Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 19 mei 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Rokin 104-H; beslissen op bezwaren tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

De gevraagde omgevingsvergunning is terecht verleend en kan in heroverweging in stand blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 19 mei 2025 is een omgevingsvergunning verleend voor het inrichten van de begane grond ten behoeve van een logiesfunctie met niet meer dan 17 slaapplaatsen op het perceel Rokin 104-H in Amsterdam. Hiertegen is door drie omwonenden bezwaar gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

<u>Bezwaren</u>

Bezwaarmakers voeren aan dat het geldende bestemmingsplan een uitbreiding van het hotel niet toestaat en dat op dit perceel enkel een winkelfunctie is toegestaan. Er geldt in Amsterdam bovendien een hotelstop waardoor het niet te verklaren is dat hotel Pagi nu mag uitbreiden. De Taksteeg is een klein straatje en wordt nu al overlopen door toeristen en dagjesmensen. Deze straat en ook het hele centrumgebied kunnen niet nog meer toeristen aan. Vergunninghouder heeft na de koop van het pand aangegeven, dat er enkel een receptie en een lounge op de begane grond van het pand zou komen en geen slaapplaatsen. Er wordt veel overlast van het bovengelegen hotel Pagi ondervonden in de vorm van afval, ratten en onbehoorlijk gedrag door hotelgasten. Met het toestaan van nog eens 17 slaapplaatsen neemt de overlast toe, aldus bezwaarmakers.

Overwegingen

De commissie overweegt dat het in deze omgevingsvergunning gaat om het vestigen van een nieuw hotel op het perceel Rokin 104-H. Op de bovengelegen verdiepingen bevindt zich hotel Pagi. De commissie is van mening dat het bouwplan past in het omgevingsplan omdat op het perceel Rokin 104-H een hotel is toegestaan. Anders dan bezwaarmakers veronderstellen is dus niet alleen een winkelfunctie toegelaten op dit perceel. Naast het omgevingsplan geldt ook het Voorbereidingsbesluit slaapplaatsen hotels. Op grond van dit voorbereidingsbesluit mag het college het aantal hotelkamers maximeren. Met dit voorbereidingsbesluit wordt voortgebouwd op het restrictieve overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam. Zoals bezwaarmakers terecht hebben opgemerkt, is het uitgangspunt van het Amsterdamse Hotelbeleid 2024 dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven die niet passen in het omgevingsplan. In dit geval is een hotel echter toegestaan op grond van het omgevingsplan. De hotelfunctie mag dus op deze plek, maar op grond van het voorbereidingsbesluit kan het aantal slaapplaatsen wel worden gemaximeerd. In de verleende omgevingsvergunning is dat ook gebeurd en is het maximumaantal slaapplaatsen vastgesteld op 17.

De commissie overweegt dat het college de bevoegdheid om het aantal slaapplaatsen te maximeren terecht en op juiste gronden heeft gebruikt. Daarbij is beoogd een balans te vinden tussen het tegengaan van een onevenredige toename van slaapplaatsen op de gegeven oppervlakte en het directe recht uit het omgevingsplan om op dit perceel een hotel te vestigen. Naar de mening van de commissie heeft het college deze balans gevonden met het toestaan van 17 slaapplaatsen in plaats van de aangevraagde 34 slaapplaatsen. Dit aantal van 34 slaapplaatsen is bovengemiddeld intensief voor de gegeven oppervlakte. Voor het bepalen van het maximum aantal slaapplaatsen is een referentie gevonden in de invulling van het bovengelegen hotel Pagi. Oppervlakte en plattegronden komen overeen met de begane grondverdieping zodat het college aansluiting heeft gevonden bij het in hotel Pagi aanwezige aantal slaapplaatsen per verdieping (16 à 17).

De commissie overweegt ten slotte dat uitlatingen van vergunninghouder over de invulling van het perceel niet tot herroeping van de omgevingsvergunning kunnen leiden. Het college moet immers besluiten op de aanvraag zoals die is ingediend. Verder is het zo dat overlast van hotelgasten een voor de commissie invoelbare zorg van bezwaarmakers is. Deze zorg kan er echter niet toe leiden dat de omgevingsvergunning alsnog moet worden geweigerd. Een hotel is op het perceel Rokin 104-H immers bij recht toegestaan. Overlast is een kwestie van gedrag van mensen en de commissie heeft vergunninghouder meegegeven hier zorgvuldig op te acteren.

Conclusie

De commissie concludeert dat de omgevingsvergunning terecht en op goede gronden is verleend en in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, bij de voorbereiding van het oorspronkelijke (primaire) besluit zijn mogelijke gevolgen voor duurzaamheid afgewogen. In deze beslissing op bezwaar blijft de gemaakte afweging ongewijzigd.

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-029433	VERTROUWELIJK - Advies commissie 001.pdf (pdf)
AD2026-029435	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord