
VENUEZ

HOSPITALITY & STYLE MAGAZINE EDITION 24 | AUG – SEP 2011 | € 8,95



REM EILAND

ROEST

HOTEL SPECIAL

MENEER VAN EIJCK



HOTEL & REGELGEVING

CHECKLIST

TEKST MATHILDE HOUBEN
FOTOGRAFIE NINE.NL

VOOR (AANKOMENDE) HOTELIERS ZIJN ER DE NODIGE AANDACHTSPUNTEN WANNEER HET GAAT OM HET BOUWEN VAN EEN NIEUW HOTEL OF HET VERBOUWEN VAN EEN BESTAAND HOTEL. IN DEZE CHECKLIST NEEMT MEESTER ADVOCATEN EEN AANTAL VAN DEZE PUNTEN ONDER DE LOEP, WAARBIJ AANDACHTSPUNTEN WORDEN AANGESTIPT OM TE VOORKOMEN DAT (VER)BOUWEN TOT PRAKTISCHE EN/OF JURIDISCHE PROBLEMEN LEIDT. DE UITGEBREIDE VERSIE IS TERUG TE VINDEN OP DE WEBSITE WWW.MEESTERADVOCATEN.NL.

AFSPRAKEN MET PANDEIGENAAR

Allereerst dient de hotelier wanneer het pand gehuurd wordt voorafgaand aan het (ver)bouwen afspraken te maken met de pandeigenaar. Daarbij dienen verschillende aspecten de revue te passeren, waaronder de huurprijs na realisatie van de (ver)bouw, de looptijd van het huurcontract, maar ook (gedetailleerd) het afwerkingsniveau, in wiens opdracht en voor wiens rekening (en risico) de bouwwerkzaamheden worden verricht, verzekeringskwesties en – eventueel – een tijdelijk gereduceerde huur gedurende de (ver)bouw. Daarnaast dient de hotelier er goed op te letten in welk stadium de afspraken met de pandeigenaar schriftelijk duidelijk worden vastgelegd.

HOTELBESTEMMING Gaat het om het realiseren van een geheel nieuw hotel, dan is het van het grootste belang dat met zorg wordt nagegaan of het gewenste hotel gerealiseerd kan worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Rust er op het perceel wel een hotelbestemming? Als dit niet het geval is, dan zal een ontheffing van het bestemmingsplan verkregen dienen te worden via een omgevingsvergunning of via een wijziging van het bestemmingsplan. Het is dan belangrijk dat de hotelier zich realiseert dat dergelijke procedures lange tijd in beslag kunnen nemen.

BRANDVEILIGHEID Een ander aandachtspunt is dat er met de pandeigenaar goede afspraken gemaakt dienen te worden over de brandveiligheid en de vraag wie over de vereiste gebruiksvergunning zal beschikken c.q. deze gebruiksvergunning zal aanvragen. Daarnaast is het verstandig om na te denken over de vraag wie er in brede zin verantwoordelijk voor is dat het pand voldoet aan de laatste brandveiligheidseisen.

HUUROVEREENKOMSTEN Mocht er al een lopende huurovereenkomst zijn, dan doet de hotelier er verstandig aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst goed in de gaten te houden. Voor het verbouwen van een pand (hotel) is vaak schriftelijk toestemming van de verhuurder nodig en bovendien komen de kosten vaak voor rekening van de huurder. Ook staat in een huurcontract dikwijls dat verbouwingen ongedaan gemaakt moeten worden en het pand moet worden opgeleverd in de staat waarin het gehuurde zich bevond ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst. Als je als hotelier wil gaan verbouwen, maak hierover dan aanvullende/nadere afspraken.

ONDERHUUR In gevallen wanneer sprake is van een onderhuur/verhuursituatie: zorg ervoor dat ook de pandeigenaar op de hoogte is van de verbouwing en niet alleen de onderverhuurder. In gevallen waarin de pandeigenaar mee-investeert dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden binnen welke termijn de facturen moeten worden voldaan als deze door de huurder eerst worden voorgeschoten.

BESTEMMINGSPLAN Voor het realiseren en exploiteren van een hotel dient een pand over de juiste bestemming in het vigerende bestemmingsplan te beschikken. Neem goed kennis van de precieze voorschriften en definities van het vigerende bestemmingsplan.

Indien het perceel waarin men een hotel wenst te realiseren nog geen hotelbestemming kent, dient er planologische toestemming verkregen te worden van de gemeente. Het is

raadzaam om voorafgaand goed te peilen of er voldoende draagvlak is in de buurt en de kansen en risico's in te schatten van burens die gaan procederen.

Ook indien een pand/perceel wel een hotelbestemming kent, dient men het bestemmingsplan zorgvuldig na te gaan. Zeker wanneer het gaat om het verbouwen van een pand dient dus ook bezien te worden of voldaan kan worden aan de bouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan.

GEBRUIKSVERGUNNINGEN Een hotel dient te beschikken over een zogenaamde gebruiksvergunning op grond van het Gebruiksbesluit. Hierbij moet bekeken worden of het hotel voldoet aan alle brandveiligheidseisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit. Het is van groot belang om bij (ver)bouw er altijd voor te zorgen dat het hotel ook na de verbouwing nog aan deze eisen kan voldoen, om te voorkomen dat het hotel niet gebruikt kan worden. De brandveiligheidseisen hebben daarbij ook invloed op de hoeveelheid personen die maximaal in een hotel mogen verblijven, hetgeen uiteraard ook van groot belang is voor de toekomstige exploitatie.

DRANK- EN HORECAVERGUNNING Indien men alcohol wenst te serveren, moet het hotel te beschikken over een drank- en horecavergunning. Om een dergelijke vergunning te kunnen verkrijgen dient de hotelbar te voldoen aan de inrichtingseisen, voortvloeiend uit de Drank- en Horecawet en het Besluit inrichtingseisen Drank- en Horecawet.

OMGEVINGSVERGUNNING Gaat het om een monumentaal pand, dan dient ook een omgevingsvergunning voor het monument verkregen te worden. Het kan zinvol zijn om vooroverleg te plegen met de monumentencommissie of welstandscommissie om te voorkomen dat grote investeringen worden gedaan voor een verbouwing die uiteindelijk strandt op monumentale aspecten van het

pand. Door het tactisch aanvragen van de omgevingsvergunning kunnen sommige problemen worden voorkomen, zoals het doen van onnodige investeringen.

WELSTANDSNOTA De redelijke eisen van welstand waaraan een (ver)bouw dient te voldoen zijn ook een punt van zorg. Nagegaan dient te worden of de voorgenomen (ver)bouw voldoet aan de gemeentelijke welstandseisen zoals vervat in de gemeentelijke Welstandsnota. Een onderwerp dat daarbij specifiek aandacht verdient, is de gevelreclame.

GELUIDSNORMEN De geluidsnormen in Nederland worden gereguleerd door de Wet milieubeheer en het daarvan afgeleide Activiteitenbesluit. Deze wetgeving garandeert voor – men name – woningen een maximaal geluidsniveau dat binnen en op de gevel waarneembaar mag zijn. Hoewel hotelkamers in de regel niet als meetpunten in de zin van de wet fungeren, kan het voor een hotelier natuurlijk wel van groot belang zijn dat hotelkamers niet heel gehorig zijn en er slechts een minimaal geluid hoorbaar of waarneembaar is in de hotelkamer. Indien het hotel activiteiten verzorgt naast de reguliere hotelactiviteiten, dient men van tevoren na te gaan welk geluidsniveau hiervoor vereist is en of dit haalbaar is. Als het in de huidige situatie niet haalbaar is, dienen aanvullende bouwkundige maatregelen te worden getroffen ter isolering van de ruimtes waarin dergelijke activiteiten plaatsvinden.

MILIEUVOORSCHRIFTEN Ten slotte dient rekening gehouden te worden met milieuvoorschriften ten aanzien van – bijvoorbeeld – de geluidsproductie van apparatuur zoals airconditioning of afvoerbuisen. Niet alleen dienen deze conform de bouweisen uit het Bouwbesluit 2003 geplaatst te worden (twee meter vanaf de perceelgrens), maar ze moeten eveneens voldoen aan de wettelijke vereisten ten aanzien van geluid, trillingen en stank. Opnieuw geldt: voorkomen is beter dan genezen. ■