Gemeente Amsterdam

Nr. 19

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)

[redacted]

Datum	9 april 2018
Kenmerk	[redacted]
Behandeld door	[redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Kadastrale aanduiding	Amsterdam [redacted]
Onderwerp	**STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL [redacted] WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN**

Geachte heer/mevrouw,

Op 9 april 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan het adres [redacted] Op dit adres is één persoon aangetroffen in één logiesverblijf. In totaal zijn er vier identieke logiesverblijven aangetroffen. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Volgens de Basisregistratie Personen *(hierna: BRP)* staat er niemand ingeschreven. De eigenaar van dit logiesgebouw is [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, 2.97, 2.98, 2.99, 2.100, 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, 7.11, 7.12 Bouwbesluit en artikel 7.1 van het geldende bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, gelasten wij [redacted] en andere gebruikers van het adres [redacted] om het gebruik van dit adres als logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Bestuursdwang
Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op dit adres hebben wij de voordeur van dit adres op 9 april 2018, na 17:00 afgesloten, door het slot 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 handhavingwonen@amsterdam.nl via telefoonnummer 020 251 41 92.

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 gebruikers van het adres 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 9 april 2018 is geconstateerd dat het adres [redacted] te Amsterdam bestaat uit 5 bouwlagen. De onderste bouwlaag is een winkel te weten [redacted]

[redacted] *(eerste verdieping)*

[redacted] 10.2.d en 10.2.g

[redacted] *(tweede verdieping)*

10.2.d en 10.2.g

[redacted]

[redacted] *(derde verdieping)*

10.2.d en 10.2.g

[redacted]

10.2.d en 10.2.g

[redacted]

[redacted] *(vierde verdieping)*

10.2.d en 10.2.g

[redacted]

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat elke verdieping bestaat uit één logiesverblijf, dat wordt gebruikt als een logiesfunctie. Samen vormen deze vier logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal twaalf slaapplaatsen aanwezig. Bij de controle is in totaal één persoon aangetroffen.

<u>Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie</u>

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 is er één persoon aangetroffen. Omdat deze persoon hier tijdelijk verblijft 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, de veiligheidsvluchtroute ontbreekt, zowel als de noodverlichting, de beschermde route, een zelfsluitende deur, een brandweeringang en vluchtrouteaanduidingen. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende en kunnen de deuren niet worden geopend zonder gebruikmaking van losse voorwerpen. 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 heeft in het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" de bestemming Gemengd-1. Uit artikel 7.1 van dit bestemmingsplan blijkt dat hotels (horeca 5) zijn toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag'. Tevens is horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag. Deze specifieke aanduidingen rusten niet op het onderhavige adres, waardoor horeca 5 niet is toegestaan op het adres. 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 u echter geprobeerd telefonisch te bereiken om te vragen waarom dit adres als logiesgebouw/hotel wordt gebruikt en u in te lichten over de spoedsluiting. Helaas kreeg de betreffende toezichthouder daarop geen gehoor. Deze heeft dan contact opgenomen met [redacted] en verzocht om u te informeren over de spoedsluiting.

Tijdens de controle heeft de heer [redacted] verklaard dat het pand is gesplitst, dat er wordt nagedacht om over te gaan naar reguliere verhuur of verkoop. De heer gaf daarbij aan dat tot die tijd, de kortstondige verhuur zal voortduren. Er werd door de toezichthouders gevraagd naar de schoonmaakster. Daarvan werd eerst door de heer gezegd dat dit een vriendin was. Na verloop van tijd heeft de heer toch verklaard dat zij een werkcontract heeft met de heer, als schoonmaakster, en hier ook voor wordt betaald.

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 of de procedure kunt u contact opnemen met handhavingwonen@amsterdam.nl of via telefoonnummer 020 251 4192.

Hoogachtend,
namens het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum

[redacted]

Teammanager Gebruikstoezicht

[redacted]

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.