From 5.1, 2, e 5.1, 2, e @gmail.com>
Subject **Verzoek handhaving verbouwing zonder vergunning alsmede preventieve handhaving strijd met omgevingsplan**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, Meldpunt zorg en woonoverlast stadsdeel Zuidoost 5.1, 2, i amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, WAT G E 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, THOR jurist 5.1, 2, i amsterdam.nl>
Date May 19, 2025 at 5:11:46 PM CEST

PER EMAIL
5.1. 2. e @amsterdam.nl
5.1. 2. e @amsterdam.nl
5.1, 2, i amsterdam.nl
5.1, 2, e @amsterdam.nl
5.1, 2, e @amsterdam.nl
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Ter attentie van het College van B & W van de Gemeente Amsterdam
Gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Datum: 19 mei 2025
Kenmerk: Kernteam/handhavingsverzoek
Uw kenmerk: AZC Provincialeweg 38, 1108AB te Amsterdam

Verzoek handhaving verbouwing zonder vergunning alsmede preventieve handhaving strijd met omgevingsplan

Geacht College,

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (het "**COA**") en uw College hebben vergaande voornemens om een AZC te realiseren op de locatie Provincialeweg 38, 1108 AB te Amsterdam, het voormalige Gr8 Riverside Hotel te Amsterdam (het "**Hotel**"). Het voornemen is om 525 asielzoekers voor een periode van zes (6) jaar te huisvesten in het Hotel. Dit heeft uw College per brief van 5 maart 2025 aan de bewoners en bedrijven rond de locatie meegedeeld. De eigenaren van het Hotel en het COA hebben ook al handelingen verricht om uitvoering te geven aan hun vergaande voornemens.

Voorbereidingen en Verbouwingen

Sinds de zomer van 2024 vinden er werkzaamheden plaats in en om het hotel. Geïnteresseerde omwonenden werden desgevraagd door de werkmannen geïnformeerd dat er een asielzoekerscentrum (een "**AZC**") zou komen in het Hotel. Over de volgende maanden zijn er (onder meer) elf (11) bomen gekapt, is er hekwerk geplaatstaan de waterkant en hebben er grondige verbouwingswerkzaamheden plaats gevonden in en om het Hotel (de "**Voorbereidingen en Verbouwingen**"). De Voorbereidingen en Verbouwingen hebben het aangezicht van het Hotel en de bijbehorende waterkant ingrijpend gewijzigd.

Met betrekking tot geen van de Voorbereidingen en Verbouwingen, hebben omwonenden of anderszins belanghebbenden een kennisgeving ontvangen. Niet schriftelijk per post, maar ook niet via een email van de website www.overheid.nl Het moet derhalve aangenomen worden dat geen van de benodigde vergunningen zijn aangevraagd door de eigenaars van het Hotel of door het COA voor het verrichten van de Voorbereiding en Verbouwingen.

Strijd met bestemmingsplan

Op 27 maart 2025 heeft een vertegenwoordiger van uw College een mail verzonden waarbij ik inzoom over wat is bepaald over strijd met het bestemmingsplan:

"2) De status van het bestemmingsplan en of de wijziging hiervan correct is doorlopen.

Het bestemmingsplan 'Restgebieden Zuidoost' is van toepassing op deze locatie. Op deze locatie is onder andere Horeca-1 toegestaan. De opvanglocatie in het pand van het Gr8 Hotel valt onder deze bestemming op basis van de logiesfuncties."

Gisteren op 23 april 2025 heeft een (andere) vertegenwoordiger van uw College een mail gestuurd, waarbij ik wederom inzoom op de strijd met het bestemmingsplan.

"De komst van asielzoekers wordt niet uitgesteld omdat de eerste 6 maanden de bestemming Horeca – 1 onder bestemmingsplan Restgebieden Zuidoost verblijf als hotelgast toestaat.

Op basis van het hotelbeleid van gemeente Amsterdam mag er maximaal 6 maanden verbleven worden in een hotelkamer. Langer verblijf door dezelfde persoon is dan als hotelgast niet toegestaan. In dat geval zal er een omgevingsvergunning nodig zijn om het gebruik in afwijking van het omgevingsplan (dat wil zeggen het bestemmingsplan dat onderdeel is van het omgevingsplan) toe te staan. Het COA is bezig met de voorbereiding van het aanvragen van de omgevingsvergunning. Tegen de omgevingsvergunning kunt u bezwaar maken."

Dit betekent effectief dat de asielzoekers 6 maanden in het hotel kunnen verblijven zonder dat daartegen (bestuursrechtelijke) rechtsmiddelen kunnen worden aangewend, althans dat is de visie van het College. Uw standpunt is echter onjuist, en wel om het volgende:

De bestemming is:

Artikel 12 Horeca - 1
12.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Horeca - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. a. een hotel met bijbehorende voorzieningen zoals een restaurant, terras, vergaderzalen, kantoorruimten, bergingen en andere nevenruimten;
b. b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
c. c. (dak)tuinen en erven;
d. d. nutsvoorzieningen;
e. e. fietsparkeervoorzieningen;
f. f. verkeersareaal;
g. g. groenvoorzieningen;
h. h. speelvoorzieningen;
i. i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Horeca-1 wordt gedefinieerd:

1.28 horeca van categorie 1
Een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars en shoarmazaken.

Merkwaardig is dus allereerst dat een hotel ondergebracht wordt binnen horeca-1 op grond waarvan alleen kleine eetwaren mogen worden verkocht.

Uw College stelt dat op grond van het hotelbeleid een verblijf van 6 maanden in een hotelkamer is toegestaan. Hierover later meer.

Het bestemmingsplan definieert hotel niet. Wanneer een begrip niet wordt gedefinieerd in de planregels moet aangesloten worden bij het zogenoemde “normale taalgebruik”, zie ABRvS 19 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3029. In deze uitspraak is het volgende bepaald:

“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer de uitspraak van 4 oktober 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2684), bestaat bij gebrek aan aanknopingspunten in het bestemmingsplan en de plantoelichting voor de wijze waarop een in het bestemmingsplan opgenomen begrip moet worden uitgelegd, aanleiding om aansluiting te zoeken bij hetgeen in het algemeen spraakgebruik, zoals dat door "Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal" wordt omschreven, daaronder wordt verstaan.

Het begrip "hotel" is in het bestemmingsplan niet omschreven. In de plantoelichting staat op pagina 54 dat voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in het artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik. Er bestond daarom aanleiding om aansluiting te zoeken bij de omschrijving in Van Dale. Daarin is het begrip "hotel" omschreven als een gebouw ingericht voor het onder dak brengen van reizigers. Voor het standpunt van [appellant] dat deze omschrijving achterhaald is, bestaan geen aanknopingspunten. De omstandigheid dat het begrip "hotel" ook op andere wijze gedefinieerd kan worden, bijvoorbeeld zoals in gemeente Amsterdam is geschied, maakt evenmin dat de rechtbank niet bij de in de Van Dale gegeven omschrijving heeft kunnen aansluiten. Uitgaande van de in Van Dale gegeven omschrijving gaat het bij gebruik als hotel om verblijf van korte duur. Langdurig verblijf kan daarom niet onder gebruik als hotel worden begrepen. De omstandigheid dat verblijf van niet meer dan 6 maanden niet als woonverblijf zou kunnen worden aangemerkt, betekent niet dat dat verblijf dan moet worden aangemerkt als hotelverblijf. Ook de omstandigheid dat gebruik kan worden gemaakt van de hotelfaciliteiten van het bestaande hotel, betekent niet dat langdurig verblijf in het appartementengebouw moet worden aangemerkt als hotelverblijf.”

Zie voorts ABRvS 10 augustus 2011 ECLI:NL:RVS:2011:BR4652:

“2.3.1. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het COA het gehele hotel voor een lange periode heeft gehuurd voor de opvang van vreemdelingen. Ook is gebleken dat beveiligers op het terrein aanwezig zijn om toezicht te houden en eventuele overlast te voorkomen. Gezien het gebruik van het hotel als opvangcentrum van personen, waarbij het hotel zou fungeren als huisvesting voor personen en groepen die hun hoofdverblijf in het hotel hebben, kan het niet op één lijn worden gesteld met het voorheen bestaande gebruik van het hotel dat bestaat uit de verhuur van kamers aan personen en groepen die met name recreatief of zakelijk verblijven in het hotel en die hun hoofdverblijf elders hebben. De uitstraling die het hotel door het gebruik als TNV heeft, is dan ook anders dan de uitstraling die het hotel had zoals het voorheen in gebruik was. Het betoog van het college faalt.”

Het moet kortom gaan om gebruik van korte duur en daarvan is geen sprake. Nu het Hotelbeleid een andere definitie hanteert doet niet ter zake, nu de strijd met het bestemmingsplan vaststaat, en dus direct, derhalve (ruim) voordat de asielzoekers hun intrek nemen een omgevingsvergunning wijziging gebruik moet worden verleend, zodat belanghebbenden in voldoende mate gebruik kunnen maken van hun bestuursrechtelijke mogelijkheden.

Ook in civielrechtelijke zaken in meerdere malen geoordeeld dat het verblijven van asielzoekers niet kortdurend is. Volgens de rechtbank Overijssel (ECLI:NL:RBOVE:2023:1874) verblijven asielzoekers niet kortdurend, wat niet op één lijn te stellen is met een hotelverblijf. Ook de rechtbank Utrecht (ECLI:NL:RBMNE:2023:758) oordeelde eerder dat het gebruik voor opvang van vluchtelingen in strijd is met de overeengekomen hotelbestemming.

Kortom, zowel op basis van de bestuursrechtelijke jurisprudentie als de civielrechtelijke is het langdurig plaatsen van asielzoekers niet in overeenstemming met de bestemming hotel.

Dan nog het Hotelbeleid waarnaar verwezen wordt, voorzover dit nog van belang nu de strijd met het bestemmingsplan reeds vaststaat. In het “Hotelbeleid”2024 staat, voorzover van belang, het volgende:

Het Hotelbeleid 2024 heeft betrekking op hotels, extended stay hotels en hotelappartementen. Het gaat daarbij om het bedrijfsmatig aanbieden van faciliteiten voor recreatief of zakelijk overnachten in een gebouw, voor de duur van 1 nacht tot en met 6 maanden, anders dan op een kampeerterrein of vakantiepark. Met inbegrip van bijbehorende faciliteiten voor hotelgasten en congresfaciliteiten,
zoals een ontvangstruimte, een lobby, vergaderzalen, een ontbijtruimte, een hotelbar, een restaurant, een fitnessruimte, een spa en werkplekken. Onder hotel wordt in ieder geval verstaan: pension, (jeugd-)herberg of hostel. Onder een hotel wordt niet verstaan: het gebruik van woonruimte of de daarbij
behorende opstallen voor bed and breakfast, short stay of vakantieverhuur.

Op grond van dit beleid is 6 maanden mogelijk in geval van recreatief of zakelijk overnachten. Hiervan is uiteraard geen sprake, het is feitelijk bewoning.

Met betrekking tot het aanvragen van een omgevingsvergunning, hebben omwonenden of anderszins belanghebbenden geen kennisgeving ontvangen. Niet schriftelijk per post, maar ook niet via een email van de website www.overheid.nl Het moet derhalve aangenomen worden dat geen van de benodigde vergunningen zijn aangevraagd door de eigenaars van het Hotel of door het COA.

Hotelgasten verblijven doorgaans voor een kortere periode in een hotel, waarbij zij overdag activiteiten ondernemen en bezienswaardigheden bezoeken. Dit is wezenlijk anders dan permanente bewoning over langere tijd. Daarbij kent een hotel niet een volledige bezettingsgraad over langere tijd. In een hotel verblijven volstrekt onbekenden ook niet over langere tijd in kleine gemeenschappelijke kamers. Het Hotel is ongeschikt als locatie voor permanente bewoning. De sociaal maatschappelijke omgeving is niet toegerust op een toename van de populatie met 525 personen. De infrastructuur en voorzieningen in de omgeving zijn daar dan ook niet op ingericht. De vooromschreven omstandigheden zullen naar redelijke verwachtingen leiden tot spanningen en onrust tussen bewoners onderling, welken zich naar redelijke verwachting zullen uiten in zowel verbale als fysieke vormen van agressie en geweld. Een beeld dat helaas bevestigd wordt door de cijfers van agressie en geweld onder asielzoekers. Ter referentie verwijzen wij naar onderstaande link:

https://www.wodc.nl/actueel/nieuws/2024/06/26/nieuwe-cijfers-beschikbaar-over-het-aantal-incidenten-en-misdrijven-onder-bewoners-in-asielopvang#:~:text=In%20totaal%20registreerde%20het%20COA,nog%209.370%20incidenten%20werden%20geregistreerd.

Belangen omwonenden en overige belanghebbenden

De voorbereidingen en werkzaamheden om het Hotel om te bouwen tot AZC, waaronder (onder meer) elf (11) gekapte bomen en het geplaatste hekwerk, hebben het aangezicht van het Hotel en het uitzicht op het Hotel voor de omwonenden ingrijpend gewijzigd. Tevens is de privacy en beschutting voor de direct omwonenden ernstig aangetast. Wij stellen ons daarom op het standpunt dat deze voorbereidingshandeling niet vergunningsvrij zijn en hier (dus) ten onrechte geen vergunning voor is verleend. Weliswaar heeft de vertegenwoordiger van uw College, de heer 5.1, 2, e per mail van 6 mei 2025 bevestigd dat de asielzoekers niet op 12 mei 2025 worden gevestigd in het pand aan de Provincialeweg 38 en dat er tevens zal voordat de asielzoekers worden geplaatst een appellabel besluit worden genomen waartegen (uiteraard) bezwaar openstaat en de mogelijkheid een verzoek te doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dit laat onzes inziens onverlet dat de huidige werkzaamheden ook vergunningsplichtig zijn en wij verzoeken uw College daarom om een bouwstop op te leggen.

Verzoek tot handhaving en preventieve handhaving

Ten aanzien van de Voorbereidingen en Verbouwingen om het Hotel om te bouwen tot AZC, welken zijn verricht zonder de vereiste vergunningen, vragen wij uw College te handhaven en de eigenaren van het Hotel te gelasten alles weer in de originele staat terug te brengen, onder last van een dwangsom van EUR 1.000 voor elke dag dat de overtredingen nu reeds voortduren.

Ten aanzien van het voornemen om asielzoekers te huisvesten in het Hotel zonder de vereiste omgevingsverguningen, vragen wij uw College preventief te handhaven en zowel de eigenaren van het Hotel als het COA te sommeren de voortgaande voorbereidingen daartoe te staken, onder aanzegging van een last onder dwangsom van EUR 1.000 voor elke dag dat de overtredingen zullen voortduren.

Conclusie

Gelet op al hetgeen bovenstaand en vooromschreven is, vertrouwen wij erop dat uw College recht doet aan de legitieme belangen en zorgen van belanghebbenden. Naar beste weten van de inwoners van het Stadsdeel Zuid-Oost is het betreffende gebied niet aangewezen als vrijplaats, waar volledig vergunningsvrij verbouwd en gekapt mag worden naar eigen inzicht, in strijd met geldende voorschriften en beperkingen. Vanuit een oogpunt van rechtsgelijkheid zijn de verzochte handhaving onder last van een dwangsom en preventieve handhaving onder aanzegging van een dwangsom daarom eveneens gewezen acties van uw College in casu.

Een kopie van deze email is eveneens verzonden aan het COA.

Hoogachtend,

5.1, 2, e 5.1, 2, e