



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

Bijlagen van de regels

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016
GEMEENTE MAASSLUIS



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

Bijlagen van de regels

- Bijlage 1. STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN
- Bijlage 2. BELEIDSREGELS PARKEREN MAASSLUIS 2012
- Bijlage 3. BELEIDSNOTITIE "BED & BREAKFAST" 2015



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016
GEMEENTE MAASSLUIS



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 1. STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend gedurende winkeltijden geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken, over het algemeen zonder voorzieningen of faciliteiten om het gekochte voedsel ter plaatse te nuttigen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden.

Tot deze categorie behoren zaken als: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, snackbar, croissanterie, koffiefbar, lunchroom, ijssalon, tearoom, traiteur ed.

Categorie 2 'horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend gedurende de dag en de avond geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse, eventueel in combinatie met het verschaffen van logies. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken.

Tot deze categorie behoren zaken als bed & breakfast, bistro, eetcafé, hotel, hotel-restaurant, kookstudio, poffertjeszaak/pannenkoekenhuis, pension, restaurant, shoarmazaak/grillroom, wijn- of whiskyproeverij.

Categorie 3 'middelzware horeca'

Bedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, die overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Hierdoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Tot deze categorie behoren horecabedrijven zoals: bar, bierhuis, (grand)café, pub, biljartcentrum, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- of dansevenementen).

Categorie 4 'zware horeca'

Bedrijven die, gelet op het vloeroppervlak veel bezoekers hebben en voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden.

Tot deze categorie behoren zalenverhuur/partycentrum, dancing/discotheek, bar/nachtclub, casino of amusementscentrum met horeca.



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 2. BELEIDSREGELS PARKEREN MAASSLUIS 2012

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016
GEMEENTE MAASSLUIS

Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

Nadere regels met betrekking tot artikel
2.5.30 van de Bouwverordening
Maassluis

februari 2013

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012 | 5 |
| Afdeling 1 Beleidsregels parkeren | 7 |
| Artikel 1.1 Parkeernormen | 7 |
| Artikel 1.2 Parkeerruimte | 7 |
| Artikel 1.3 Laden en/of lossen van goederen | 7 |
| Artikel 1.4 Afwijkingen van tabel 1 | 7 |
| Artikel 1.5 Parkeerbalans | 8 |
| Afdeling 2 Beleidsregels Parkeervoorziening | 9 |
| Artikel 2.1 Voorwaarden toepassing Parkeervoorziening | 9 |
| Artikel 2.2 Toepassingsbereik Parkeervoorziening | 9 |
| Artikel 2.3 Verplichting particulier en gemeente Maassluis | 9 |
| Artikel 2.4 Hoogte bijdrage Parkeervoorziening | 9 |
| Artikel 2.5 Uitgaven ten laste van de Parkeervoorziening | 10 |
| Afdeling 3 Overgangsbepaling en inwerkingtreding | 11 |
| Artikel 3.1 Overgangsbepaling | 11 |
| Artikel 3.2 Inwerkingtreding | 11 |
| Tabellen | 13 |
| Tabel 1.1 Woningen | 13 |
| Tabel 1.2 Werken | 13 |
| Tabel 1.3 Voorzieningen | 14 |
| Tabel 2 Aanwezigheidspercentages | 15 |
| Tabel 3 Correctie voor parkeren op eigen terrein | 17 |
| Tabel 4 acceptabele loopafstanden per motief | 17 |
| Figuur 1 Indeling gebieden Centrum, Schil, Rest en Buitengebied | 19 |

Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

Burgemeester en wethouders van Maassluis

Overwegende:

- dat in artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Maassluis is vastgelegd dat bij gebouwen voldoende parkeergelegenheid moet zijn aangebracht en dat dit parkeren primair op eigen terrein dient te geschieden;
- dat het ter bevordering van de duidelijkheid en rechtszekerheid voor bouwaanvragers en belanghebbenden aanbeveling verdient beleidsregels vast te stellen met betrekking tot de te hanteren parkeernormen, met inachtneming waarvan parkeereisen in relatie tot bouwplannen worden gesteld;
- dat in artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening Maassluis is vastgelegd dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het eerste lid van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Maassluis;
- dat het ter bevordering van de economische ontwikkeling van de gemeente in het algemeen en in het bijzonder van het binnenstadsgebied van Maassluis aanbeveling verdient regels vast te stellen met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden waaronder deze ontheffing kan worden verleend;

gelet op artikel 2.5.30 lid 1 en lid 4 van de bouwverordening van de gemeente Maassluis, artikel 44 van de Woning Wet, artikel 1:3, 4^e lid en 4:81 Algemene Wet Bestuursrecht;

besluiten:

ter uitvoering van de bestuursbevoegdheid op grond van artikel 44 van de Woningwet jo 2.5.30 van de Bouwverordening van de gemeente Maassluis de volgende beleidsregels vast te stellen voor bouwvergunningen en/of functiewijzigingen in Maassluis.

Afdeling 1 Beleidsregels parkeren

Artikel 1.1 Parkeernormen

1. De bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 2.5.30 1^e lid van de Bouwverordening van de gemeente Maassluis dienen de parkeernormen uit de bij deze beleidsregels behorende tabel 1 te worden gehanteerd.
2. Bij de in het eerste lid genoemde hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen dient het aantal bestaande parkeerplaatsen, dat als gevolg van het bouwplan komt te vervallen, te worden opgeteld.
3. Bij het bepalen van de ruimte voor het parkeren of stallen dient, naast de waarden van tabel 1, rekening te worden gehouden met de, voor het stallen van voertuigen behorend tot het wagenpark van het bedrijf dat zich in het gebouw zal vestigen, benodigde ruimte.
4. De capaciteit van de parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. Afronding vindt op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.
5. De benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers alsmede het eventueel overeenkomstig lid 2 te compenseren verlies aan parkeerplaatsen dienen als openbare parkeerplaatsen te worden aangelegd.
6. Bij vervangende bouw en/of functiewijziging mag, bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit, de capaciteitsvraag van het gebouw dat vervalt in mindering worden gebracht op de capaciteitsvraag van het vervangende gebouw of de nieuwe functie. Indien de uitkomst van deze berekening negatief is dan wordt deze op 0 (nul) gesteld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages van tabel 2. Onder vervangende bouw wordt hier verstaan de situatie waarin nieuwbouw alleen mogelijk is na sloop van de aanwezige bebouwing.

Artikel 1.2 Parkeerruimte

De ruimte voor het parkeren of stallen van auto's zal als zodanig herkenbaar, bruikbaar en bereikbaar moeten zijn. De dimensionering van de parkeerruimte moet voldoen aan de NEN 2443¹.

Artikel 1.3 Laden en/of lossen van goederen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, dienen bij het dimensioneren van deze ruimte en de bereikbaarheid daarvan de afmetingen en de eigenschappen van de ontwerpvoertuigen uit de ASVV 2004² van het CROW te worden gehanteerd.

Artikel 1.4 Afwijkingen van tabel 1

1. De voor het bepalen van de capaciteit te hanteren parkeernormen van parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen die niet in de in artikel 1 lid 1 bedoelde tabel voorkomen, worden per geval door ons vastgesteld. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij CROW publicatie 317³. Het kencijfer dat moet worden toegepast is voor woningen het

¹ NEN 2443 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages. Paragraaf 5.3 Afmetingen

² ASVV 2004 Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Paragraaf 6.2.1 Ontwerpvoertuigen

³ CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

gemiddelde cijfer en voor overige functies het hoogste cijfer dat bij de verstedelijkingsgraad “sterk stedelijk” voor de betreffende functie is vermeld.

2. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan bij de vaststelling van de ruimte voor het parkeren of stallen van auto's door ons, gemotiveerd, worden afgeweken van de in artikel 1 lid 1 bedoelde tabel.
3. Indien, bij het bepalen van de beschikbare parkeercapaciteit, parkeergelegenheid in garages, carports en/of opritten is gesitueerd dienen de correctiecijfers uit tabel 3 te worden toegepast.

Artikel 1.5 Parkeerbalans

Indien in een gebouw of gebied meerdere functies tegelijk voorkomen, dient bij het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit niet uit te worden gegaan van de som van de bij de verschillende functies behorende parkeercapaciteit. In dat geval dient aan de hand van de in tabel 2 aangegeven aanwezigheidspercentages een parkeerbalans te worden opgesteld waaruit vervolgens de maximaal benodigde parkeercapaciteit wordt bepaald (dubbelgebruik van parkeerplaatsen).

Afdeling 2 Beleidsregels Parkeervoorziening

Artikel 2.1 Voorwaarden toepassing parkeervoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 2.5.30 vierde lid onder b ontheffing verlenen onder toepassing van de Parkeervoorziening indien:

- a. Uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen berekening blijkt dat het voldoen aan artikel 2.5.30 eerste lid van de Bouwverordening niet tot de mogelijkheden behoort en;
- b. Er geen overcapaciteit in de parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwplan aanwezig is waarvan, met toestemming van burgemeester en wethouders, gedurende minimaal 10 jaar gebruik kan worden gemaakt om aan de parkeervraag als gevolg van het bouwplan te kunnen voldoen. Onder de directe omgeving wordt hier verstaan het gebied binnen een acceptabele loopafstand voor de betreffende parkerende doelgroep rond het bouwplan zoals weergegeven in tabel 4.
- c. Er voor de gemeente concreet uitzicht is op het kunnen voldoen aan de over te nemen verplichting. Onder concreet uitzicht wordt hier uitbreiding van parkeercapaciteit verstaan die in ruimtelijke plannen, beleid, beleidsvoornemens of anderszins schriftelijk is vastgelegd.

Artikel 2.2 Toepassingbereik Parkeervoorziening

De Parkeervoorziening geldt voor de bebouwde kom van de gemeente Maassluis.

Artikel 2.3 Verplichting particulier en gemeente Maassluis

1. De particulier, natuurlijk persoon of rechtspersoon zijnde, verplicht zich door ondertekening van een privaatrechtelijke overeenkomst op grond van artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening van de gemeente Maassluis om een bedrag, te berekenen op grond van het bepaalde in artikel 2.4 van dit reglement, te storten in de Parkeervoorziening;
2. De gemeente aanvaardt de in lid 1 genoemde geldsom en verplicht zich om uiterlijk, doch zo veel eerder als mogelijk, binnen 10 jaar na dagtekening van de overeenkomst of datum van vrijstellingverlening, binnen een straal een acceptabele loopafstand conform tabel 4 -doch zo dicht mogelijk bij- het betreffende gebouw, het uit artikel 2.3 lid 1 voortvloeiend aantal als openbare parkeerplaatsen, al dan niet binnen een betaald-parkeren regime, aan te leggen;
3. Indien de gemeente deze openbare parkeerplaatsen, of een gedeelte daarvan, niet binnen 10 jaar na dagtekening van de overeenkomst of datum van vrijstellingverlening heeft aangelegd, heeft de particulier, natuurlijk persoon of rechtspersoon zijnde, het recht op restitutie van het betaalde bedrag vermeerderd met 3% rente op jaarbasis.

Artikel 2.4 Hoogte bijdrage Parkeervoorziening

1. Het aantal parkeerplaatsen waarvoor een bijdrage verschuldigd is zal worden vastgesteld door het aantal op eigen terrein gerealiseerde of nog te realiseren parkeerplaatsen in mindering te brengen op de totale hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen;
2. De parkeernormen worden gehanteerd overeenkomstig Afdeling 1 van deze beleidsregels.
3. De hoogte van de bijdrage bedraagt voor het realiseren van maaiveldparkeerplaatsen € 5.000,- per parkeerplaats. De hoogte van de bijdrage bij het realiseren van gebouwde of inpandige parkeerplaatsen wordt door het college van burgemeester en wethouders op basis van marktconforme prijzen bepaald.
4. Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor de indexering van de in lid 3 genoemde bedragen. De indexering vindt plaats op basis van de Prijsindex voor de Grond-, Weg-, en Waterbouw van het CBS.

5. Het college van burgemeester en wethouders kan het in lid 3 genoemde bedrag aanpassen.
6. Over de bijdrage is geen BTW verschuldigd.

Artikel 2.5 Uitgaven ten laste van de Parkeervoorziening

Ten laste van de Parkeervoorziening kunnen uitsluitend uitgaven worden gedaan ten behoeve van de nakoming van de op de gemeente rustende verplichtingen ingevolge de met de gemeente gesloten overeenkomsten betreffende het voorzien van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 2.5.30 lid 1 Bouwverordening gemeente Maassluis.

Afdeling 3 Overgangsbepaling en inwerkingtreding

Artikel 3.1 Overgangsbepaling


Op een aanvraag om omgevingsvergunning, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop dit besluit tot vaststelling van de bij de Bouwverordening van de gemeente Maassluis behorende Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012 van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn deze bepalingen niet van toepassing, tenzij de aanvrager anderszins te kennen geeft. De termijn waarop een beroep gedaan kan worden op de parkeereisen die naar aanleiding van beginselaanvragen of principeverzoeken zijn gesteld is twee jaar. Wanneer deze termijn is verstreken worden de aanvragen opnieuw aan de hand van Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012 beoordeeld.

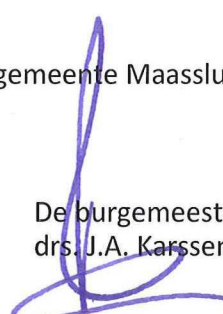
Artikel 3.2 Inwerkingtreding

De Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012 treden, onder intrekking van de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2006, in werking op de dag van bekendmaking in De Schakel.

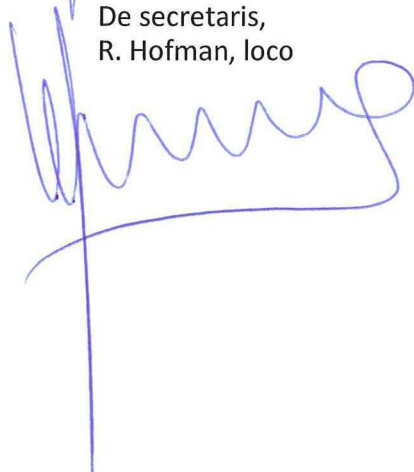
Maassluis, februari 2013

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis,


De secretaris,
R. Hofman, loco


De burgemeester,
drs. J.A. Karssen

Aldus afgekondigd te Maassluis,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis,


De secretaris,
R. Hofman, loco


De burgemeester,
drs. J.A. Karssen

Tabel 1 behorende bij de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

De parkeernormen in de tabellen zijn inclusief het bezoekersaandeel.

De verdeling van de gebieden Centrum, Schil, Rest en Buitengebied is aangegeven in figuur 1.

| Woningen | | Centrum | Schil | Rest | Buiten- gebied | Bezoekers aandeel | Pp per |
|-----------------------------|------------------------|---------|-------|------|-------------------|----------------------|--------|
| m ² bvo MGW | m ² bvo EGW | | | | | | |
| < 45 | ---- | 0,3 | 0,3 | 0,3 | xxx | 0,2 | Woning |
| 45 ≤ bvo < 75 | ---- | 1,2 | 1,3 | 1,5 | 1,6 | 0,3 | Woning |
| 75 ≤ bvo < 100 | < 125 | 1,3 | 1,5 | 1,7 | 1,9 | 0,3 | Woning |
| 100 ≤ bvo < 135 | 125 ≤ bvo < 160 | 1,4 | 1,6 | 1,8 | 2,0 | 0,3 | Woning |
| ≥ 135 | ≥ 160 | 1,6 | 1,8 | 2,1 | 2,4 | 0,3 | Woning |
| Serviceflat / aanleunwoning | | 0,4 | 1,0 | 1,1 | 1,2 | 0,3 | Woning |
| Kamerverhuur | | 0,5 | 0,5 | 0,6 | xxx | 0,2 | Kamer |

Tabel 1.1 Woningen

| Werken | Centrum | Schil | Rest | Buiten- gebied | Bezoekers aandeel | Pp per |
|--|---------|-------|------|-------------------|----------------------|------------------------|
| (commerciële) dienstverlening Kantoor (met balie) | 1,8 | 2,1 | 2,5 | 3,8 | 20 % | 100 m ² bvo |
| Kantoren (zonder balie) | 1,5 | 1,7 | 1,9 | 2,8 | 5 % | 100 m ² bvo |
| Arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven (loods) | 0,5 | 0,6 | 0,8 | 1,3 | 5 % | 100 m ² bvo |
| Arbeidsextensief en bezoekersintensieve bedrijven (showroom) | 0,8 | 1,0 | 1,4 | 1,4 | 85 % | 100 m ² bvo |

Tabel 1.2 Werken

| Voorzieningen | Centrum | Schil | Rest | Buiten- gebied | Bezoekers aandeel | Pp per |
|---|---------|-------|------|-------------------|----------------------|--|
| Kernwinkelgebied | 3,9 | 3,9 | 3,9 | XXX | 88 % | 100 m ² bvo |
| Wijkcentrum klein | XXX | XXX | 5,5 | XXX | 76 % | 100 m ² bvo |
| Wijkcentrum gemiddeld | XXX | XXX | 6,1 | XXX | 79 % | 100 m ² bvo |
| Wijkcentrum groot | XXX | XXX | 6,7 | XXX | 81 % | 100 m ² bvo |
| Grootschalige detailhandel (Levensmiddelen) | XXX | XXX | 7,4 | XXX | 85 % | 100 m ² bvo |
| Bouwmarkt | XXX | 2,0 | 2,5 | 2,7 | 87 % | 100 m ² bvo |
| Sporthal | 1,7 | 2,3 | 2,9 | 3,7 | 96 % | 100 m ² bvo ¹ |
| Manege | XXX | XXX | XXX | 0,5 | 90 % | Paardenbox |
| Buurtsupermarkt | 2,9 | 3,7 | 4,4 | XXX | 85 % | 100 m ² bvo |
| Discountsupermarkt | 4,3 | 5,9 | 7,5 | XXX | 96 % | 100 m ² bvo |
| Fullservice supermarkt (laag prijsniveau) | 4,1 | 5,6 | 6,4 | XXX | 93 % | 100 m ² bvo |
| Fullservice supermarkt (hoog prijsniveau) | 4,5 | 5,0 | 5,9 | XXX | 93 % | 100 m ² bvo |
| Grote supermarkt | 6,9 | 7,8 | 8,7 | XXX | 84 % | 100 m ² bvo |
| Groothandel in levensmiddelen | XXX | 7,4 | 7,4 | XXX | 80 % | 100 m ² bvo |
| Sportveld | XXX | XXX | 0,20 | XXX | 95 % | 100 m ² netto terrein ² |
| Sportschool/fitnessstudio | 1,9 | 3,9 | 5,2 | 7,0 | 87 % | 100 m ² bvo |
| Fitnesscentrum | 2,2 | 4,9 | 6,7 | 7,9 | 90 % | 100 m ² bvo |
| (natuur) speeltuin (themapark) | XXX | XXX | 0,12 | 0,12 | 99 % | 100 m ² bvo |
| Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (buitenschoolse opvang) | 1,0 | 1,2 | 1,3 | 1,6 | 0 % | Arbeidsplaats ³ |
| Bioscoop | 4,2 | 8,9 | 12,0 | 14,7 | 94 % | 100 m ² bvo |
| Filmtheater/Filmhuis | 3,6 | 6,2 | 8,7 | 10,9 | 97 % | 100 m ² bvo |
| Theater/Schouwburg | 8,8 | 9,4 | 11,3 | 13,5 | 87 % | 100 m ² bvo |

Tabel 1.3 Voorzieningen

¹ Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij een sporthal met wedstrijdfunctie toevoegen 0,2 pp per toeschouwersplaats.

² Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten. Bij een sportveld met wedstrijdfunctie toevoegen 0,1 pp per toeschouwersplaats.

³ Excl. K+R. Zie hiervoor CROW publicatie 182 Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering. Paragraaf 4 Halen en brengen bij scholen.

Tabel 2 behorende bij de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

| | werkdag | | | | | zaterdag | | zondag |
|---|---------|--------|-------|---------------|-------|----------|-------|--------|
| | overdag | middag | avond | Koop avond | Nacht | middag | avond | middag |
| Woningen bewoners | 50 % | 50 % | 90 % | 80 % | 100 % | 60 % | 80 % | 70 % |
| Woningen bezoekers | 10 % | 20 % | 80 % | 70 % | 0 % | 60 % | 100 % | 70 % |
| Serviceflat/aanleunwoning | 50 % | 50 % | 100 % | 100 % | 25 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Detailhandel | 30 % | 60 % | 10 % | 75 % | 0 % | 100 % | 0 % | 0 % |
| Detailhandel grootschalig | 30 % | 60 % | 70 % | 80 % | 0 % | 100 % | 0 % | 0 % |
| Supermarkt | 30 % | 60 % | 40 % | 80 % | 0 % | 100 % | 40 % | 0 % |
| Kantoren/bedrijven | 100 % | 100 % | 5 % | 5 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Commerciële dienstverlening | 100 % | 100 % | 5 % | 75 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Consument gerichte bedrijvigheid ¹ | 30 % | 75 % | 5 % | 70 % | 0 % | 100 % | 0 % | 0 % |
| Sociaal cultureel | 5 % | 25 % | 90 % | 90 % | 0 % | 40 % | 100 % | 40 % |
| Sociaal medisch | 100 % | 75 % | 10 % | 10 % | 0 % | 10 % | 10 % | 10 % |
| Dagonderwijs ² | 100 % | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Avondonderwijs | 0 % | 0 % | 100 % | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Bibliotheek | 30 % | 70 % | 100 % | 70 % | 0 % | 75 % | 0 % | 0 % |
| Museum | 20 % | 45 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % | 0 % | 90 % |
| Restaurant | 30 % | 40 % | 90 % | 70 % | 0 % | 70 % | 100 % | 40 % |
| Café | 30 % | 40 % | 90 % | 75 % | 0 % | 75 % | 100 % | 45 % |
| Sportfuncties binnen ³ | 50 % | 50 % | 100 % | 100 % | 0 % | 100 % | 100 % | 75 % |
| Sportfuncties buiten | 25 % | 25 % | 50 % | 50 % | 0 % | 100 % | 25 % | 100 % |

Tabel 2 Aanwezigheidspercentages

1. tuincentra, doe-het-zelf- en bouwmarkten, autoshowrooms;
2. inclusief crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf (buitenschoolse opvang);
3. inclusief sporthal, dansschool.

Tabel 3 behorende bij de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

| Parkeervoorziening bij woningen | Theoretisch aantal pp | Berekenings aantal | Opmerkingen |
|--|-----------------------|--------------------|--|
| Enkele oprit zonder garage | 1 | 0,8 | Oprit min. 5,5m. diep en 2,5m. breed |
| Lange oprit zonder garage / carport | 2 | 1,0 | Oprit min. 10m. diep en 2,5m. breed |
| Dubbel oprit zonder garage | 2 | 1,7 | Oprit min. 5,5m. diep en 4,5m. breed |
| Garage zonder oprit (bij woning), dus geen berging | 1 | 0,4 | Garage min. 5,5m. diep en 4,5m. breed |
| Garagebox (niet bij woning) | 1 | 0,5 | Garage min. 5,5m. diep en 4,5m. Breed |
| Garage met enkele oprit | 2 | 1,0 | Oprit min. 5,5m. diep en 2,5m. breed |
| Garage met lange oprit | 3 | 1,3 | Oprit min. 10m. diep en 2,5m. breed |
| Garage met dubbele oprit | 3 | 1,8 | Oprit min. 5,5m. diep en 4,5m. breed |
| Gemeenschappelijke garage (bij appartementen) | 1 | 1 | Toewijzing parkeerplaatsen aan appartement |

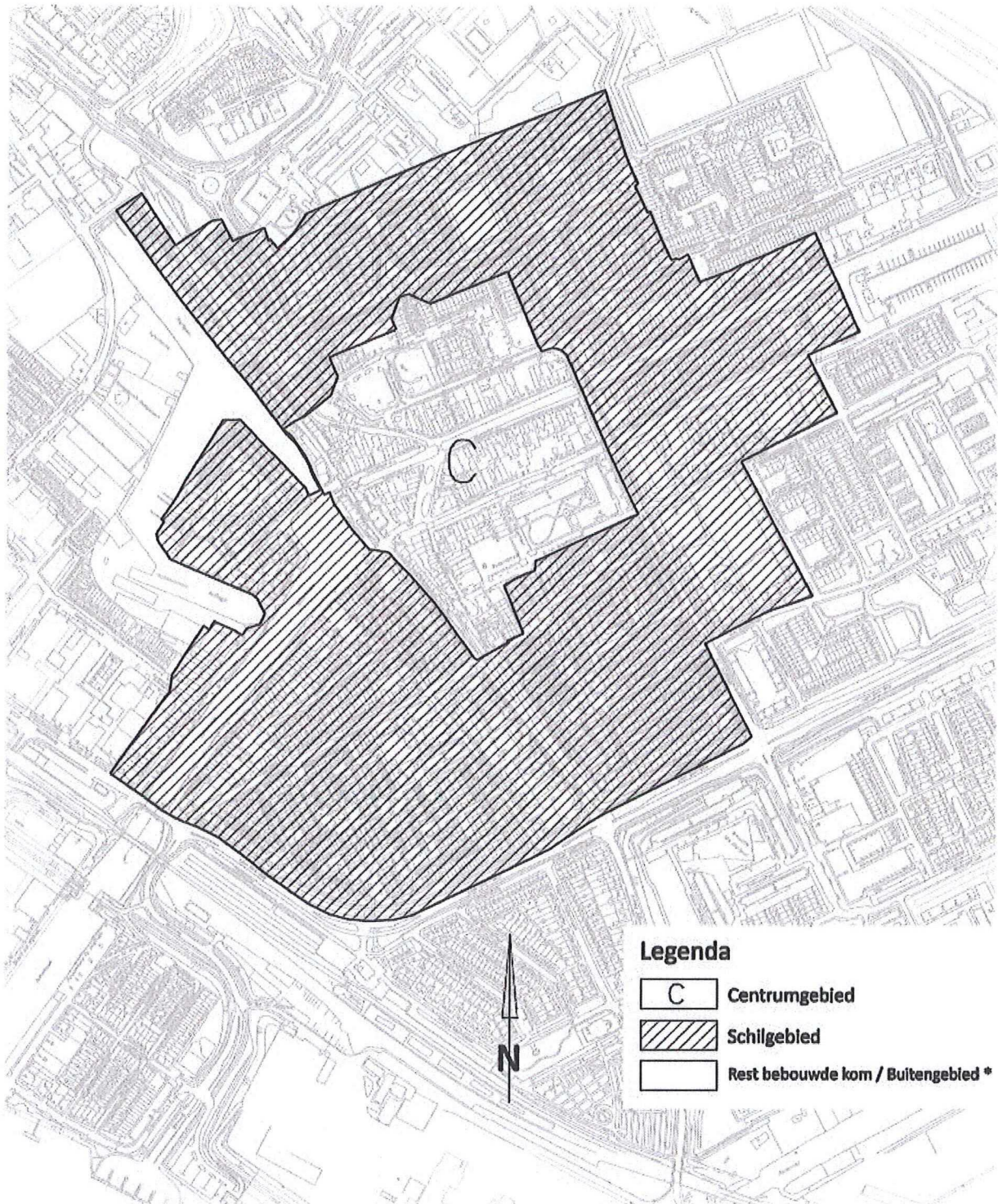
Tabel 3 Correctie voor parkeren op eigen terrein

Tabel 4 behorende bij de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

| Hoofdfunctie | Acceptabele loopafstand |
|-----------------|-------------------------|
| Wonen | 100 meter |
| Winkelen | 200 – 600 meter |
| Werken | 200 – 800 meter |
| Ontspanning | 100 meter |
| Gezondheidszorg | 100 meter |
| Onderwijs | 100 meter |

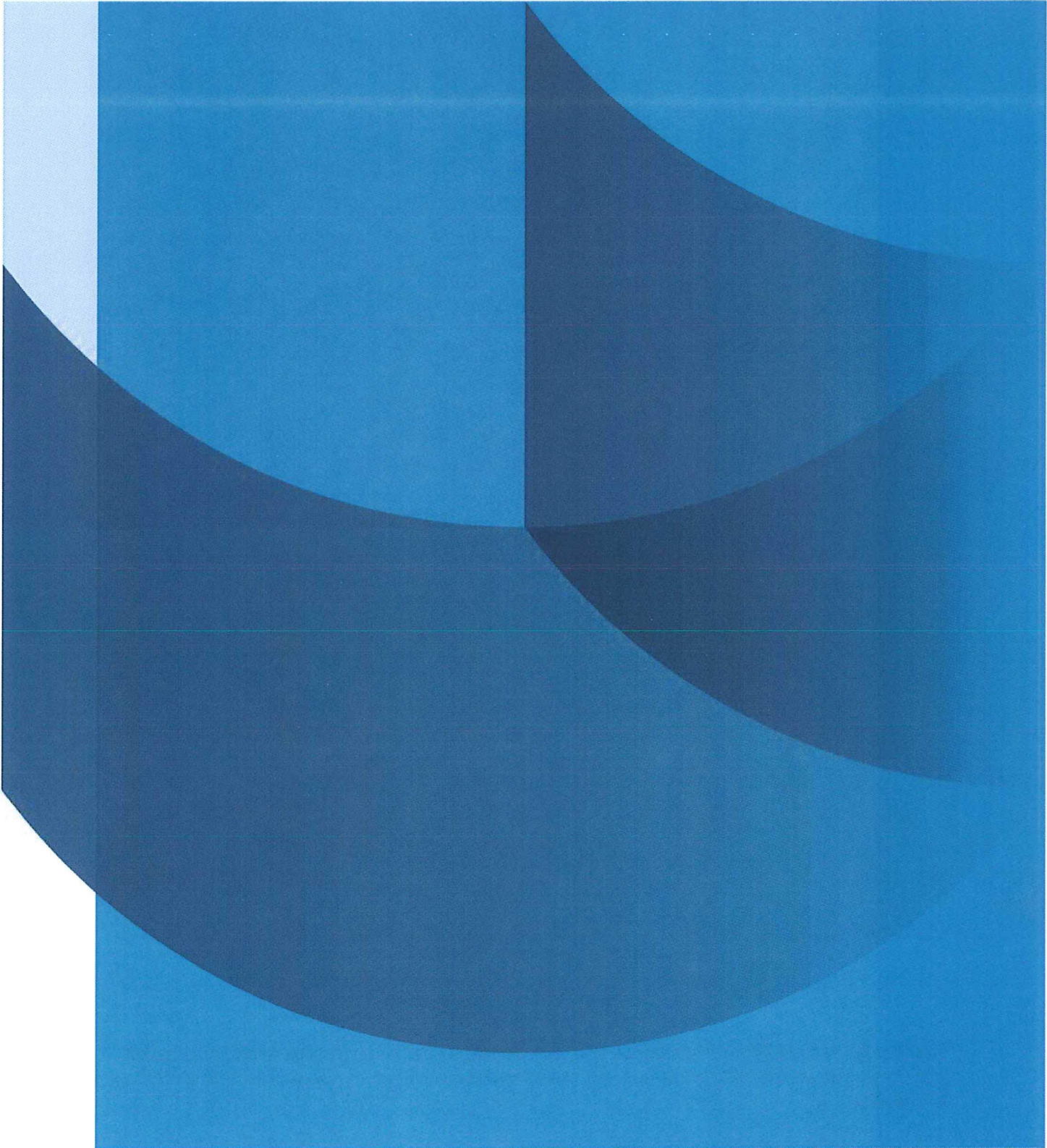
Tabel 4: acceptabele loopafstanden per motief

Figuur 1 behorende bij de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012



* Het gebied aangeduid met Rest bebouwde kom beslaat niet alleen het op de kaart aangegeven gebied maar de gehele bebouwde kom van Maassluis met uitzondering van het Centrumgebied en het Schilgebied.

Figuur 1 Indeling gebieden Centrum, Schil, Rest en Buitengebied



Postbus 55
3140 AB Maassluis

Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis





BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 3. BELEIDSNOTITIE “BED & BREAKFAST” 2015

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN

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.



BIJLAGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2016, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN