Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

VERZONDEN
5.1, 2, e
31 OKT. 2025
5.1, 2, e

Retouradres Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden

5.1, 2, e
T.a.v. dhr. 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e Amsterdam

Per mail: 5.1, 2, e@bakkerijlouf.nl

Datum	31 oktober 2025
Ons kenmerk	Z2025-032164
Behandeld door	5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Kopie aan	
Onderwerp	Constatering van mogelijk te legaliseren overtreding van het Omgevingsplan (Opa).

Geachte heer 5.1, 2, e ,

Op 27 juni en 17 juli 2025 hebben toezichthouders van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een controlebezoek gebracht aan De Wittenkade 94-96. Tijdens de controle sprak de toezichthouder met u in uw hoedanigheid van exploitant van de daar gevestigde bedrijf /bakkerij Louf.

De toezichthouder stelde vast dat in uw bedrijf een milieubelastende activiteit wordt verricht van voedselbereiding op niet-industriële schaal, zijnde een bedrijf met milieucategorie B. Tijdens de controle van 27 juni 2025 is geconstateerd dat er binnen uw bedrijf geen afzuiginstallatie en/of een ontgeuringsinstallatie aanwezig is voor het emitteren van geur naar de buitenlucht. Dit is een overtreding van artikel 9.143 lid 1 van het Omgevingsplan Amsterdam. Van dit feit heeft u van de Omgevingsdienst al een voornemen tot handhaving gekregen ongeveer een week geleden.

Ook is met u besproken dat de bedrijfsactiviteiten die op dit adres plaatsvinden in strijd zijn met het Omgevingsplan Amsterdam. Daarbij is aan u meegedeeld dat het college hiervan op de hoogte is gesteld en zelf hierover een besluit zal nemen.

Met deze brief brengen wij u daarom op de hoogte van het feit dat uw bedrijf met milieucategorie B volgens het Omgevingsplan niet gevestigd mocht worden op deze locatie met de bestemming 'Gemengd-2'. U hebt daar immers geen vergunning voor.

Welke regel is overtreden
Omgevingswet
U bent in overtreding omdat u een omgevingsplanactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning.
In artikel 2.3 van het Omgevingsplan staat dat het verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken, die niet in overeenstemming zijn met het ter plaatse geldende ruimtelijke plan Westerpark Zuid.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals van kracht op 18 juli 2025. Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bestaat uit nog niet vervangen ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen', daarmee is het vigerende bestemmingsplan ter plaatse nog niet vervangen.

Op grond van artikel 5.6, tweede lid, van het Omgevingsplan is het verboden om bouwwerken te bouwen en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan'.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid', gewijzigd vastgesteld op 8 oktober 2025 als 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Gemengd-2' (artikel 5). Onder de bestemming 'Gemengd-2' zijn onder andere de volgende functies toegestaan:
a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
b. consumentverzorgende dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
d. maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
e. kantoren in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
f. bedrijven in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
g. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, waarbij toegangen tot woningen tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
h. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;

In artikel 30.3 van dit bestemmingsplan staan de toegelaten bedrijven, conform de Staat van Inrichtingen benoemd. Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

a. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen, tenzij anders in deze regels is bepaald;
b. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie B en C van de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen voor zover aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 5 en artikel 30.3 lid A van het bestemmingsplan, omdat een bakkerij een bedrijf is in milieucategorie B. Volgens artikel 30.3 van het bestemmingsplan geldt dat de bedrijven in categorie B of C slechts zijn toegestaan voor zover zij reeds aanwezig waren bij inwerkintreding van het plan. Onderhavig bakkerij was niet aanwezig ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid
Het legaliseren van het 'gebruik' als bakkerij betreft een omgevingsplanactiviteit waarvoor omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 30.3, lid c, onder 2 van het bestemmingsplan juncto artikel 4.16, derde lid, van het Omgevingsplan. Dit is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegheid betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Wij zijn echter bereid om medewerking te verlenen aan de gebruikswijziging mits geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor de leefomgeving.

Overtreder
Wij zien u als overtreder omdat u als eigenaar exploitant van het bedrijf / bakkerij Louf met milieucategorie B ter plaatse van Wittenkade 96 H exploiteert in strijd is met het Omgevingsplan.

Legaliseren lijkt mogelijk
Volgens onze informatie en voorlopige beoordeling is de overtreding legaliseerbaar. Dit betekent dat u de overtreding waarschijnlijk kunt opheffen door nu achteraf een vergunning aan te vragen en te verkrijgen. De legaliseerbaarheid zal mede afhangen van de effecten op de leefomgeving.

Wat moet u doen
U moet voor 15 november 2025 een omgevingsvergunning aanvragen voor het strijdige gebruik van de bestemming op de locatie Wittenkade 96 H.

Wat gebeurt er als u geen aanvraag of melding doet
Zonder vergunningaanvraag is legalisatie achteraf onmogelijk. We zullen dan moeten optreden tegen de vastgestelde overtreding(en). U krijgt dan een last onder dwangsom of bestuursdwang opgelegd om de overtreding(en) te beëindigen.

Vragen of meer informatie
Misschien hebt u nog vragen, of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met de in het briefhoofd vermelde medewerker.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

mevrouw 5.1, 2, e
Stadsdeel West, gemeente Amsterdam