

**Maatschappelijke Ontwikkelingen**  
Veiligheid, Inspectie & Handhaving

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15  
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk  
Telefoon 14 070  
Fax (070) 326 10 10  
stadhuis@rijswijk.nl  
www.rijswijk.nl  
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft stand van zaken Hotel Stay@7, Volmerlaan 7 te  
Rijswijk

datum 27 juni 2023  
bijlage(n)

## 1. Inleiding

In vervolg op de verstrekte informatie op 3 november 2022 via de fractievoorzitters informeren wij u met deze brief over de huidige stand van zaken omtrent het dossier van Hotel 'Stay at 7'. Voornaamste bericht is dat er inmiddels geen klachten en meldingen meer zijn en men voldoet na beoordeling en verlening van de exploitatievergunning aan de gestelde eisen.

Het hotel is gelegen aan de Volmerlaan 7, aan een van de randen van het middengebied van de Plaspoelpolder. Het "community hotel" telt 148 kamers verdeeld over vier etages. Van deze 148 kamers zijn er tijdens de coronasluiting 37 heringericht als kantoor om dienst te kunnen doen als werkplek. In maart 2020 is het hotel 'Stay at 7' aan de Volmerlaan 7 gesloten als gevolg van de coronacrisis. Op 18 mei 2020 ging het hotel weer open.

Sinds begin 2021 waren er signalen over het verstrekken van huurcontracten voor langere periodes, inschrijvingen in de basisregistratie personen (BRP) en was er een stijgend aantal politiemeldingen over rondhangende mensen. In juli 2021 werd geconstateerd dat in het hotel 'Stay at 7' aan (economische) daklozen en spoedzoekers langdurig en tegen behoorlijke kosten een vorm van wonen werd aangeboden. Voorstaande was noch in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning noch met het vigerende bestemmingplan. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag tot de omgevingsvergunning is aangegeven dat het verblijf van doelgroepen uitsluitend gericht is op de korte duur en dat er niet in het hotel mag worden gewoond.

Met de voormalige huurder is meermaals gesproken over het feit dat een vorm van wonen niet mogelijk was. Wij moesten echter, gelet op de strenge beperkingen tijdens de corona-epidemie, rekening houden met de kwetsbare groepen die daar op dat moment zaten. Bij overname door de nieuwe beheerder constateerden wij dat de strijdige activiteiten werden voortgezet. Na deze doorstart hebben wij in 2022 meerdere controles en gesprekken gevoerd en onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er sprake was van een strijdige, niet te legaliseren situatie.

## 2. Kern informatie

Op 10 november 2022 heeft het college een voornemen last onder dwangsom opgelegd aan de eigenaar van het pand ter beëindiging van de strijdige situatie. Dit naar aanleiding van de uitgevoerde controles op 28 en 31 oktober 2022 waarbij de volgende punten naar voren kwamen:

- de kamers werden door de beheerder voor langere periodes te huur aangeboden (tot wel een jaar).
- er verbleven studenten in het hotel die zich wilden inschrijven in het BRP register bij de gemeente Rijswijk.

- het horeca gedeelte was gesloten.
- er waren in circa 40 kamers arbeidsmigranten gehuisvest.
- er was geen direct personeel/toezicht aanwezig.

Voordat de last onder dwangsom werd verzonden is getoetst of het strijdige gebruik kon worden gelegaliseerd. Na toetsing bleek dat wij voor het verhuren van kamers voor langere periodes (woonfunctie) geen omgevingsvergunning konden verlenen.

In het voornemen is de eigenaar verzocht het strijdige gebruik van het pand Volmerlaan 7 binnen twaalf weken te beëindigen door het gebruik terug te brengen conform de verleende omgevingsvergunning (hotelfunctie) of het bestemmingsplan (kantoorfunctie) en deze overeenkomstig te blijven gebruiken. Op dit voornemen bestond de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Op 9 december 2022 ontvingen wij van De Koning Vergouwen Advocaten te Amsterdam de zienswijze namens cliënte. In de zienswijze wordt gesproken over het omslagpunt van logies. Het college is op basis van beleid en voorhanden zijnde jurisprudentie van mening dat dit omslagpunt ligt bij de duur van 6 maanden. Ook in de zienswijzen spreekt men van zes maanden. Gesteld wordt dat *“Op grond van voorgaande uitspraken kan worden afgeleid dat bij een verblijf langer dan zes maanden in beginsel een zodanige duurzaamheid kan worden aangenomen dat sprake is van een woonkarakter. Derhalve is aannemelijk dat het omslagpunt ligt vanaf 6 maanden verblijf en dat een verblijf tot 6 maanden nog valt onder de toegestane hotelfunctie bestaande uit het bedrijfsmatig verstrekken van logies.”*

Hiervan uitgaande heeft eigenaar aangegeven zijn bedrijfsvoering te hebben gewijzigd en worden geen contracten meer afgesloten langer dan 6 maanden. Lopende contracten zijn inmiddels opgezegd. Er zal uitsluitend bedrijfsmatig logies worden verstrekt (aan arbeidsmigranten, studenten dan wel toeristen) voor een verblijf van maximaal 6 maanden. Daarnaast is ook een kortdurend verblijf van slechts enkele nachten mogelijk.

### 3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Als gevolg van deze gewijzigde bedrijfsvoering is de strijdige situatie opgeheven wat betreft langdurige woonvormen. Wij hebben ook geen klachten en of meldingen meer ontvangen over het hotel en de personen die er verblijven.

Een ander aspect van een hotel is de aanwezigheid van (schoonmaak)personeel, een receptie en horeca/restaurant. Dit ontbrak ten tijde van de controle. In de zienswijze stelt men dat dit geen vereiste is voor een hotel. Inmiddels heeft de eigenaar wel te kennen gegeven aanvullende stukken in te dienen waarin onderschreven wordt dat de beheerder een horecagedeelte gaat opstarten. Hiervoor is inmiddels een exploitatievergunning bij de gemeente aangevraagd. Daarnaast zal er personeel aanwezig zijn dat onder andere de receptie beheert. Wij wachten op dit moment nog op aanvullende gegevens ten behoeve van beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning. Zodra de exploitatievergunning is verleend is er geen sprake meer van een strijdige situatie ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning en/of het bestemmingsplan en zullen wij de eigenaar informeren dat voldaan is aan alle punten en wij het handhavingss dossier sluiten. Uiteraard blijven wij monitoren op mogelijke toekomstige overtredingen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):  
Geen