Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
[redacted]
Zwarte Pad 19 A
1069 MN Amsterdam

Aantekenen (en per gewone post)

Datum	- 6 JUNI 2017
Ons kenmerk	1069 MN 19 A
Adres	Zwarte Pad 19 A
Behandeld door	[redacted]
	handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	2: rapport van bevindingen en beeldverslag

Onderwerp **Voornemen opleggen last onder dwangsom inzake de woonboot op het adres: Zwarte Pad 19 A**

Geachte [redacted]

Op 30 mei 2017 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A te Amsterdam. U heeft de beschikking over het bovenste gedeelte en deels het onderste gedeelte van de woonboot. In het onderste gedeelte van de woonboot exploiteert u een Bed and Breakfast waar vier afzonderlijke kamers zijn aangetroffen die elk beschikken over twee bedden en elk plaats bieden aan twee gasten. In totaal biedt u plaats in uw Bed and Breakfast aan acht gasten. Dit betekent dat de woonboot hotelmatig wordt gebruikt. Hotelmatig gebruik van de woonboot is niet toegestaan. Daarom zijn wij voornemens u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen.

Voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom
Indien wij daadwerkelijk overgaan tot het opleggen van een besluit (deze brief betreft slechts een voornemen) dan gelasten wij u, gelet op de motivering in het besluit, artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang gezien met artikel 14 van het bestemmingsplan 'De Aker', als overtreder, om het hotelmatig gebruik van de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van één week, na dagtekening van het besluit.

Dwangsom
Wij zullen u in de gelegenheid stellen om de last te kunnen uitvoeren. Wanneer u binnen een week na verzending van het besluit niet aan de last heeft voldaan zal een dwangsom worden verbeurd. De hoogte van de dwangsom dient een voldoende prikkel te zijn om aan de last te voldoen en dient in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang te staan. Gelet hierop zullen wij de hoogte van de dwangsom op [redacted] ineens vaststellen.

U moet de overtreding beëindigen. Als hoofdbewoner kunt u een deel van uw woonboot gebruiken voor een Bed and Breakfast. Wel geldt een aantal voorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'De Aker'. Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woonboot waarbij maximaal 40% van de bruto oppervlakte van de woonboot voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt, maximaal vier gasten tegelijk ontvangen mogen worden en waarbij de woonboot geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden. De woonboot mag niet worden gebruikt in strijd met de bestemming. Dat betekent dat de woonboot niet hotelmatig mag worden geëxploiteerd.

U dient zich te houden aan bovenstaande, in het bestemmingsplan opgenomen, voorwaarden van Bed and Breakfast. Om te voldoen aan de last mogen er geen handelingen worden verricht die er toe leiden dat er meer dan vier bedrijfsmatige reizigers (gasten), die elders hun hoofdverblijf hebben, onderdak kunnen hebben op dit adres. Dit betekent dat u vier bedden dient te verwijderen uit uw Bed and Breakfast gelegen op het onderste gedeelte van uw woonboot.

Indien de hotelmatige exploitatie niet is beëindigd op of na de begunstigingstermijn van één week dan zult u een dwangsom van [redacted] van rechtswege verbeuren. Wij kunnen dan de dwangsom bij invorderingsbesluit bij u invorderen.

Geldende wet- en regelgeving
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat ook een woonboot onder het begrip 'bouwwerk' valt. Planologisch strijdig gebruik van een woonboot levert derhalve een overtreding van dit artikel op.

Bestemmingsplan
Volgens het geldende bestemmingsplan 'De Aker' heeft het perceel Zwarte Pad 19 A de bestemming Water-1 met nadere aanduiding specifieke functieaanduiding woonschepenligplaats.
Op grond van artikel 14.1 sub h van de bestemmingsplanregels zijn de gronden bestemd voor ligplaatsen voor woonboten ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'. Voor de krachtens artikel 14.1 sub h ten behoeve van ligplaatsen voor woonboten aangeduide gronden gelden een aantal regels onder andere het maximum aantal woonboten, de maximum lengte van een woonboot, de maximum hoogte van een woonboot. Onder artikel 14.4. en onder 14.4.1 worden specifieke gebruiksregels omschreven voor huisgebonden beroepen en bed and breakfast. Op

grond van artikel 14.4.1 is het uitoefenen van huisgebonden beroepen en/of het hebben van een bed and breakfast op een woonboot toegestaan met dien verstande dat voor deze functies gezamenlijk in totaal niet meer dan 40% van het brute vloeroppervlak van de woonboot mag worden gebruikt. Op grond van artikel 1.11 van het bestemmingsplan 'De Aker' wordt daarnaast aangegeven dat er maximaal vier gasten tegelijk ontvangen mogen worden en dat de woning of woonboot geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

Artikel 28 van de bestemmingsplanregels bepaalt vervolgens dat het verboden is de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grondgegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Het exploiteren van een Bed and Breakfast in een woonboot is toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande is het gebruik van uw woonboot in strijd met de bestemmingsplanregels en daarmee met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo.

Voorts is aan [redacted] een ligplaatsvergunning afgegeven ex artikel 2.3.1 van de Verordening op het binnenwater (Vob). Dit betekent dat de woonboot hoofdzakelijk gebruikt moet worden als woonverblijf. Het innemen van een ligplaats voor een bedrijfsvaartuig is op grond van de Vob niet toegestaan.

Overtreder
Een last onder dwangsom wordt opgelegd aan de overtreder. Wij merken u, als huurder van de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A, aan als overtreder in de zin van artikel 5:1, tweede lid van de Awb. De last onder dwangsombeschikking zal dan ook aan u worden opgelegd.

Onderzoek
Aanleiding
Op 26 juli 2015 ontvingen wij een melding over het adres Zwarte Pad 19 A. Volgens de melder zou de woonboot als hotel worden verhuurd aan acht personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A.

Administratief onderzoek
Uit de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP) blijkt dat u sinds 01-01-2014 staat ingeschreven op het adres Zwarte Pad 19 A.
Volgens het systeem Basisregistratie Adressen en Gebouwen Amsterdam, waarin alle adressen en gebouwen staan geregistreerd, betreft het adres Zwarte Pad 19 A een ligplaats. Op grond van het bestemmingsplan 'De Aker' is de bestemming van de woonboot op dit adres Water-1. Uit de ligplaatsvergunning, afgegeven op 2 mei 2014, blijkt dat [redacted] de eigenaar is van de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A.
Verder is gebleken dat de woonboot o.a. op www.bed-and-breakfast-amsterdam-houseboat.com en www.booking.com wordt aangeboden als *B&B Houseboat between Amsterdam Windmills.*

Buitendienstonderzoek
Op 30 mei 2017 hebben gemeentelijke toezichthouders de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A bezocht. Uit het rapport van bevindingen blijkt het volgende.

De toezichthouders hebben zich gelegitimeerd en hebben het doel van hun bezoek uitgelegd. De toezichthouders hebben geconstateerd dat de woonboot uit een bovendek en een onderdek bestaat. U heeft de beschikking over het bovenste gedeelte en deels het onderste gedeelte van de woonboot. In het onderste gedeelte van de woonboot exploiteert u een Bed and Breakfast.

In het onderste gedeelte van de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A bevinden zich vier kamers bevinden die elk beschikken over twee bedden en elk plaats bieden aan twee gasten. Twee van de in totaal vier kamers waren op dat moment in gebruik door toeristen. De toezichthouders treffen bij de voordeur diverse internetreclame betreffende de Bed and Breakfast die u in de woonboot exploiteert.

Conclusie
Gelet op het feit dat op in de woonboot op het adres Zwarte Pad 19 A een Bed and Breakfast voorzien van acht slaapplaatsen is aangetroffen, stellen wij vast dat er sprake is van een overtreding van de voorwaarden die gelden voor het voeren van een Bed and Breakfast zoals deze in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden dat er maximaal vier gasten tegelijk ontvangen mogen worden in de woonboot omdat er vier kamers zijn gecreëerd waarbij plaats wordt geboden aan acht gasten. Hiermee is het gebruik van de woonboot hotelmatig. Dit levert een overtreding op van het bestemmingsplan en daarmee in strijd met artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo. Ter voorkoming van voortduring, herhaling en/of nieuwe overtredingen zijn wij daarom voornemens u een last onder dwangsom op te leggen.

Legalisatie niet mogelijk
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuwe kaders van het hotelbeleid van Amsterdam vastgesteld en omgevormd tot het 'overnachtingsbeleid'. De kern is een stevige rem op nieuwe hotelontwikkeling binnen de gemeente. De aanleidingen hiervoor zijn de reeds behaalde kwantitatieve uitbreidingsdoelstellingen maar ook de toegenomen drukte en groei van particulier vakantieverhuur in de stad, waarmee de leefbaarheid van Amsterdam in het geding is. De gemeenteraad wil concrete maatregelen treffen om de 'Balans in de Stad' gedachte verder te beschermen en te verbeteren. Een strikt 'Nee, tenzij...beleid' voor hoteluitbreiding maakt deel uit van het nieuwe overnachtingsbeleid. Legalisatie van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

Belangenafweging
Indien er sprake is van een overtreding die niet gelegaliseerd kan worden, heeft het algemeen bestuur van de Bestuurscommissie Nieuw-West de plicht om handhavend op te treden. Alleen bijzondere omstandigheden rechtvaardigen dat van handhaving wordt afgezien. Wij zijn van mening dat uw (financiële) belangen niet de conclusie rechtvaardigen dat van handhaving dient te

worden afgezien. In de belangenafweging hebben wij meer belang gehecht aan handhaving van de regelgeving dan aan uw persoonlijk belang tot het in stand houden van de overtreding.

Bevoegdheid
Op grond van artikel 125 en artikel 156 Gemeentewet, hoofdstuk 3 van de Verordening op de bestuurscommissie 2013 en artikel 5:32, eerste lid Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) zijn wij bevoegd om u een last onder dwangsom op te leggen.

Zienswijze
Voordat wij u definitief een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van de artikelen 4:8 en 4:9 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Uw schriftelijke zienswijze dient binnen twee weken na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
[redacted]
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.
Ook kunt u uw mondelinge zienswijze aan ons kenbaar maken. Hiervoor kunt u contact opnemen met [redacted]

Indien wij binnen de gestelde termijn geen zienswijze hebben ontvangen, gaan wij er van uit dat er geen zienswijzen dan wel bedenkingen bestaan tegen dit voornemen. Hiervan zal melding worden gemaakt in ons handhavingsbesluit.

Tot slot
Voor de goede orde delen wij u mede dat deze brief niet is te beschouwen als een beschikking in de zin van de Awb waartegen bezwaar of beroep mogelijk is.

Dit voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom hebben wij aangetekend en per gewone post aan u verzonden, zodat wij er zeker van zijn dat dit voornemen u bereikt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Nieuw-West,
namens hen,

[redacted]

Teammanager Procesuitvoering
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Wonen
Vergunningen en Meldpunt
Zoeklicht

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl/wonen

Rapport van Bevindingen Woonboot

Datum huisbezoek	29 mei 2017
Tijdstip	11.00 uur
Kenmerk	1069 MN 19 A

Behandelend ambtenaar 1	[redacted]
Functie	Toezichthouder/BOA
Behandelend ambtenaar 2	[redacted]
Functie	Toezichthouder

Woonboot: Zwarte Pad 19A
Eigenaar: [redacted]

☑ legitimatie getoond
☑ de bewoner heeft mij uitdrukkelijk toestemming verleend de woonboot te betreden, hetgeen mij bleek uit: Op maandag 29 mei 2017, omstreeks 11:00 uur, bezoek ik samen met collega's [redacted] BWT'er, een woonboot gelegen aan de Zwarte pad 19 A. Dit is een onaangekondigde controle met betrekking tot het project Woonboten.

Samen met mijn bovengenoemde collega's loop ik naar de algemene toegangsdeur van woonboot aan de Zwarte pad 19 A. Op de deur zie ik aanwijzingen zoals Booking.com, Tripadvisor en B&B Houseboat between Amsterdam Windmills (Zie foto)



Ik klop op de deur en bel aan op de 4 deurbellen. Ik zie dat een man de deur opent.
Ik stel mijzelf voor als Toezichthouder van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, en dat wij een onderzoek verrichtten naar de feitelijke woonsituatie en controleer of deze in overeenstemming is met de gegevens zoals deze bij de gemeente bekend zijn en controleren of het gebruik in overeenstemming is met het Bestemmingsplan.

Ik stel mijn collega's voor en wij laten onze legitimatiebewijzen zien aan de man. Ik hoor hem desgevraagd zeggen dat hij hier woont met zijn vrouw en dochter.
Ik zeg tegen de man dat ik een aantal vragen wil stellen over het verblijf van toeristen in de woonboot.
De man zegt dat wij verder mogen komen en lopen achter de man de tuin door, de woonboot in en komen in de woonkamer.

Bewoners volgens DBI: **Geb.datum**

1. [redacted]
2.
3.

Aangetroffen persoon:

Naam **Geb.datum**

1. [redacted]

De woning wordt op internet aangeboden op de website: Booking.com

Aangetroffen situatie op de woonboot is mogelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c en d Wet algemene bepalingen en 2.4.1. van de Verordening op het Binnenwater 2010.

☑ Woonboot wordt mogelijk onrechtmatig bewoond Zie bijlage 1a

Bijlage 1a

Bijzonderheden:
De man laat desgevraagd een op zijn naam afgegeven identiteitsbewijs zien.
Ik zie dat het een Nederlands rijbewijs is, afgegeven voor [redacted] Ik herken de man van de foto aanwezig op het rijbewijs. Ik noteer de gegevens en geef het rijbewijs terug aan de man.

Wij lopen de interne trap af naar de toeristenverblijven.
Ik zie een gang met daarin kamers met op de deuren kameraanduiding 1, 2,3 en 4.
De heer [redacted] opent voor ons alle vier de kamers en ik zie dat in elke kamer een bed, bestaande uit naast elkaar liggend 2x 1-persoonsbed, een badkamer, een tafeltje, schilderijen, Wi-Fi wachtwoorden e.d.
De kamers waren identiek ingericht voor toeristisch gebruik. In elke kamer was een brand/rookmelder aanwezig en aangesloten op elektriciteitsnet (door gekoppeld).
De man zegt dat in kamer 3 en 4 spullen van toeristen aanwezig zijn, de kamers worden op dit moment verhuurd maar de toeristen zijn vanochtend al weg gegaan maar komen weer terug.

De man laat ons nog een ruimte zien die speciaal voor de toeristen gemaakt is ,te weten een ontbijtzaal. Hierin zie ik o.a. 4 tafels met elk 2 stoelen en keukenapparatuur.
Collega [redacted] maakt met toestemming van de heer [redacted] foto's van de logiesverblijven en ontbijtzaal en dit zal als bijlage bij dit rapport wordt gevoegd.

De heer [redacted] zegt dat hij in 2013 met zijn woonboot nog bij de gemeente Haarlemmermeer lag en in 2014 is dit administratief overgegaan naar Amsterdam en dat hij in een overgangsregeling

Valt en verwijst naar een functionaris die werkzaam is bij Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, te weten [redacted]
Ik zeg tegen hem dat ik hier niets van weet maar dat dit op kantoor nader bekeken zal worden.

Ik zeg tegen hem dat als hij dit als B&B runt dit niet goed is want er zijn dan 4 kamers met in totaal 8 slaapplaatsen. De man zegt dat hij niet echt een B&B runt maar eerder een pension.
Ik zeg tegen de man dat ik op de algemene toegangsdeur wel verwijzing zie naar een B&B Boathouse en dat hij dan daarmee wel als zodanig reclame maakt voor een B&B.
De man zegt dat dit misschien wel verwarrend is maar het mag allemaal volgens de overgangsregeling.
Ik zeg nogmaals tegen de man dat dit op kantoor nader bekeken zal worden en vraag hem zijn telefoonnummer voor het geval als er nog vragen voor hem zijn. De man geeft zijn nummer, te weten [redacted].

Ik geef de man de bewonersbrief, schrijf mijn naam erop, en verwijs hun naar het daarin vermelde telefoonnummer en emailadres voor als hij later nog vragen heeft over het huisbezoek.
Wij bedanken de man voor de medewerking, zeggen gedag en verlaten de woonboot.

Opgemaakt op ambtsbelofte te Amsterdam op 1 juni 2017,

[redacted]