 particuliere vakantieverhuurders met een vergunning en 11 vergunningsvrije B&B's. Dat betekent dat er zo'n 60 adressen zijn die nadere verkenning vragen<sup>2</sup>.

Door het vizier nu te richten op de brede logiessector geven we ruimte aan een divers en gevarieerd logiesaanbod.

Dit beleid sluit aan op het 'Bestuursakkoord gemeente 's Hertogenbosch 2022-2026' dat inzet op de binnenstad als economische troef en het aanbod zo wil inrichten dat meerdaags verblijf verlengd wordt. Ook sluit het beleid aan bij de Toeristische Visie 's-Hertogenbosch, waarin we als doel stellen om 's-Hertogenbosch als bestemming toekomstbestendig te ontwikkelen, waarbij het bezoek van toeristen bijdraagt aan de welvaart en het welzijn van onze inwoners. We willen de juiste personen op de juiste plekken op de juiste momenten. De opgave is om in te spelen op de toenemende en

---

<sup>1</sup> Dit rapport schetst de groeiverwachting per logiessegment en daarmee corresponderende uitbreidingsruimte, doet aanbevelingen voor een vertaling in een toetsingskader en verder beleid t.a.v. de diverse logiestypen en geeft aanbevelingen t.a.v. de inzet van beleidsinstrumenten. Het onderzoeksrapport schetst de groeiverwachting tot 2028. Deze beleidsnota kent een horizon tot 2030, omdat de in het rapport geschetste langetermijnvisie en trends ook na 2028 zullen doorwerken.

<sup>2</sup> In het marktonderzoek zijn deze voorlopig ondergebracht in de categorie particuliere verhuurders en hotels die nog nader bekeken dienen te worden.

veranderende vraag van toeristen en recreanten door het aanbod te versterken, te verbinden en goed bereikbaar te maken. We kiezen voor de kwalitatieve verblijfsbezoeker<sup>3</sup> en zetten in op spreiding van het toerisme, geografisch en in tijd. Horecabeleid en het Economisch Perspectief Brede Binnenstad zetten koers op (gedoseerde dynamiek) in de historische binnenstad en de Noordelijke Spoorzone, wat waar mogelijk is doorgevoerd in locatiekeuzes in dit logiesbeleid. De Economische Visie zet in op een Brede Bossche welvaart met ondernemers die bijdragen aan de transitie naar een duurzamere en sociale economie met impactvolle ondernemers. In de aanvullende wensen in het toetsingskader wordt dit gestimuleerd.

Belangrijkste aanvullingen op het afwegingskader van 2019 zijn de inzet op (de herrekende) uitbreidingsruimte, specifieke locaties en segmenten. Als de stad jongere doelgroepen wil aantrekken voor verblijfsbezoek zal hier ook aanbod voor moeten worden gecreëerd. Daarnaast wordt met aanvullende wensen in het toetsingskader ingezet op bijvoorbeeld speerpunten in economisch en toeristisch beleid zoals duurzaamheid, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het richten op specifieke doelgroepen. Ook wordt een 'Vliegende vogel' geïntroduceerd om maatwerk te kunnen verlenen.

## 2: Categoriëring logiesaanbod

**De gemeente 's-Hertogenbosch categoriseert het logiesaanbod als volgt:**

- Hotels en pensions – Hiertoe behoren ook hotelappartementen en hostels.
- Bed & Breakfasts (B&B's)
- Particuliere vakantieverhuur
- Groepsaccommodaties
- Vakantieparken
- Campings - Hiertoe behoren ook camperplaatsen
- Watertoerisme

Voor definities van deze logiescategorieën en een toelichting op andere in dit beleid gebruikte termen zie bijlage 1<sup>4</sup>.

## 3: Doelstellingen van het logiesbeleid

Toeristische overnachtingen brengen economische én sociale waarde naar 's-Hertogenbosch en haar bewoners. Meer bezoek aan de stad leidt tot meer bestedingen in winkels, restaurants, culturele instellingen, de gemeente zelf en de logiesbedrijven. Logiesovernachtingen dragen bij aan welvaart, werkgelegenheid en op termijn meer investeringen in de stad. Een indirect effect is dat het voorzieningenniveau voor eigen inwoners ook stijgt wat bijdraagt aan de waardering van de leefomgeving. Uiteraard dient er aandacht te zijn voor de balans tussen levendigheid en leefbaarheid.

---

<sup>3</sup> Bezoekers die ons culturele en bourgondische profiel zeer bewust als bestemming kiezen en onze stad op duurzame en verantwoorde wijze gebruiken. Dit kun je doorvertalen naar de groepen Achievers en Creatives uit het doelgroepsegmentatiemodel van Glocalities

<sup>4</sup> Er zijn vele verhuurplatforms waarop B&B's, particuliere vakantieverhuur en soms zelfs ook hotels of aanbod op vakantieparken worden aangeboden, zoals Airbnb. Deze zijn dus niet gelieerd aan één logiestype en verhuurplatforms vormen dan ook geen logiescategorie.

### Specifieke doelstellingen van het logiesbeleid zijn:

- Het bevorderen van een evenwichtige groei in het aanbod van logiesvoorzieningen, waarbij rekening wordt gehouden met de balans tussen vraag en aanbod, spreiding in prijsklassen, en effecten op de leefbaarheid.
- Het versterken van de aantrekkelijkheid van 's-Hertogenbosch als zakelijke en toeristische bestemming, waarbij een spreiding in het gebruik van accommodaties door de week en in verschillende seizoenen wordt gestimuleerd én wordt ingezet op een stijging van meerdaags verblijf en zakelijk toerisme.
- Het behoud van de leefbaarheid door een goede balans tussen levendigheid en woonfunctie.

## 4: Toetsingskader voor logiesinitiatieven

### 4.1: Toetsing

Voor alle nieuwe logiesinitiatieven die zich aandienen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Hieraan zijn legeskosten verbonden.

Voor elke logiescategorie is een toetsingskader opgesteld waarmee de beoordeeld wordt of de gemeente 's-Hertogenbosch medewerking wil verlenen aan het initiatief en er een omgevingsvergunning voor wil verlenen. Met dit toetsingskader wordt beoordeeld of de ontwikkeling:

- past binnen de beschikbare uitbreidingsruimte (zie Hoofdstuk 4.2);
- plaatsvindt op een locatie die voor deze categorie is aangewezen (zie Hoofdstuk 4.3);
- past binnen de gewenste transformatiemogelijkheden (zie Hoofdstuk 4.4);
- voldoet aan enkele voor die categorie specifieke aanvullende criteria op het gebied van ruimtegebruik, woonfunctie en voorzieningen (zie Hoofdstuk 4.5).

Daarnaast zijn er aanvullende wensen die de gemeente 's-Hertogenbosch niet verplicht stelt in de toetsing maar graag wil stimuleren (zie Hoofdstuk 4.6).

Zie Bijlage 2 voor de het toetsingskader per logiescategorie<sup>5</sup>.

Op dit moment zijn onder verschillende voorwaarden B&B's toegestaan in sommige onderdelen van het tijdelijk omgevingsplan (zie bijlage 5). In deze situaties is geen omgevingsvergunning nodig. Na vaststelling van onderhavig toetsingskader gaan we onderzoeken of, hoe en wanneer dit aanleiding vormt voor het wijzigen van het omgevingsplan (zie Hoofdstuk 6.3).

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning wordt het plan op meer aspecten getoetst dan alleen de in het toetsingskader aangegeven aspecten zoals parkeernormen, bouwvolume en een indien van toepassing een Bibob-toets.

### 4.2: Uitbreidingsruimte

Meer aanbod leidt tot vernieuwing en differentiatie in de markt, maar bij een te grote toevoeging kan dat leiden tot ontwrichting: onacceptabele leegstand en een negatieve impact op de uitstraling van

---

<sup>5</sup> Voor groepsaccommodaties, vakantieparken en campings is een gezamenlijk toetsingskader, omdat criteria grotendeels overeenkomen.

de stad. Op basis van doorrekeningen van effecten van uitbreidingen is ingeschat welke toevoeging nog verantwoord is zonder dat deze kans op ontwrichting ontstaat.

Waar mogelijk geeft het toetsingskader per logiescategorie aan welke uitbreidingsruimte beschikbaar is tot eind 2030. Voor hotels is deze berekening erop gebaseerd dat de uitbreidingsruimte, m.u.v. de nog te realiseren harde plancapaciteit<sup>6,7</sup>, vernieuwend aanbod zal worden toegevoegd. Dit omdat uit het onderzoek blijkt dat er voldoende aanbod in het prijssegment van traditionele viersterrenhotels<sup>8</sup> en kleinschalige (<20 kamers) boetiekhotels is en met name hotels in het prijssegment van traditionele drie sterren hotels, hostels en zeer luxe hotels ontbreken. Ook de harde plancapaciteit betreft grotendeels een uitbreiding van hetzelfde type aanbod dat al beschikbaar is (zie bijlage 3). De totale uitbreidingsruimte in deze categorie is 350-400 kamers. Verminderd met de harde plancapaciteit van ongeveer 150 kamers, blijft er een uitbreidingscapaciteit van 200-250 kamers over.

Bij B&B's geeft het onderzoeksrapport een advies in bedden aan, dat is omgerekend naar kamers (50 bedden worden 25 kamers).

Ook bij campings wordt de berekende uitbreidingsruimte van 180 staanplaatsen verminderd met de harde plancapaciteit van circa 20 staanplaatsen. Daarmee blijft een uitbreidingscapaciteit over voor campings van 160 staanplaatsen.

Niet van alle typen logiesbedrijven in de markt is genoeg data beschikbaar om de uitbreidingsruimte exact vast te stellen; voor enkele type logiesbedrijven is de uitbreidingsruimte zeer indicatief en/of niet gekwantificeerd.

#### **Nota bene:**

We beoordelen uitbreidingsinitiatieven voor extra eenheden bij bestaande logiesbedrijven die afwijken van het omgevingsplan per locatie. In principe staat de gemeente positief tegenover vernieuwing en/of uitbreiding van bestaande bedrijven, mits de omvang van de plannen in verhouding staat tot de huidige omvang van het bedrijf. Ruimte voor uitbreiding draagt bij aan continuïteit en zekerheid voor ondernemers, helpt hen in te kunnen spelen op markttrends zoals de toegenomen vraag naar moderne faciliteiten. Door ondernemers te ondersteunen bij de uitbreiding en modernisering draagt de gemeente bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het dient dan echter wel om een ruimtelijk of historisch samenhangend object te gaan en noodzakelijk te zijn voor doorontwikkeling van het bedrijfsconcept.

---

<sup>6</sup> Plannen voor het toevoegen van logieseenheden waar een omgevingsvergunning voor is verleend of het omgevingsplan deze functie rechtstreeks toestaat.

<sup>7</sup> Door de overeengekomen periode van maximaal 5 jaar AZC op de locatie van Mövenpick Hotel 's-Hertogenbosch zijn de 92 kamers van dit hotel voor deze periode (t/m 2028) geen onderdeel van de uitbreidingscapaciteit waarmee rekening gehouden moet worden. Maar deze locatie behoudt wel haar hotelvergunning en heeft daar dan ook volledig recht op na het verloop van het contract met het COA. Dit betekent dat de gemeente goed de vinger aan de pols moet houden over de plannen die de eigenaren van het voormalig Mövenpick Hotel 's-Hertogenbosch hebben. Bij een nieuwe marktverkenning in 2030 wordt dit opnieuw bekeken.

<sup>8</sup> De sterrenclassificatie in hotels wordt door sommige experts als enigszins achterhaald beschouwd, omdat er geen internationale standaardisatie is en de sterrenclassificatie vooral gebaseerd is op voorzieningen, zonder dat service, sfeer en beleving worden meegerekend. Toch geeft de classificatie een basisverwachting voor gasten en biedt het daarmee ook een basisrichtlijn om logiesinitiatieven te beoordelen.

### 4.3: Locatiesturing

Naast het bewaken van een goede balans in omvang van het aanbod wil de gemeente 's-Hertogenbosch met dit beleid ook sturen op logiesontwikkelingen op specifieke locaties.

In de Toeristische Visie 2024 is 'spreiding van toerisme' één van de strategische programmalijnen, om grip te houden op de toeristische draagkracht van de Brede Binnenstad. Ook kijkt de Toeristische Visie naar kansen in onze dorpen en het buitengebied. Ook de (ontwerp-)Omgevingsvisie benoemt gebieden met recreatieve potentie. In een aantal moties dat is ingediend tijdens de behandeling van de Toeristische Visie is benadrukt dat er versterking moet zijn van de spreiding van het toerisme van de Brede Binnenstad naar de dorpen en wijken.

Dit logiesbeleid volgt deze lijn. Voor de meeste logiescategorieën is een beperkte uitbreidingsruimte aanwezig. De focus voor de vestiging van (nieuwe) logiesfuncties ligt conform de (ontwerp-)Omgevingsvisie dan ook op de Brede Binnenstad en Dorpen en de Bossche Buitens (zie bijlage 5 voor een kaartbeeld van de omgevingszones). In Stedelijke wijken en Landschappelijke wijken zijn we terughoudend met het verlenen van medewerking aan logiesinitiatieven.

**Hieronder volgt een toelichting per gebiedstype (zie ook de omgevingsvisie voor een nadere uitleg en kaartbeelden):**

- De Brede Binnenstad (historische binnenstad en de Spoorzone). Logiesmogelijkheden in de Brede Binnenstad bieden gasten de mogelijkheid in deze Brede Binnenstad goed te ervaren en vergroten de economische voordelen van toeristische en zakelijke bezoekers. Logiesfuncties in de Spoorzone kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan deze gebiedsontwikkeling. Het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (mei 2024) stuurt op een logiesinvulling ter versterking van de gebiedsontwikkeling. Het door de raad vastgestelde Gebiedspaspoort Tramkade gaat hierin nog verder: de Tramkade is aangewezen als locatie voor een groter hostel, waarbij de kaveluitgifte wordt gekoppeld aan de uitbreidingsruimte. Voor B&B's wordt een spreiding (aantal eenheden per straal) aangegeven om draagkracht per gebied te bewaken, waarbij er rekening mee wordt gehouden dat binnensteden ingericht zijn op een hogere concentratie van activiteiten.
- Stedelijk wijken en landschappelijke wijken en dorpen buiten de ring. Logiesmogelijkheden in wijken versterken voor gasten niet de beleving van de Brede Binnenstad en vergoten de economische voordelen van toeristische en zakelijke bezoekers niet. Doorgaans zijn dit ook geen locaties waar rust en natuur te ervaren is. Stedelijke wijken zijn belangrijke woongebieden, waarin voorzieningen met name gericht zijn op bewoners. Daarom wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van logiesontwikkelingen in wijken. Wel kunnen deze locaties een bijdrage leveren aan spreiding van toerisme, gebieds- of locatieontwikkeling of versterking van de leefbaarheid. Als vliegende vogel kan hier een logiesontwikkeling worden overwogen (zie Hoofdstuk 5).
- De dorpen en Bossche Buitens. Logiesmogelijkheden in het buitengebied en dorpen (met name randen van dorpen die grenzen aan natuurgebieden) bieden gasten de mogelijkheid rust en natuur te ervaren. Wel wordt hier een grotere spreiding nagestreefd (minder eenheden in een bepaalde straal) dan in het beleid van 2019 staat aangegeven om het rustige kleinschalige karakter van het buitengebied en dorpen te behouden.
  - Ook biedt dit gebiedstype betere mogelijkheden voor logiesbedrijven die doorgaans dynamiek met zich meebrengen of meer ruimte nodig hebben (groepsaccommodaties, vakantieparken en campings). Daarnaast is een logiesinvulling soms een goede invulling voor een vrijkomende agrarische locatie.

Specifiek wordt ingezet op locaties die aantrekkelijk zijn voor recreatief gebruik (zoals beschreven in de ontwerp-Omgevingsvisie). Dit zijn bijvoorbeeld locaties liggend aan wandel- en fietsroutes, natuurschoon zoals de Maas of toeristische gebieden zoals Linie 1629 of bijzondere locaties met een duidelijke meerwaarde, zoals herbestemming van erfgoed of integratie in bestaande gebiedsontwikkelingen zoals Landgoed Coudewater.

Voor particuliere vakantieverhuur wordt geen locatiesturing voorgesteld, omdat de impact door indien men zich houdt aan de maximale verhuurperiode van 30 dagen beperkt is en de invloed op het overige logiesaanbod daarmee ook beperkt is. Daarnaast is dit eenvoudiger in de toetsing en biedt dit gelijke kansen voor alle woningeigenaren. Om de invloed gering te houden is dus wel een goede controle op het naleven van de maximale verhuurperiode belangrijk.

#### 4.4: Transformatiemogelijkheden

Eén van de speerpunten van het toeristische beleid is het versterken van het zakelijk toerisme. Een belangrijke randvoorwaarde daarvoor is het beiden van voldoende passend aanbod voor deze doelgroep. De zakelijke gast maakt over het algemeen vooral gebruik van het gunstiger geprijsde driesterrenhotel-segment. In de afgelopen jaren is dit aanbod in 's-Hertogenbosch juist verminderd. Gezien het tekort aan met name betaalbare driesterrenhotels vindt de gemeente 's-Hertogenbosch het vanuit het oogpunt van logies onwenselijk dat specifiek logiesaanbod (tijdelijk) transformeert naar andere functies. De afgelopen jaren zijn juist hotels in dit segment onttrokken, waardoor het aanbod eenzijdiger is geworden. Dit zorgt voor wegvloeiën van overnachtingen en beïnvloedt de aantrekkingskracht van 's-Hertogenbosch als bestemming voor bedrijven, congressen en andere zakelijke evenementen negatief.

Daarnaast streeft de gemeente 's-Hertogenbosch ernaar dat logiesbedrijven primair gericht blijven op hun kernfunctie: het bieden van kwalitatief hoogwaardige accommodaties voor toeristische en zakelijke reizigers. Tegelijkertijd erkent de gemeente dat uitzonderlijke en urgente maatschappelijke situaties – zoals de eerste opvang van Oekraïense vluchtelingen – soms vragen om tijdelijke afwijkingen van dit uitgangspunt. Deze inzet zal altijd zorgvuldig worden afgestemd en beperkt blijven tot situaties waarin dit onvermijdelijk is. Het uitgangspunt blijft echter dat logiesbedrijven bijdragen aan een aantrekkelijk toeristisch profiel en de economische vitaliteit van de regio.

Gezien het tekort aan woonruimten is de algemene lijn dat geen medewerking wordt verleend aan transformatie van woonfunctie naar hotels, groepsaccommodaties en vakantieparken. Voor uitbreidingen bij bestaande logiesbedrijven kan daar zoals eerder beschreven onder voorwaarden een uitzondering op worden gemaakt (zie Hoofdstuk 4.2, Nota bene). Voor de andere logiescategorieën is dit niet aan de orde, omdat de hoofdfunctie blijft bestaan (bij B&B's en particuliere vakantieverhuur blijft wonen de hoofdfunctie).

#### 4.5: Specifieke aanvullende criteria op het gebied van ruimtegebruik, woonfunctie en voorzieningen

De aanvullende criteria binnen het toetsingskader zijn ontwikkeld om een optimale balans te realiseren tussen het ruimtegebruik, de eventuele woonfunctie en de gewenste voorzieningen in 's-Hertogenbosch. Deze criteria waarborgen dat de ontwikkeling van logiesfuncties voor dat specifieke logiestype nog zorgvuldiger wordt afgewogen.



Voor B&B's is de impact op de leefomgeving relatief beperkt. Om die reden worden ruimere mogelijkheden geboden in het buitengebied, waar logies in een vrijstaand bijgebouw en een zelfstandige entree mogelijk is. Wel mag hierdoor geen zelfstandige woonruimte ontstaan. Bij particuliere vakantieverhuur wordt onderscheid gemaakt tussen incidentele en structurele verhuur. Structurele vakantieverhuur wordt niet toegestaan, omdat dit negatieve effecten heeft op de woonfunctie en de leefbaarheid in woonwijken. Incidentele verhuur, waarbij de hoofdbewoner permanent in de woning blijft wonen, wordt als acceptabel beschouwd, indien het maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt, vanwege de geringe impact op de omgeving en het tijdelijk karakter van deze activiteit.

#### 4.6: Aanvullende wensen

Met het logiesbeleid wil de gemeente 's-Hertogenbosch ook bepaalde ontwikkelingen stimuleren. Allereerst gaat het om vernieuwing en differentiatie van het aanbod. In het toetsingskader wordt daarom gelet op de uniciteit van het bedrijfsconcept, de bijdrage van het initiatief aan de kwaliteit van de directe omgeving en de mate van duurzame en sociale bedrijfsvoering.

### 5: Vliegende vogel

Dit logiesbeleid biedt de kaders voor ontwikkeling van de Bossche logiessector. De logiessector is echter onderhevig aan veel veranderingen die elkaar in rap tempo opvolgen. In sommige gevallen is het mogelijk dat een bepaalde specifieke situatie of verandering in de maatschappij ervoor zorgt dat afgeweken moet worden van deze kaders en richtlijnen. Maatwerk is in deze gevallen essentieel en uitzonderingen op de regel zijn daarin eventueel mogelijk, zolang deze goed te verantwoorden zijn. Dit biedt de mogelijkheid voor de gemeente om mee te bewegen met kansen en uitdagingen die van tevoren niet zijn voorzien. Hierbij wordt aangesloten op de uitgangspunten van het 'vliegende vogel' model, zoals beschreven in de horecavisie 'Samenwerken aan gastvrij ontmoeten' (2019) en 'Detailhandelsvisie 's-Hertogenbosch 2023'. Dit betekent concreet dat bepaalde concepten, initiatieven of locaties die niet direct in dit beleid passen, bijvoorbeeld omdat er geen uitbreidingsruimte beschikbaar is of het initiatief zich niet wil vestigen op een voor dat logiestype aangewezen locatie, maar wel een serieuze afweging verdienen, eventueel toch een plek kunnen krijgen in de gemeente. Daarvoor moet wel voldaan worden aan minimaal 4 van de volgende uitgangspunten:

- Het initiatief voegt nadrukkelijk iets toe aan het bestaande aanbod en/of spreekt een nieuwe doelgroep aan.
- Het initiatief levert een wezenlijke bijdrage aan het verder uitbouwen van de regionale en nationale positie van 's-Hertogenbosch in de markt voor meerdaags toeristisch en zakelijk bezoek.
- Het initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.
- Het initiatief zorgt voor een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering en heeft een duidelijke (maatschappelijke) meerwaarde.
- Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling zoals geschetst in de Omgevingsvisie. Zoals een ontwikkeling op een belangrijke sleutellocatie die ook een aanjager is voor een gebiedsontwikkeling, een bijdrage levert aan het op de kaart zetten van een bepaald gebied of aan het benutten van de recreatieve potenties van het buitengebied.
- Het initiatief maakt Bosch' erfgoed toegankelijk en zichtbaar.
- Het initiatief draagt bij aan de bestaande of beoogde gebiedsidentiteit.

## 6: Beleidsinstrumenten

### 6.1: Toeristenbelasting

Hotels, B&B's, particuliere vakantieverhuur, groepsaccommodaties, vakantieparken, campings en hotelappartementen vallen onder het regime van toeristenbelasting. Watertoerisme valt onder het regime van watertoeristenbelasting<sup>9</sup>.

De gemeente voert periodiek een zogenaamde areaalscan uit waarmee verblijfsaccommodaties die zich aanbieden via verhuurplatforms in beeld worden gebracht. De afdeling Belastingen zorgt er vervolgens voor dat toeristenbelasting wordt geheven en ingevorderd.

De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert diverse tariefcategorieën. In de beleidsperiode 2025-2030 zal de afdeling Belastingen n.a.v. de motie 'Ruimte bieden aan groeiend toerisme' (14 november 2023) een wijziging in tarieven verkennen om meerdaags verblijf te bevorderen. Ook wordt een wijziging aangebracht in de administratieve werkwijze t.a.v. de verschillende logiescategorieën om zo de diverse logiestypen beter te kunnen monitoren en in overeenstemming te brengen met de definities en indeling in dit beleid. Dit vergt eenmalig extra administratieve werkzaamheden die de afdeling Belastingen binnen de bestaande capaciteit kan uitvoeren.

### 6.2: Handhaving

De afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (hierna VTH) is verantwoordelijk voor handhaving op het omgevingsplan. Op het moment dat een nieuwe logiesaanbieder in beeld is zal er een onderzoek worden gestart. Indien nodig kan handhavend worden opgetreden conform het Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO). De benodigde capaciteit voor dit thema wordt jaarlijks vastgesteld in het handhavingsuitvoeringsprogramma van de afdeling VTH. Om de uitvoering van dit beleid te waarborgen wordt geadviseerd dit thema voor de komende jaren te blijven agenderen.

### 6.3: Omgevingsplan

De regels in het tijdelijk omgevingsplan komen zoals aangegeven niet overal overeen met regelgeving in dit beleid. Enerzijds gaat het om een verruiming. Anderzijds gaat het om een beperking, die dient te gebeuren binnen de mogelijkheden om dit zonder nadeelcompensatie te doen. Het kan voorkomen dat op basis van de regels in het tijdelijke omgevingsplan medewerking verleend moet worden aan een initiatief dat niet past binnen het beleid. (Zie bijlage 4 voor een overzicht). Ook worden afwijkende definities gehanteerd.

Na vaststelling van onderhavig toetsingskader wordt onderzocht of en hoe dit nieuwe toetsingskader aanleiding vormt voor het wijzigen van het omgevingsplan. De transitie van het tijdelijke naar een permanent omgevingsplan is complex en omvangrijk. Een eventuele wijziging van het omgevingsplan is in ieder geval gericht op het voorkomen van rechtstreekse mogelijkheden in het omgevingsplan die niet overeenkomen met onderhavige beleidslijnen. In dit traject wordt ook met harde plancapaciteit rekening gehouden (zie bijlage 3).

---

<sup>9</sup> In praktijk vindt het hele proces van heffen en invorderen verder op dezelfde wijze plaats. Bij de watertoeristenbelasting geven de watersportverenigingen per kwartaal door hoeveel overnachtingen er zijn geweest. Bij de toeristenbelasting doen dat de verblijfsaanbieders. Het tarief voor de watertoeristenbelasting is gelijk aan het tarief voor mobiele onderkomens.

## 7: Actieplan toerisme

Het stimuleren van meerdaags verblijf en bevorderen van evenwichtige groei in de logiesector vergt naast een gemeentelijke inspanning een samenwerking met logiesaanbieders en andere stakeholders in de toeristische en zakelijke sector.

Volgend op de Toeristische Visie 's-Hertogenbosch en de vaststelling van dit nieuwe logiesbeleid wordt samen met onze stakeholders gewerkt aan een Actieplan Toerisme voor 2025 en verder. De stad heeft een duidelijke ambitie om meerdaags verblijf te willen vergroten. Enerzijds wordt gekeken hoe de stakeholders gezamenlijk bij kunnen dragen aan het bereiken van deze ambitie, anderzijds ook om in algemene zin vernieuwing, innovatie en groei tot stand te brengen.

Voor de logiesector is het belangrijk een gezamenlijk plan te maken om een betere spreiding van vraag naar overnachtingen gedurende de week te bewerkstelligen. Enerzijds is de sector hierbij zelf aan zet. Er liggen kansen in citymarketing en samenwerking om arrangementen en events voor doelgroepen die doordeweeks willen reizen te creëren. Anderzijds vereist dit het aantrekken van meer zakelijke bezoekers door bijvoorbeeld meer congressen, evenementen, trainingen en zakelijke bijeenkomsten te faciliteren op doordeweekse dagen en passend vestigingsbeleid. Ook kan het actieplan acties bevatten voor het vergroten van de bijdrage van de logiesector aan een duurzame en sociale economie.

### **Specifiek uit te werken rol voor de gemeente op het gebied van logies is:**

het maken van een plan om (gedeeltelijk) gebruik van logiesruimten als huisvesting (voor maatschappelijke doeleinden) te verminderen en ondermijning in logiesaccommodaties te voorkomen. Eindproduct is een uitnodigend actieplan dat periodiek aan te vullen is.

## 8: Monitoring

In regulier overleg met de hotelsector en andere logiesaanbieders zullen ontwikkelingen gevolgd worden om te beoordelen of de markt een gezonde ontwikkeling doormaakt. Tenzij signalen aanleiding geven voor een eerdere bijstelling vindt in 2030 een actualisatie plaats.

## Bijlage 1: Definities<sup>10</sup>

### **Hotel en pension:**

Een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten. Het kan voorkomen dat hotels en pensions niet over een restaurant beschikken. Verder kunnen nog andere diensten ter beschikking worden gesteld zoals receptie, room- en telefoonservice.

### **Bed & Breakfasts (B&B):**

Particuliere woning waar men kan overnachten en ontbijten. Een B&B biedt tegen betaling logies (en ontbijt) aan in een bewoond (hoofd)gebouw of in het bij het hoofdgebouw horende bijgebouw en wordt gerund door de hoofdbewoners van de betreffende woning. Een B&B valt dan ook altijd binnen de woonfunctie van een gebouw.<sup>11</sup>

### **Particuliere vakantieverhuur:**

Het verhuren van de gehele woning voor maximaal 30 dagen per jaar.

### **Groepsaccommodatie:**

Een accommodatie met logiesverstrekking overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband) met slaapgelegenheid (minimaal 10 slaapplekken) in kamers, zalen, huisjes, tenthuisjes, appartementen en/of tenten die gasten mogelijk met vreemden moeten delen. Grote vakantiehuizen op vakantieparken of campings worden in deze categorie niet meegenomen, maar vallen onder vakantieparken. Indien het om (een) enkele grote accommodatie op een huisjes- of kampeerterrein gaat die specifiek aan groepen wordt verhuurd en afwijkt van de bebouwing op de rest van het terrein, dan wordt de accommodatie wel als groepsaccommodatie gezien. Voorbeelden van groepsaccommodaties zijn kampeerboerderijen, (kinder)vakantiehuizen, tentenkampen en schepen die als groepsaccommodatie worden verhuurd.

### **Vakantieparken:**

Een vakantiepark (ook recreatiepark, bungalowpark of huisjesterrein) is een terrein of een deel van een terrein dat op zichzelf een eenheid vormt en als zodanig (visueel) van de omliggende bebouwing is afgeschermd, met een aantal vakantiehuizen, vakantiehuisjes of vakantieonderkomens<sup>12</sup> en/of verplaatsbare verblijfseenheden zoals chalets en stacaravans<sup>13</sup>. De eenheden zijn hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar of zijn in particulier eigendom.

### **Campings / Kampeerterrinen:**

Een terrein of een deel van een terrein met standplaatsen, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's / campers, chalets / stacaravans (jaarplaatsen), tenthuisjes<sup>14</sup> en trekkershutten<sup>15</sup>. Camperplaatsen vallen hier ook onder. Camperplaatsen zijn speciaal ingericht voor

---

<sup>10</sup> Deze definities zijn grotendeels gebaseerd op definities van de landelijke database Logiesaccommodaties en komen niet altijd overeen met definities in het tijdelijke omgevingsplan.

<sup>11</sup> Sommige hotels kiezen ervoor om zich als B&B in de markt te zetten.

<sup>12</sup> Alle soorten verblijfseenheden op de grond, met fundering. Vakantiehuizen hebben altijd eigen sanitair en een eigen keuken en zijn niet in hun geheel verplaatsbaar.

<sup>13</sup> Deze eenheden kennen vele verschijningsvormen en namen. Zo wordt dit aanbod soms aangeduid met glampingaccommodatie.

<sup>14</sup> Alle accommodaties met een tentdoek, denk aan bungalowtenten (verhuur), safaritenten, tentvilla's, tipi's, yurts e.d. Deze accommodaties beschikken veelal over eigen kookgelegenheid, maar niet altijd over eigen sanitair.

<sup>15</sup> Een trekkershut is een gebouw met een eenvoudige constructie (zonder sanitaire voorziening) en een beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten..

kampeerauto's / campers. Vaak zijn dit (deels) verharde plaatsen. Camperplaatsen kunnen zich bijvoorbeeld op of net buiten de camping bevinden, maar kunnen ook zelfstandig gelegen zijn, los van een kampeerterrein.

**Hotelappartementen:**

Verblijfsruimten in logiesbedrijven<sup>16</sup> waar men maximaal vier<sup>17</sup> maanden verblijft (ook wel bekend in de markt als longstay bedrijven). Hoewel apart vermeld staat of er uitbreidingsruimte is voor dit type logies, vallen ze onder hotels en dienen ze als logies bestemd te worden. Er dient toeristenbelasting betaald te worden over gasten die hier verblijven.

**Shortstay:**

Het tijdelijk huisvesten van gasten in een woning voor minimaal 7 nachten tot maximaal één jaar. Personen die hier wonen dienen zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Als er personen wonen is er geen strijd (meer) met de bestemming wonen en is dit beleid dus niet van toepassing, wordt ook geen toeristenbelasting meer geheven.

**Watertoerisme:**

Aanlegplekken voor toeristische overnachtingen waarvoor men geen vaste ligplaatshouder hoeft te zijn, vaak in jachthavens.

**Hostel:**

Een hostel is een hotel met hoofdzakelijk slaapvertrekken die men met 'vreemden' moet delen.

---

<sup>16</sup> Onderneming gericht op het aanbieden van tijdelijke accommodatie aan zakelijke en toeristische reizigers.

<sup>17</sup> Hierbij wordt afgeweken van de definitie in het rapport "Logiesvisie Den Bosch 2024-2028, waarin een periode van maximaal 6 maanden wordt aangegeven. Dit omdat bij een verblijf langer dan 4 maanden inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) verplicht is, wat niet wenselijk is in logiesaccommodaties.

## Bijlage 2: Toetsingskader logiesinitiatieven

### Toetsing categorie hotels en pensions (incl. hostels en hotelappartementen)

#### Verplichte criteria:

#### 1. Beschikbare uitbreidingsruimte (zie ook Hoofdstuk 4.2)

- Het initiatief moet passen binnen de uitbreidingsruimte van 200-250 kamers:
- Het initiatief moet passen binnen één van de volgende typen hotels:
  - Moderne hotels<sup>18</sup> (gelijkwaardig aan driesterrenniveau): aantrekkelijke hotels in het prijssegment van traditionele drie sterren hotels.
  - Hostels: Een uniek logiesaanbod dat onder de hotelcategorie valt en een doelgroep kan aanspreken die de stad nu minder goed bereikt. Hostels hebben enkele kamers die vergelijkbaar zijn met reguliere hotels, maar bieden grotendeels meerpersoonskamers, die ook met vreemden gedeeld kunnen worden, wat een nieuw segment toeristen kan aantrekken.
  - Luxe hotels (vier+ of vijf sterren): Hotels met uitgebreide services en faciliteiten. Hoewel er op dit moment geen directe vraagindicatoren zijn voor deze categorie, zou dit type hotel een onderscheidende aanvulling zijn in het logiesaanbod.
  - Unieke en innovatieve zeer kleinschalige hotelvormen in en rond het water zoals drijvende hotelkamers die een bijzondere ervaring bieden.
- Geen uitbreidingsruimte in het prijssegment van traditionele viersterrenhotels en kleinschalige (<20 kamers) boetiekhotels.
- Voor uitbreidingsinitiatieven voor extra eenheden bij bestaande logiesbedrijven zie Hoofdstuk 4.2, nota bene.

#### 2. Juiste locatie (zie ook Hoofdstuk 4.3 en bijlage 5)

- De hotelontwikkeling dient plaats te vinden in of nabij de Brede Binnenstad.
- Initiatieven in het buitengebied blijven beperkt tot bijzondere locaties met een duidelijke meerwaarde, zoals herbestemming van erfgoed of integratie in een bestaande gebiedsontwikkeling.
- In geval van uitbreiding bij bestaande logiesbedrijven dient de uitbreiding plaats te vinden in een ruimtelijk of historisch samenhangend object.

#### 3. Passende transformatie (zie ook Hoofdstuk 4.4)

- (Tijdelijke) transformatie van driesterrenhotels voor andere functies is niet wenselijk.
- Er wordt geen medewerking verleend aan onttrekking van woningen t.b.v. hotels.

#### 4. Specifieke aanvullende criteria (zie ook Hoofdstuk 4.5)

- N.v.t.

---

<sup>18</sup> Vaak hebben deze hotels een luxe maar strak, minimalistisch interieur, een receptie die 24/7 geopend is (m.b.v. technologie), een eenvoudige bar of restaurant. In de bijlagen van het onderzoeksrapport wordt dit omschreven als een nieuw “tussen” segment met merken als VOCO van IHG, Curio Collection van Hilton of Moxy hotels van Marriott.

## 5. Gewenste aanvullingen (zie ook Hoofdstuk 4.6)

- Om een vernieuwend, kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren zijn de volgende gewenste aanvullingen opgesteld:
  - Er wordt ingezet op de doelgroep kwalitatieve verblijfsbezoeker: bezoekers die ons culturele en bourgondische profiel zeer bewust als bestemming kiezen en onze stad op duurzame en verantwoorde wijze gebruiken. Dit kun je doorvertalen naar de groepen Achievers en Creatives uit het doelgroepsegmentatiemodel van Glocalities.
  - Het is een uniek bedrijfsconcept met een hoge eigen aantrekkingskracht door bijvoorbeeld de combinatie/samenwerking met andere activiteiten/faciliteiten, het design, merk of kwaliteitsniveau, placemaking en kan daarmee een gebied of gebiedsontwikkeling aanjagen.
  - In geval van uitbreiding: de uitbreiding zorgt voor conceptuele vernieuwing binnen het bestaande bedrijf.
  - Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving (veiligheid, openbare functies, herbestemming erfgoed, architectonisch bijzonder).
  - Er is sprake van transformatie van een bestaand gebouw, anders dan transformatie van (zelfstandige) woonruimte naar logies.
  - De ondernemer richt zich op duurzame en sociaal ondernemen (bijvoorbeeld energiemaatregelen, waterbeheer, afvalreductie, samenwerking met lokale ondernemers, inclusief arbeidsmarktbeleid).

### Nota bene:

- Volledigheidshalve wordt vermeld dat hotels en pensions vallen onder het regime voor toeristenbelasting en een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.
- In de plantoets wordt het plan op meerdere aspecten dan alleen bovenstaand toetsingskader beoordeeld, zoals parkeernormen, bouwvolume en indien van toepassing een Bibob-toets.
- Bij elke toevoeging van hotelappartementen wordt 40% van die appartementen gezien als normale hotelkamers. Dat betekent bij een bedrijf met 20 hotelappartementen effectief acht hotelkamers meetellen voor de uitbreidingsbalans.<sup>19</sup>
- In hostels bestaat een kamer vaak uit meerdere bedden, terwijl hotelkamers doorgaans enkelvoudig of dubbelvoudig worden bezet. De afweging in welke mate een hostel meetelt voor de uitbreidingsbalans vergt maatwerk op het moment dat het aan de orde is.

---

<sup>19</sup> Van Spronsen schat in dat circa 60% van de hotelappartementen wordt gebruikt voor verblijven langer dan een week, tot 180 nachten. Dit gebeurt bijvoorbeeld voor revalidatietrajecten. Dit impliceert dat 40% van deze vraag naar hotelappartementen moet worden gezien als “gewone hotelvraag”.

## Toetsing categorie B&B's

### Verplichte criteria:

#### 1. Beschikbare uitbreidingsruimte (zie ook Hoofdstuk 4.2)

- Het initiatief moet passen binnen de uitbreidingsruimte van 25 extra kamers.<sup>20</sup>

#### 2. Juiste locatie (zie ook Hoofdstuk 4.3 en bijlage 5)

- De B&B ontwikkeling dient plaats te vinden in de Brede Binnenstad of de dorpen en Bossche Buitens, met aandacht voor locaties liggend aan wandel- en fietsroutes, natuurschoon zoals de Maas of toeristische gebieden zoals Linie 1629.
- In stedelijke wijken en landschappelijke wijken en dorpen wordt terughoudend omgegaan met logiesinitiatieven. In uitzonderlijke gevallen wordt medewerking verleend op deze locaties als het initiatief bijdraagt aan de ontwikkeling zoals geschetst in de Omgevingsvisie (versterking vitaliteit en levendigheid van de stedelijke en landschappelijke wijken en dorpen) en daarmee draagt het bij aan de bestaande of beoogde gebiedsidentiteit en/of het initiatief maakt Bosch' erfgoed toegankelijk en zichtbaar.
- In de brede binnenstad mogen binnen een straal van 150 meter zich maximaal 10 B&B's vestigen.
- In de dorpen en Bossche Buitens mag binnen een straal van 150 meter maximaal 1 B&B zich vestigen.

#### 3. Passende transformatie (zie ook Hoofdstuk 4.4)

- N.v.t. woonfunctie blijft behouden.

#### 4. Specifiek aanvullende criteria (zie ook Hoofdstuk 4.5)

- Maximaal 35% van het bewoonde oppervlak mag ingericht worden voor de voorziening.
- In een B&B zijn maximaal zes slaappleatsen zijn toegestaan.
- Er mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan; indien nodig kan dit voorschrift aanleiding zijn voor het stellen van eisen aan het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De exploitant moet hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk permanent wonen.
- De kamers dienen onderdeel uit te maken van het hoofd(woon)gebouw of van een praktisch daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw (niet een bergzolder of niet-benoemde ruimte). Een zelfstandige entree en/of eigen kookvoorziening is daarbij toegestaan.
- Er mag geen alcohol tegen betaling worden geschonken.
- Bij een huurwoning of in geval van Vereniging van Eigenaren (VvE) moet de VvE of verhuurder schriftelijk toestemming te geven voor dit initiatief.

---

<sup>20</sup> In het omgevingsplan is in sommige gebieden een B&B rechtstreeks toegestaan en kan op de uitbreidingsruimte dus niet altijd gestuurd worden, zie bijlage 5. Rechtstreeks toegestane B&B's worden niet in mindering gebracht op de uitbreidingsruimte.



Locaties in de Bossche Buitens (het niet-stedelijk gebied van het gebiedstype dorpen en Bossche Buitens) mogen afwijken van het voorgaande op de volgende onderdelen:

- De logiesfunctie mag losstaan van het hoofdgebouw, dus een vrijstaand bijgebouw zijn. Een eigen kookvoorziening is hierbij niet toegestaan.
- De logiesfunctie mag een zelfstandige entree hebben.

Agrarische bedrijven, of voormalige agrarische bedrijven die nog wel een agrarische bestemming hebben maar de intentie hebben dit om te zetten in wonen, in de Bossche Buitens mogen daarnaast afwijken op de volgende onderdelen:

- Maximale oppervlakte mag 250m<sup>2</sup> zijn. Er wordt dan niet gerekend met een maximum percentage.
- Maximaal 10 slaappleaatsen in 5 kamers zijn toegestaan.

##### **5. Gewenste aanvullingen (zie ook Hoofdstuk 4.6)**

- Om een vernieuwend, kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren zijn de volgende gewenste aanvullingen opgesteld:
  - Er wordt ingezet op de doelgroep kwalitatieve verblijfsbezoeker: bezoekers die ons culturele en bourgondische profiel zeer bewust als bestemming kiezen en onze stad op duurzame en verantwoorde wijze gebruiken. Dit kun je doorvertalen naar de groepen Achievers en Creatives uit het doelgroepsegmentatiemodel van Glocalities.
  - Het is een uniek bedrijfsconcept met een hoge eigen aantrekkingskracht door bijvoorbeeld de combinatie/samenwerking met andere activiteiten/faciliteiten, het design, merk of kwaliteitsniveau, placemaking.
  - In geval van uitbreiding: de uitbreiding zorgt voor conceptuele vernieuwing binnen het bestaande bedrijf.
  - Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving (veiligheid, openbare functies, herbestemming erfgoed, architectonisch bijzonder).
  - Er is sprake van transformatie van een bestaand gebouw, anders dan transformatie van (zelfstandige) woonruimte naar logies.
  - De ondernemer richt zich op duurzame en sociaal ondernemen (bijvoorbeeld energiemaatregelen, waterbeheer, afvalreductie, samenwerking met lokale ondernemers, inclusief arbeidsmarktbeleid).

##### **Nota bene:**

- In de plantoets wordt het plan op meerdere aspecten dan alleen bovenstaand toetsingskader beoordeeld, zoals parkeernormen, bouwvolume en een indien van toepassing een Bibob-toets.
- Volledigheidshalve wordt vermeld dat B&B's vallen onder het regime voor toeristenbelasting en een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

## Toetsing categorie particuliere vakantieverbuur

### Verplichte criteria:

- 1. Beschikbare uitbreidingsruimte (zie ook Hoofdstuk 4.2)**
  - Voor particuliere vakantieverbuur is de uitbreidingsruimte niet gekwantificeerd en vormt dit dan ook geen harde eis in dit toetsingskader.
- 2. Juiste locatie (zie ook Hoofdstuk 4.3 en bijlage 5)**
  - N.v.t.
- 3. Passende transformatie (zie ook Hoofdstuk 4.4)**
  - N.v.t. woonfunctie blijft behouden.
- 4. Specifieke aanvullende criteria (zie ook Hoofdstuk 4.5)**
  - De exploitant moet hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk permanent wonen.
  - De woning wordt voor maximaal 30 nachten per jaar voor logiesverbuur aangeboden.
  - Maximaal 6 slaappleatsen mogen tegelijk verhuurd worden.
  - Gasten mogen geen onevenredige overlast veroorzaken voor omwonenden.
  - Bij een huurwoning of in geval van Vereniging van Eigenaren (VvE) moet de VvE of verhuurder schriftelijk toestemming te geven voor dit initiatief.
- 5. Gewenste aanvullingen (zie ook Hoofdstuk 4.6)**
  - Om een vernieuwend, kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren zijn de volgende gewenste aanvullingen opgesteld:
    - Er wordt ingezet op de doelgroep kwalitatieve verblijfsbezoeker: bezoekers die ons culturele en bourgondische profiel zeer bewust als bestemming kiezen en onze stad op duurzame en verantwoorde wijze gebruiken. Dit kun je doorvertalen naar de groepen Achievers en Creatives uit het [doelgroepsegmentatiemodel van Glocalities](#).
    - Het is een uniek bedrijfsconcept met een hoge eigen aantrekkingskracht door bijvoorbeeld de combinatie/samenwerking met andere activiteiten/faciliteiten, het design, merk of kwaliteitsniveau, placemaking.
    - In geval van uitbreiding: de uitbreiding zorgt voor conceptuele vernieuwing binnen het bestaande bedrijf.
    - Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving (veiligheid, openbare functies, herbestemming erfgoed, architectonisch bijzonder).
    - Er is sprake van transformatie van een bestaand gebouw, anders dan transformatie van (zelfstandige) woonruimte naar logies.
    - De ondernemer richt zich op duurzame en sociaal ondernemen (bijvoorbeeld energiemaatregelen, waterbeheer, afvalreductie, samenwerking met lokale ondernemers, inclusief arbeidsmarktbeleid).

### Nota bene:

- In de plantoets wordt het plan op meerdere aspecten dan alleen bovenstaand toetsingskader beoordeeld, zoals parkeernormen, bouwvolume en indien van toepassing een Bibob-toets.
- Volledigheidshalve wordt vermeld dat particuliere vakantieverbuur valt onder het regime voor toeristenbelasting en een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

## Toetsing categorie groepsaccommodaties, vakantieparken en campings

### Verplichte criteria:

1. Beschikbare uitbreidingsruimte (zie ook Hoofdstuk 4.2)
  - Voor groepsaccommodaties en vakantieparken is er een beperkte of niet gekwantificeerde uitbreidingsruimte die dan ook geen harde eis vormt in dit toetsingskader.
  - Een initiatief voor een camping moet passen binnen de uitbreidingsruimte van 160 staanplaatsen.
2. **Juiste locatie (zie ook Hoofdstuk 4.3 en bijlage 5)**
  - Groepsaccommodaties, vakantieparken en campings dienen zich te ontwikkelen in locaties in de Bossche Buitens.
  - Een kleinschalige stadscamping is daarnaast ook mogelijk in of nabij de Brede Binnenstad.
3. **Passende transformatie (zie ook Hoofdstuk 4.4)**
  - Er wordt geen medewerking verleend aan onttrekking van woningen t.b.v. groepsaccommodaties, vakantieparken en campings.
4. **Specifieke aanvullende criteria (zie ook Hoofdstuk 4.5)**
  - N.v.t.
5. **Beschikbare uitbreidingsruimte (zie ook Hoofdstuk 4.2)**
  - Voor groepsaccommodaties en vakantieparken is er een beperkte of niet gekwantificeerde uitbreidingsruimte die dan ook geen harde eis vormt in dit toetsingskader.
  - Een initiatief voor een camping moet passen binnen de uitbreidingsruimte van 160 staanplaatsen.
6. **Juiste locatie (zie ook Hoofdstuk 4.3 en bijlage 5)**
  - Groepsaccommodaties, vakantieparken en campings dienen zich te ontwikkelen in locaties in de Bossche Buitens.
  - Een kleinschalige stadscamping is daarnaast ook mogelijk in of nabij de Brede Binnenstad.
7. **Passende transformatie (zie ook Hoofdstuk 4.4)**
  - Er wordt geen medewerking verleend aan onttrekking van woningen t.b.v. groepsaccommodaties, vakantieparken en campings.
8. **Specifieke aanvullende criteria (zie ook Hoofdstuk 4.5)**
  - N.v.t.
9. **Gewenste aanvullingen (zie ook Hoofdstuk 4.6)**
  - Om een vernieuwend, kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren zijn de volgende gewenste aanvullingen opgesteld:
    - Er wordt ingezet op de doelgroep kwalitatieve verblijfsbezoeker: bezoekers die ons culturele en bourgondische profiel zeer bewust als bestemming kiezen en onze stad op duurzame en verantwoorde wijze gebruiken. Dit kun je doorvertalen naar de groepen Achievers en Creatives uit het doelgroepsegmentatiemodel van Glocalities.
    - Het is een uniek bedrijfsconcept met een hoge eigen aantrekkingskracht door bijvoorbeeld de combinatie/samenwerking met andere activiteiten/faciliteiten, het design, merk of kwaliteitsniveau, placemaking.

- In geval van uitbreiding: de uitbreiding zorgt voor conceptuele vernieuwing binnen het bestaande bedrijf.
- Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving (veiligheid, openbare functies, herbestemming erfgoed, architectonisch bijzonder).
- Er is sprake van transformatie van een bestaand gebouw, anders dan transformatie van (zelfstandige) woonruimte naar logies.
- De ondernemer richt zich op duurzame en sociaal ondernemen (bijvoorbeeld energiemaatregelen, waterbeheer, afvalreductie, samenwerking met lokale ondernemers, inclusief arbeidsmarktbeleid).

**Nota bene:**

- Volledigheidshalve wordt vermeld deze logiestypen vallen onder het regime voor toeristenbelasting en een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.
- Verplaatsbare verblijfseenheden zoals chalets en stacaravans<sup>11</sup> vallen de uitbreidingsruimte van vakantieparken en het toeristenbelasting tarief voor vakantieparken.

In de plantoets wordt het plan op meerdere aspecten dan alleen bovenstaand toetsingskader beoordeeld, zoals parkeernormen, bouwvolume en indien van toepassing een Bibob-toets.

## Toetsing categorie watertoerisme

**Verplichte criteria:**

- 1. Beschikbare uitbreidingsruimte (zie ook 4.2)**
  - Een initiatief voor een watertoerisme moet passen binnen de uitbreidingsruimte van 25 ligplaatsen.<sup>21</sup>
- 2. Juiste locatie (zie ook 4.3 en bijlage 5)**
  - Voor eventuele uitbreidingen van jachthavens stuurt het logiesbeleid niet op specifieke locaties. De gemeente 's-Hertogenbosch kan op andere gronden bepalen dat er jachthavens bij moeten komen, dat zouden dan goede locaties zijn voor deze ligplaatsen.
- 3. Passende transformatie (zie ook 4.4)**
  - N.v.t.
- 4. Specifieke aanvullende criteria (zie ook 4.5)**
  - N.v.t.
- 5. Gewenste aanvullingen (zie ook Hoofdstuk 4.6)**
  - Om een vernieuwend, kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren zijn de volgende gewenste aanvullingen opgesteld:
    - Er wordt ingezet op de doelgroep kwalitatieve verblijfsbezoeker: bezoekers die ons culturele en bourgondische profiel zeer bewust als bestemming kiezen en onze stad op duurzame en verantwoorde wijze gebruiken. Dit kun je doorvertalen naar de groepen Achievers en Creatives uit het doelgroepsegmentatiemodel van Glocalities.

---

<sup>21</sup> Indien een bestaande jachthaven meer van de bestaande ligplaatsen voor toeristische verhuur inzet is dat lastig inzichtelijk en wordt dit daarom niet meegerekend en kan dat waarschijnlijk binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan, wat betekent dat geen toets hoeft plaats te vinden.

- Het is een uniek bedrijfsconcept met een hoge eigen aantrekkingskracht door bijvoorbeeld de combinatie/samenwerking met andere activiteiten/faciliteiten, het design, merk of kwaliteitsniveau, placemaking.
- In geval van uitbreiding: de uitbreiding zorgt voor conceptuele vernieuwing binnen het bestaande bedrijf.
- Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving (veiligheid, openbare functies, herbestemming erfgoed, architectonisch bijzonder).
- Er is sprake van transformatie van een bestaand gebouw, anders dan transformatie van (zelfstandige) woonruimte naar logies.
- De ondernemer richt zich op duurzame en sociaal ondernemen (bijvoorbeeld energiemaatregelen, waterbeheer, afvalreductie, samenwerking met lokale ondernemers, inclusief arbeidsmarktbeleid).

**Nota bene:**

- Volledigheidshalve wordt vermeld deze logiestypen vallen onder het regime voor watertoeristenbelasting en een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.
- In de plantoets wordt het plan op meerdere aspecten dan alleen bovenstaand toetsingskader beoordeeld, zoals parkeernormen, bouwvolume en indien van toepassing een Bibob-toets.

## Bijlage 3: Overzicht harde plancapaciteit

### Hotels

- Boutique hotel in centrum van de stad – 25 kamers – opent volgens planning in 2024.
- Uitbreiding bestaand hotel aan de rand van de gemeente, gaat in fases uitbreiden met in totaal 91 hotelkamers en 30 hotelappartementen.
- Nieuw hotel met hotelappartementen – 20 eenheden – opent volgens planning in 2025.

### Campings

- Nieuwe kleinschalige stadscamping met daghoreca – maximaal 20 staanplaatsen – opent volgens planning in 2025.

## Bijlage 4: Regelgeving omtrent B&B uit enkele bestemmingsplannen

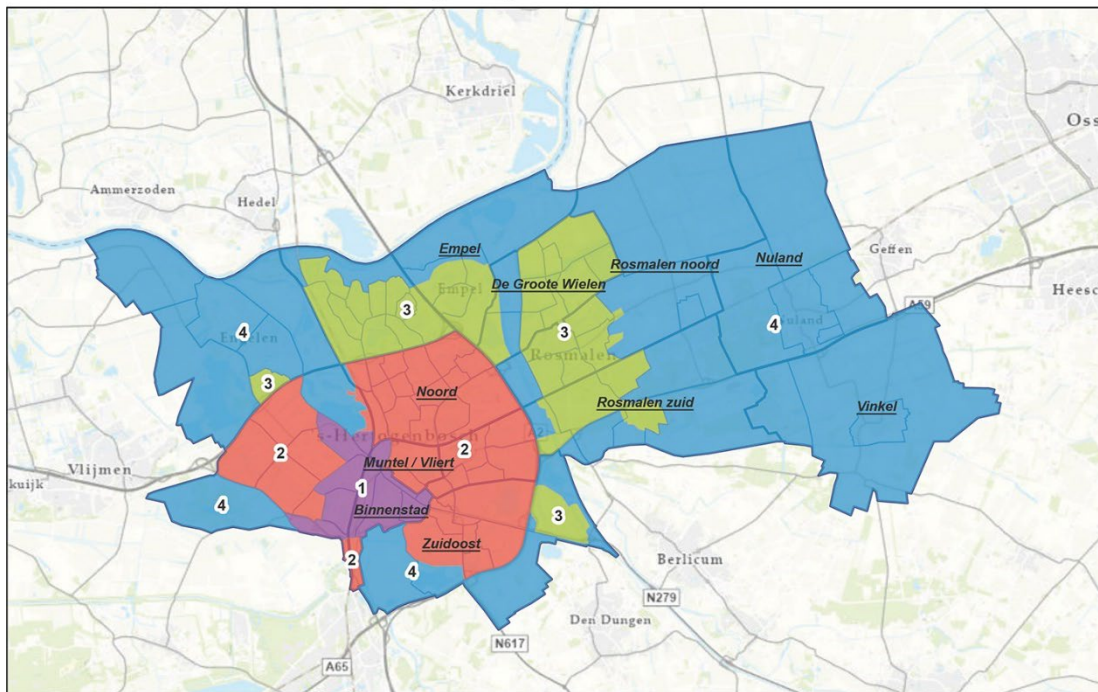
<b>Regelgeving bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012</b>	<b>Regelgeving Logiesbeleid 2025-2030</b>
Direct toegestaan in (bedrijfs)woning of bestaande bijgebouwen	Omgevingsvergunning met toetsing aan toetsingskader nodig. Bijgebouw in buitengebied behoort tot mogelijkheden.
Geen beperking maximum aantal in bepaalde straal	Maximaal 1 B&B in een straal van 150 meter
Maximaal 5 personen	Maximaal 6 personen
Kookvoorziening wordt niet uitgesloten	Kookvoorziening wordt uitgesloten
30% van de oppervlakte	35% van de oppervlakte. Indien het een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf betreft met de intentie om dit om te zetten in wonen mag de oppervlakte 250m <sup>2</sup> zijn. Er wordt dan niet gerekend met een maximum.

<b>Regelgeving bestemmingsplan Noord en Kloosterstraat en Buitengebied</b>	<b>Regelgeving Logiesbeleid 2025-2030</b>
Direct toegestaan	Omgevingsvergunning met toetsing aan toetsingskader nodig.
Geen beperking maximum aantal in bepaalde straal	Maximaal 1 B&B in een straal van 150 meter in de dorpen en Bossche Buitens en 10 per 150 meter in de Brede Binnenstad.
Maximaal 5 eenheden bij agrarische bestemming en 2 bij een woonbestemming	Maximaal 6 personen
100m <sup>2</sup> bij woonbestemming.	35% van de oppervlakte
Kookvoorziening wordt niet uitgesloten	Kookvoorziening wordt uitgesloten

<b>Regelgeving bestemmingsplan Kom Bokhoven</b>	<b>Regelgeving Logiesbeleid 2025-2030</b>
B&B niet toegestaan	Logiesbeleid biedt mogelijkheden onder voorwaarden.

## Bijlage 5: Omgevingszones

### Omgevingsvisie Den Bosch 2023



- Omgevingszones
- 1, Brede Binnenstad
  - 2, Wijken binnen de ring
  - 3, Wijken buiten de ring
  - 4, Buitengebied en dorpen

Omgevingsvisie Den Bosch 2023 met omgevingszones: 1. Brede Binnenstad; 2. Wijken binnen de ring; 3. Wijken buiten de ring; 4. Buitengebied en dorpen.