

Beleidsnotitie “Bed & Breakfast 2015”



Conform besloten B en W
d.d. 15 september 2015

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Wat is een Bed & Breakfast?
Hoofdstuk 3	Beleid
Hoofdstuk 4	Bed & Breakfast in een bestemmingsplan
Hoofdstuk 5	Wettelijke kaders

Bijlagen

Bijlage 1	Handelswijze start nieuwe Bed & Breakfast
Bijlage 2	Advies Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (brandweer)

Hoofdstuk 1 Inleiding

De laatste jaren wordt de vraag en noodzaak naar duurzaam toerisme steeds groter. Het aanbieden van slaapaccommodaties in de vorm van Bed & Breakfast (B&B) valt onder het begrip duurzaam toerisme. Een B&B wordt gerealiseerd in een bestaand woonhuis c.q. bijgebouw, waardoor er geen nieuwbouw plaatsvindt. Daarnaast hoeven er doorgaans geen grote investeringen gedaan te worden om een B&B te realiseren. Bij realisatie van een B&B-accommodatie vindt er geen of nauwelijks belasting plaats op het gebied van ruimtelijke ordening en/of milieu.

Het exploiteren van een B&B door particulieren is in Nederland de laatste jaren sterk gegroeid. Er is steeds meer behoefte aan speciale, kleinschalige accommodaties die iets persoonlijks of bijzonders bieden. Ook Maassluis wordt zo nu en dan geconfronteerd met de vraag van particulieren of zij in of bij hun eigen woning verzoeken om informatie m.b.t. het mogen exploiteren van een B&B. Op zich is dit een gewenste ontwikkeling.

Een goede regelgeving rondom B&B activiteiten zal Maassluis in zijn algemeenheid en de historische binnenstad in het bijzonder levendiger en aantrekkelijker maken en naar verwachting meer bezoekers naar Maassluis trekken. Eenduidig, duidelijk en actueel beleid is daarbij essentieel om dit doel te verwezenlijken.

Om het één en ander te reguleren en zicht te houden op het voorzieningenniveau voor toerisme is een actueel beleid gewenst. Het huidige, uit 2006 daterende, beleid is zeer kleinschalig en roept bij particulieren de nodige vragen op omdat de in dit beleid genoemde wettelijke kaders verouderd zijn dan wel niet genoemd zijn. Volgens dit beleid is het exploiteren van een B&B voorziening toegestaan op de in het bestemmingsplan aangegeven gebieden met de bestemming wonen (dus in zowel burger- als agrarische woningen). Per (agrarische) woning mag maximaal sprake zijn van 4 personen aan wie logies mag worden verschaft. Verder zijn geen voorwaarden e.d. bepaald. Behalve dan dat de bestemming wonen of de agrarische bestemming niet mag worden aangetast. Actuele beleidsregels zijn dringend gewenst.

Voor deze beleidsnotitie is dankbaar gebruik gemaakt van de “Beleidsnotitie Bed & Breakfast” (handreiking voor gemeenten bij het vormgeven van B&B-beleid) van de Stichting Bed & Breakfast Nederland (2012).

Het voorliggende beleid dient als uitgangspunt gehanteerd te worden bij nieuwe B&B accommodaties. Er worden voorwaarden genoemd waarin een B&B kan worden toegelaten.

Hoofdstuk 2 Wat is een Bed & Breakfast?

In de beleidsnotitie wordt een Bed & Breakfast-accommodatie als volgt omschreven:

Bed&Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 1 week) met het serveren van ontbijt. Een Bed&Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bestaand bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren / beheerders van het betreffende huis en bijgebouw.

Onder Bed&Breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Een B&B is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie.

Een B&B is een algemene term voor een particuliere woning waarvan de eigenaar één of meer gastenkamers voor een korte periode verhuurt op basis van logies en ontbijt.

Het gaat in dit verband om een toeristisch verblijf. Het begrip kortdurend is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoensrecreatie.

Om de kleinschaligheid te waarborgen worden eisen gesteld met betrekking tot het maximum aantal m², aantal personen en een maximum percentage van de vloeroppervlak.

Ter voorkoming van het ontstaan van een zelfstandige wooneenheid is een keuken-/kookvoorziening niet toegestaan in B&B kamers. Een dergelijke voorziening wordt niet noodzakelijk geacht voor een B&B, omdat de verzorging van B&B zich beperkt tot logies en ontbijt. Tevens wordt hiermee de kans op permanente bewoning tegengegaan.

Bed & Breakfast is geen horeca

Verschillen met een horecabedrijf:

- a. Een B&B is geen HoReCa (hotel, restaurant, café) maar behoort tot de sector van verblijfsrecreatie.
- b. Een B&B is kleinschalig en wat betreft vorm, activiteit, omvang en schaalgrootte niet vergelijkbaar met een horecaonderneming.
- c. Een B&B is gevestigd in een woning waar de eigenaar zelf ook woont en waarvan de bestemming “wonen” is. Een hotel, restaurant en café hebben altijd een horecabestemming.
- d. Een B&B speelt een veel kleinere rol in het economisch verkeer dan een horecaonderneming.
- f. Een B&B biedt vaak geen volledig inkomen. De activiteit is veelal een bijverdienste.
- g. Het hoofddoel van het pand is wonen (woonbestemming), de nevenactiviteit is “het verstrekken van logies”. Dit is een groot verschil met een pension of hotel, die als hoofddoel hebben “het verstrekken van logies” en als nevenactiviteiten “het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse” (horecabestemming).

Hoofdstuk 3 Beleid

Voorwaarden waaraan een B&B moet voldoen:

- a. B&B is mogelijk binnen de bestemmingen wonen, agrarisch en maatschappelijk. Dat geldt eveneens voor de bestemmingen gemengd of centrum die de functie wonen bezitten.
- b. Het gebruik van een B&B dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw van de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner van het hoofdgebouw is. Indien de bewoner niet de eigenaar is, dan dient de eigenaar hiervoor toestemming te verlenen.
- c. Om de ondergeschiktheid / kleinschaligheid van de B&B aan de hoofdfunctie te waarborgen geldt voor het B&B-gedeelte:
 1. een maximale netto vloeroppervlakte van 40% (wonen, gemengd en centrum) respectievelijk 30% (agrarisch) van het bebouwde bestemmingsvlak;
 2. een maximum van 45 m² (wonen, gemengd en centrum) respectievelijk 80 m² (agrarisch);
 3. dat in de bestemmingen wonen, gemengd en centrum aan maximaal 6 personen B&B wordt verschaft; in de bestemming agrarisch geldt dat voor maximaal 10 personen.
- d. De B&B dient uitsluitend in het hoofdgebouw van de bestemming te zijn gevestigd en de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf. In de bestemming agrarisch is een B&B eveneens toelaatbaar in (eventuele) bijgebouwen.
- e. De B&B heeft geen zelfstandige kookgelegenheid.
- f. De B&B mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- g. De B&B mag geen belemmering opleveren voor de omgeving.
- h. Er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan.
- i. De B&B dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.
- j. De B&B mag niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.
- k. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij zijn de beleidsregels parkeren die op dat moment gelden van toepassing.
- l. Op het perceel mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met opschrift voor B&B worden aangebracht aan de gevel. Borden met verlichting of bewegende reclameborden zijn niet toegestaan. De welstandscriteria voor reclame uit de Welstandsnota Maassluis 2012 zijn van toepassing.
- m. In een B&B mag maximaal 1 week achtereen worden overnacht door dezelfde personen. Er dient immers sprake te zijn van een 'toeristisch en kortdurend verblijf'. Het gaat hierin dus niet om (permanent) wonen of nachtgelegenheid ten behoeve van seizoensgebonden werkzaamheden.
- n. Er dient een brandveiligheidsadvies te worden gevraagd bij de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (brandweer).

B&B in Maassluis, waar en onder welke voorwaarden.

Een B&B is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie. Door de kleinschaligheid is de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen. Om de kleinschaligheid te waarborgen en de overlast naar de omgeving te beperken zijn voorwaarden opgesteld waaraan een B&B moet voldoen.

In principe kan overal in de gemeente in een woning een B&B worden opgericht. Dat geldt dus voor zowel burgerwoningen als de bedrijfswoningen behorende bij de agrarische bedrijven. Daarnaast is een B&B ook toegestaan in die bestemmingen waar tevens een woonfunctie is toegestaan. Te denken is aan de bestemmingen gemengd en centrum.

De eerdergenoemde voorwaarden beperken de locatie waar een B&B daadwerkelijk mogelijk is of gerealiseerd kan worden.

Er wordt geen maximum aantal genoemd van B&B's. De markt zal dit zelf reguleren. Er mag echter geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur.

Afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt, dat een bestuursorgaan moet handelen overeenkomstig de beleidsregel (hoofdregel), tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (inherente afwijkingsbevoegdheid).

Per geval zal bezien moeten worden of er sprake is van een bijzondere omstandigheid.

In afwijking van de hierbovengenoemde voorwaarden is er in het Gemeenlandshuis aan de Hoogstraat 11 voor maximaal 2 personen gelegenheid voor een overnachting met ontbijt. Dit vanwege het bijzondere monumentale karakter van het pand en de ligging in het oude Centrum.

Hoofdstuk 4 Bed & Breakfast in een bestemmingsplan

Hoe kan een B&B in bestemmingsplannen worden geregeld.

In eerste instantie zal een verzoek om een B&B te starten getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan. Een B&B in Maassluis mag uitsluitend worden geëxploiteerd in de bestemmingen wonen of agrarisch. Eveneens in de bestemmingen gemengd en centrum die een woonfunctie bezitten. De omvang dient echter ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie.

Het exploiteren van een B&B is niet als zodanig opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Maassluis. Wel is op enkele plekken in bestemmingsplan Binnenstad op een woonbestemming tevens een aanduiding "B&B" geplaatst. In de regels zijn echter geen voorwaarden opgenomen waaraan een B&B moet voldoen.

Zolang niets is geregeld in het bestemmingsplan worden de voorwaarden voor het exploiteren van een B&B neergelegd in onderhavige beleidsnotitie. In voorkomende gevallen kan dan bij een verzoek om een B&B aan deze notitie getoetst worden.

Alvorens een B&B aanvraag te honoreren dient er een brandveiligheidsadvies te worden gevraagd bij de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (brandweer).

B&B valt niet onder het begrip woning.

De vraag is of een B&B onder het begrip woning valt. In de recent vastgestelde bestemmingsplannen wordt onder een woning verstaan: "een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden". Onder huishouden wordt vervolgens verstaan: "één persoon dan wel twee of meer personen die duurzaam met elkaar samenleven". Een B&B valt niet onder de omschrijving van een woning, aangezien de personen aan wie onderdak wordt geboden, geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de oorspronkelijke bewoners. Een B&B kan dus niet zonder meer worden gerealiseerd. Er zal derhalve een procedure opgestart moeten worden om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

B&B en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bestemming wonen zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden toegestaan. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt verstaan: "het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen en milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is". Een type A-inrichting is een inrichting die weinig milieurelevant is. Een licht regime-inrichting. Een dergelijke inrichting valt wel onder de regels van het Activiteitenbesluit, maar hoeven geen melding te doen bij oprichting of wijziging. Het bieden van een dag- of nachtverblijf (dus ook een B&B) is een

A-inrichting. Zou derhalve onder een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit kunnen worden gerangschikt, ware het niet dat een B&B in deze situatie niet aan alle hiervoor genoemde voorwaarden kan voldoen.

Gelet op het vorenstaande is het noodzakelijk, teneinde een B&B mogelijk te maken, in de bestemmingsplannen een regeling op te nemen waarin de hierboven genoemde voorwaarden worden opgenomen, zodat het voor elke burger inzichtelijk en transparant is onder welke voorwaarden een B&B opgericht kan worden. Hierdoor is het mogelijk door middel van een omgevingsvergunning een B&B te exploiteren.

Hoofdstuk 5 Wettelijke kaders

Omgevingsvergunning

In de huidige bestemmingsplannen is B&B niet opgenomen. Een B&B is in strijd met de bestemming wonen. Door middel van een omgevingsvergunning kan, mits voldaan wordt aan de in deze notitie genoemde voorwaarden, worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Brandveiligheid

In het kader van brandveiligheid moeten de brandveiligheidseisen voldoen conform het Bouwbesluit 2012.

Drank- en horeca

In een B&B mogen tegen betaling geen alcoholhoudende dranken geschonken worden. B&B dient geen drank- en horeca functie te verkrijgen, het is puur gericht op het verlenen van logies en ontbijt.

Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Een startend nieuw B&B initiatief moet zich inschrijven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Na inschrijving geeft de KvK de gegevens door aan de Belastingdienst. Een exploitant van een B&B hoeft zich dus niet apart aan te melden bij de Belastingdienst.

Waterleidingwet

Voor verblijfsaccommodaties met een collectieve leidingwaterinstallatie geldt een aantal verplichtingen die er borg voor moeten staan dat veilig leidingwater aan derden ter beschikking wordt gesteld. De verplichtingen zijn vastgelegd in de Waterleidingwet en het Waterleidingbesluit hoofdstuk IIIC (legionellapreventie) en Waterleidingbesluit art. 4 lid 1 (zorgplicht). De controle op de veiligheid van het leidingwater en de drinkwaterinstallaties vindt plaats door de waterleidingbedrijven en VROM-inspectie.

Warenwet

De Voedsel- en Warenautoriteit (VWA) is belast met handhaving Warenwet en de Drank- en Horecawet. Hygiënewetgeving is op B&B van toepassing omdat er een ontbijt wordt bereid. Dit betekent dat een B&B onder andere voor een hygiënische bereidingsplaats voor voedsel moet zorgen. De VWA kan hierover informatie op maat verstrekken.

Beleidsnota parkeren 2012 Maassluis

Bij de start van een B&B accommodatie dient er een berekening gemaakt te worden of het huidige parkeerbeleid gehandhaafd kan blijven. Er kan afwijzing optreden als het nieuwe B&B initiatief in strijd is met het huidige parkeerbeleid.

Handhaving

Er wordt door de gemeente Maassluis gehandhaafd als de B&B accommodatie niet volgens het geschreven beleid en de wettelijke kaders voldoet. Indien aan één van de in de beleidsnota gestelde voorwaarden niet wordt voldaan kan het college van B en W besluiten om de omgevingsvergunning niet te verlenen of in te trekken.

Conclusie

Aan de hand van het bestemmingsplan, de daarbij gestelde regelgeving en dit beleid met de wettelijke kaders kan het college besluiten een B&B vestiging van een B&B in de gemeente Maassluis toe te staan. Dit kan uitsluitend in de bestemmingen wonen en agrarisch. Tevens in de bestemmingen gemengd en centrum, die een woonfunctie bezitten .

Tenslotte

Op www.ondernemersplein.nl is veel informatie beschikbaar die (mogelijk) nodig zijn voor het starten van een B&B.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Handelswijze start nieuw B&B

Op www.ondernemersplein.nl is veel informatie beschikbaar die (mogelijk) nodig zijn voor het starten van een B&B.

1. Inschrijven in het Handelsregister en aanmelden bij de Belastingdienst

Als u een bed & breakfast bedrijfsmatig gaat exploiteren binnen de Gemeente Maassluis, moet u deze inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK). De KvK geeft uw gegevens door aan de Belastingdienst. U hoeft zich niet apart aan te melden bij de Belastingdienst.

2. Inschrijven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering

Als u uw bed & breakfast gaat exploiteren binnen de Gemeente Maassluis met meer dan 2 kamers en 4 slaappleaatsen, moet u zich inschrijven bij het Bedrijfschap Horeca en Catering (BHenC).

3. Bestemmingsplan inzien

De vestiging van uw bed & breakfast moet passen in het bestemmingsplan van de Gemeente Maassluis. Zo niet, dan kunt u vragen om een wijziging van het bestemmingsplan of om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

4. Melding milieubeheer doen

Als u een bed & breakfast start, hebt u te maken met milieuvoorschriften. Het is niet nodig om een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting aan te vragen. U kunt volstaan met een melding van uw bedrijf bij de gemeente Maassluis.

5. HACCP-plan opstellen of hygiëncode volgen

Als u eet- en drinkwaren bereidt, moet u over een HACCP-plan beschikken of een goedgekeurde hygiëncode volgen, bijvoorbeeld die van het Bedrijfschap Horeca en Catering (BHenC).

6. Legionellapreventiemaatregelen nemen

U moet legionellapreventiemaatregelen nemen als uw pand volgens het bestemmingsplan een logiesfunctie heeft of als uw pand een woonfunctie heeft en u nachtverblijf verleent aan meer dan 5 personen.

7. Licenties muziekgebruik aanvragen

Als u in het openbaar muziek ten gehore brengt, moet u toestemming hebben. Buma en Sena regelen deze toestemming door het uitgeven van licenties.

Bijlage 2: Advies Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (brandweer)

Omschrijvingen volgens Bouwbesluit 2012 en toelichting;

logiesfunctie: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen;

logiesverblijf: voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie;

logiesgebouw: gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute;

Een woning waarin een B&B wordt/is gevestigd is een gebruiksfunctie welke niet eenduidig in het bouwbesluit 2012 wordt omschreven. Wel wordt er in de begripsbepalingen van het bouwbesluit 2012 omschreven wat een logiesfunctie- verblijf en/of gebouw is.

Het is naar de mening van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (brandweer) dat het verblijven van andere personen dan de bewoners (gasten dus) in een woning, een gebruiksfunctie wordt gecreëerd van logiesfunctie. Dat overwegende is naar onze mening een B&B in een woonfunctie met > dan 1 logiesfunctie een logiesgebouw.

Afhankelijk van de uitvoering in het bouwwerk (logiesgebouw) met betrekking tot oppervlakten en hoogten van de verblijfsruimten kunnen er eisen worden gesteld aan de brandveiligheid in relatie tot bouwkundige voorzieningen, installatie technische voorzieningen en maatregelen voor het ontvluchten. Installatie technische voorzieningen (uitvoering brandmeldinstallatie zijn benoemd in Artikel 6.20, Bijlage 1 van het Bouwbesluit 2012).

Het is aan het bevoegd gezag (gemeente) om te beoordelen op welk niveau (nieuwbouw-bestaande bouw of verbouw) en gebruiksfunctie bestaande en nieuwe B&B 's moeten worden beoordeeld.

Voorbeelden van aan te brengen brandveiligheidsvoorzieningen:

- a. Indien het bouwwerk voldoet aan artikel 6.20 lid 1, Bijlage 1 van het Bouwbesluit 2012 zijn de volgende eisen van toepassing; Brandmeldinstallatie NEN 2535 met volledige bewakingsomvang met of zonder doormelding welke gecertificeerd moet zijn. De uitvoering is afhankelijk van de oppervlakte, de hoogte van de hoogste verblijfsvloer en de aanwezigheid van 24 uren bewaking.
- b. Indien er > 1 logieskamers aanwezig zijn, en het bouwwerk voldoet niet aan de eisen welke zijn gesteld in artikel 6.20, bijlage 1 van het bouwbesluit 2012 kan worden volstaan met een installatie zoals hierna is aangegeven; de logieskamers en de vluchtweg dienen te zijn/worden voorzien van rookmelders aangesloten op het lichtnet NEN 2555 installatie.
- c. Een logiesverblijf is een afzonderlijk beschermd sub-brandcompartiment. Dit kan als gevolg hebben dat de slaapkamers bouwkundig aangepast dienen te worden met zelfsluitende deuren.
- d. De voordeur dient te zijn voorzien van een ontsluitingsmechanisme waardoor veilig vluchten gewaarborgd is (bijv. knopcilinder).
- e. In het bouwwerk dient een handbrandblusmiddel aanwezig te zijn.
- f. De vluchtweg moet zijn voorzien van noodverlichting.
- g. Het aanbrengen van vluchtrouteaanduidingen conform de NEN 6088.