Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus:
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Nr. 558

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)

Aan:
Mvr. [redacted] (eigenaar)
Dhr. [redacted] en mevr. [redacted] (eigenaar)

Datum	8 februari 2019
Kenmerk	[redacted]
Behandeld door	Mevrouw [redacted]
Kadastrale aanduiding	[redacted]
Onderwerp	**STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN INZAKE DE ADRESSEN: [redacted]**

Geachte heer, mevrouw,

Op 7 februari 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan het pand [redacted]. Op 8 februari 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan het pand [redacted]. Op dit adres zijn vier logiesverblijven aangetroffen. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Op het adres [redacted] staan drie personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), namelijk mevrouw [redacted], de heer [redacted] en de heer [redacted]. Op het adres [redacted] staat niemand ingeschreven. Op het adres [redacted] staat één persoon ingeschreven in de BRP, namelijk mevrouw [redacted]. De eigenaren van de woning aan de [redacted] zijn mevrouw [redacted] de heer [redacted] en mevrouw [redacted].

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over. Gelet op deze omstandigheden, onze beginselplicht tot handhaving en onderstaande belangenafweging zien wij ons genoodzaakt om op te treden.

Besluit

Gelet op de motivering, zoals genoemd in dit besluit en de rapportages, artikel 125 Gemeentewet, artikel 5.21 en 5:31 Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo i.s.m. artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht, artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam, artikel 1a en 1b Woningwet in samenhang met de artikelen 2.87, 2.88, 2.89, 2.90, 2.111, 2.113, 2.114, 2.115, 6.1, 6.3,6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 6.35. 6.36, 7.1, 7.10 Bouwbesluit en artikel 5.1 en 5.5.8 van het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012 i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, , gelasten wij mevrouw [redacted] de heer [redacted] en mevrouw [redacted], eigenaren van het pand [redacted] om het gebruik van deze adressen als logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Bestuursdwang
Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op deze adressen hebben wij de voordeuren van dit adres op 8 februari 2019,na 16.00 afgesloten, door de sloten te vervangen. De kosten van de bestuursdwang zullen wij verhalen op de overtreder(s).

Beëindiging bestuursdwang en overleg
Dit besluit is een last onder bestuursdwang. De bestuursdwang (de afsluiting) duurt in beginsel drie maanden. U kunt een heropeningsverzoek doen. Wij beoordelen dit verzoek op basis van een te voeren overleg, een plan van aanpak en het uitgevoerde onderzoek. Heropening kan plaatsvinden, indien wij het vertrouwen hebben dat de overtreders zich aan de regels houden, de rust is hersteld en de loop naar het illegale logiesgebouw/hotel is gestaakt.

Voor het maken van een afspraak om het plan van aanpak te bespreken, kunt u contact opnemen met de heer [redacted] per e-mail op [redacted]@amsterdam.nl.

Nadere toelichting
Overtredingen
Er zijn toeristen aangetroffen op het bovengenoemde adres. Dit betekent dat er sprake is van drie overtredingen, namelijk:
1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
2) Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik.
3) Handelen in strijd met het bestemmingsplan.
Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

Overtreders
Wij zien naast de huurder en de gebruikers van de adressen ook de eigenaar als overtreder, omdat in de artikelen van de Woningwet, de Wabo en het bestemmingsplan het laten gebruiken van een deel van het gebouw in strijd met de voorschriften verboden is.

Aangetroffen situatie
Op 7 en 8 februari 2019 is geconstateerd dat het adres [redacted] bestaat uit vier bouwlagen. Het pand is op papier gesplitst middels een vergunning. Volgens de nieuwe geregistreerde situatie zijn de eerste twee bouwlagen [redacted] en de twee bovenste bouwlagen [redacted]. De nieuwe situatie is echter nog niet gereed gemeld en hierdoor is er enkel op papier sprake van zowel [redacted]. Bij de feitelijke situatie is er sprake van één pand oftewel [redacted].

De tweede, derde en vierde bouwlaag van het pand zijn te betreden via één centrale toegangsdeur, die uitkomt op de openbare weg. Elke bouwlaag heeft vervolgens weer twee eigen (afsluitbare) toegangsdeuren. De eerste bouwlaag heeft een aparte toegangsdeur.

Op de tweede en vierde bouwlaag zijn twee logiesverblijven aangetroffen, namelijk links van de toegangsdeur en rechts van de toegangsdeur.

Tweede bouwlaag logiesverblijf links (1)

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 7 februari 2019

Op de tweede bouwlaag is links van de toegangsdeur een logiesverblijf aangetroffen. [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted]. De toezichthouders treffen in dit logiesverblijf één tweepersoonsbed aan. In het logiesverblijf bevindt zich ook een badkamer. Dit logiesverblijf wordt aangeboden op www.airbnb.com onder de advertentie '[redacted].

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 8 februari 2019

De toezichthouders hebben op 8 februari 2019 twee toeristen uit [redacted] aangetroffen. Zij 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Tweede bouwlaag logiesverblijf rechts (2)

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 7 februari 2019

Op de tweede bouwlaag is eveneens een logiesverblijf aangetroffen. Er zijn twee toeristen aangetroffen uit [redacted] De toezichthouders hebben hen echter niet kunnen spreken, omdat zij toen vertrokken. De toezichthouders treffen in dit logiesverblijf een tweepersoonsbed aan. In het logiesverblijf bevindt zich ook een badkamer. Dit logiesverblijf wordt aangeboden op www.airbnb.com onder de advertentie [redacted].

Verklaring host [redacted]

10.2.d en 10.2.g [redacted]

Constatering buitendienstonderzoek d.d.8 februari 2019

De toezichthouders hebben op 8 februari 2019 dezelfde twee toeristen uit [redacted] aangetroffen in de woning. 10.2.d en 10.2.g [redacted].

Vierde bouwlaag logiesverblijf links (3)

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 7 februari 2019

Op de derde bouwlaag links van de toegangsdeur is een logiesverblijf aangetroffen. Er zijn [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted] De toezichthouders treffen in dit logiesverblijf één tweepersoonsbed aan. De toeristen maken gebruik van de gemeenschappelijke badkamer op de vierde bouwlaag. De toeristen in het logiesverblijf rechts van de toegangsdeur maken eveneens gebruik van deze badkamer. Dit logiesverblijf wordt aangeboden op www.airbnb.com onder de advertentie '[redacted]'.

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 8 februari 2019

De toezichthouders hebben op 8 februari 2019 twee toeristen uit [redacted] gezien, echter hebben zij hen niet kunnen spreken omdat zij meteen vertrokken.

Vierde bouwlaag logiesverblijf rechts (4)

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 7 februari 2019

Op de derde bouwlaag rechts van de toegangsdeur is eveneens een logiesverblijf aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g De toezichthouders treffen in dit logiesverblijf één tweepersoonsbed aan. De toeristen maken gebruik van de gemeenschappelijke badkamer op de vierde bouwlaag. De toeristen in het logiesverblijf links van de toegangsdeur maken eveneens gebruik van deze badkamer. Dit logiesverblijf wordt aangeboden op www.airbnb.com onder de advertentie

Verklaring host

10.2.d en 10.2.g

Constatering buitendienstonderzoek d.d. 8 februari 2019

De toezichthouders hebben op 8 februari 2019 twee toeristen aangetroffen. Zij hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g

Conclusie

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat de tweede en de vierde bouwlaag van het pand bestaat uit elk twee logiesverblijven. Samen vormen deze vier logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal acht slaapplaatsen aanwezig. De brandweer heeft aangegeven dat er sprake is van een onveilige situatie. Er is namelijk sprake van 4 logiesverblijven, waarbij de trappenhal gemeenschappelijk wordt gebruikt.

Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie

In artikel 1a van de Woningwet staat dat een ieder alles moet doen dat in diens vermogen ligt om er voor te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid en gezondheid ontstaat dan wel voortduurt. Bovendien is het, op grond van artikel 1b Woningwet, verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen, te houden, in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de (minimale) brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn gesteld om de veiligheid van personen te garanderen.

Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is het voorkomen van slachtoffers (doden en gewonden). Het is daarbij belangrijk dat het gebouw veilig is en dat personen die tijdelijk in een gebouw verblijven, bij een beginnende brand tijdig worden gewaarschuwd, zodat zij veilig kunnen vluchten. Indien niet wordt voldaan aan de veiligheidseisen voor een logiesgebouw, is er sprake van een onveilige situatie.

In dit geval zijn er toeristen aangetroffen. Omdat deze personen hier tijdelijk verblijven is er, gelet op artikel 1.1 lid 2 Bouwbesluit, sprake van een logiesfunctie. Bij twee of meer logiesverblijven is er sprake van een logiesgebouw.

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. De onveilige situatie wordt veroorzaakt, doordat er sprake is van meerdere ernstige overtredingen. Geconstateerd is dat er geen brandmelding- en ontruimingsinstallatie, met doormelding naar de Brandweer aanwezig is, geen noodverlichting, geen vluchtrouteaanduidingen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren. Verder is de compartimentering onvoldoende en werd de vluchtroute geblokkeerd door geplaatste brandbare stoffen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over.

Geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo, artikel 2.2 Bor en artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam geldt er een vergunningplicht, indien er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan vier personen. De vergunningplicht geldt ook indien er toeristen zijn en meer dan vier slaapplaatsen.

Een vergunning is noodzakelijk voor die situaties die gevaar op kunnen leveren door een verhoogde kans op brand, dan wel een verhoogde kans op de negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand. Indien uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van een onveilige situatie dient de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.13 Wabo, geweigerd te worden. Voor dit adres is geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik verleend. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding.

Bestemmingsplan

Het adres [redacted] heeft in het bestemmingsplan Postcodegebied 2012 de bestemming Gemengd-1. Conform artikel 7.1 van het bestemmingsplan –voor zover hier van belang- zijn de betreffende gronden bestemd voor onder anderen wonen, kantoren, kantoren met baliefunctie etc. Het gebruik als hotel/logiesfunctie oftewel 'horeca 5' op deze locatie is derhalve niet toegestaan, en in strijd met het bestemmingsplan. Onder een hotel verstaan wij een gebouw waarin reizigers verblijven.

Op basis van de aangetroffen situatie komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van woningen, maar van strijdig gebruik en een overtreding. De overtreding is niet legaliseerbaar, omdat wij geen nieuwe hotels willen in dit gebied. Dit betekent dat er, naast de strijdigheid met de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit, de Woningwet en de Wabo aspect brandveilig gebruik, ook sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze

Aangezien er sprake is van spoedeisende bestuursdwang zijn wij niet verplicht om een zienswijze te vragen. Een toezichthouder heeft echter op 8 februari 2019 omstreeks 11:49 contact opgenomen met mevrouw [redacted], eigenaar van de woning aan de [redacted] De toezichthouder heeft mevrouw de cautie gegeven en aangegeven dat de woning in verband met brandonveiligheid situatie wordt gesloten. Zij heeft verklaard te weten dat er op beide bouwlagen een bed & breakfast wordt geëxploiteerd en dat er sprake is van een splitsing.

Wij merken hierover het volgende op. Wij bekijken de feitelijke situatie en naar het bouwwerk die de toezichthouders op 7 en 8 februari 2019 hebben aangetroffen. Bij de feitelijke situatie is er sprake van één pand, 4 logiesverblijven en 1 trappenhal. Ten aanzien van de bed & breakfast op beide bouwlagen merken wij op dat deze niet voldoen aan de voorwaarden die de gemeente Amsterdam hanteert. Dit betekent dat er geen sprake is van een bed & breakfast, maar van een logiesgebouw.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, onze plicht om op te treden tegen overtredingen, de constateringen en conclusies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland en de toezichthouders van stadsdeel Centrum komen wij tot de conclusie dat er sprake is van diverse overtredingen, waarbij er sprake is van een gevaarlijke en onveilige situatie, waartegen onmiddellijk dient te worden opgetreden. In de belangenafweging hechten wij meer belang aan het algemene belang, de Wabo, Woningwet en het bestemmingsplan dan aan de belangen van de gebruikers en overtreders.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers

Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als iemand anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren.

Informatie over besluit in het gemeentelijke beperkingenregister en -registratie

Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Overige strijdigheden

De geconstateerde situatie kan ook in strijd zijn met de Huisvestingswet. Indien hier sprake van is, ontvangt u hier later nog bericht over. Indien één van de overtreders de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij de sluiting van een onveilig logiesgebouw, kan een bestuurlijke boete Woningwet worden opgelegd aan deze overtreder.

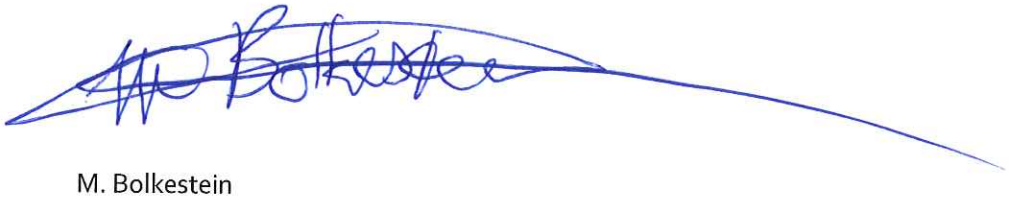
Ten slotte wijzen wij u erop dat wij informatie uit dit besluit aan derden ter beschikking kunnen stellen. Het kan daarbij gaan om websites, waar u reclame maakt en/of andere mogelijke belanghebbenden.

Contact opnemen

Indien u vragen heeft over de uitvoering van dit besluit kunt u contact opnemen met de heer [redacted] per e-mail op [redacted]@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bezwaar

Iedere belanghebbende bij dit besluit kan, op grond van artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na verzending van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum, directie bedrijfsvoering, afdeling Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste de naam, het adres en telefoonnummer van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht, alsmede de gronden van het bezwaar.

Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.