



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST**

Bake My Day Haarlemmerstraat B.V.

T.a.v. de heer 5.1, 2, e

Haarlemmerstraat 69-71

1013 EL Amsterdam

Datum 15 maart 2024  
Ons kenmerk Z2024-C000322  
Uw kenmerk  
Behandeld door Mevrouw 5.15.1, 2, e, jurist Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 5.1, 2, e @amsterdam.nl, telefoonnummer 5.1, 2, e  
Bijlage Rapport van bevindingen, opgemaakt d.d. 8 januari 2024  
Foto's d.d. 26 januari 2024  
Kopie aan Holdings en pandeigenaar  
Onderwerp **Wij zijn van plan een last onder bestuursdwang en een last onder dwangsom op te leggen op Haarlemmerstraat 69-71**

Geachte heer 5.1, 2, e

U exploiteert in het pand op het adres Haarlemmerstraat 69-71 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Bake My Day Haarlemmerstraat B.V. Toezichthouders van stadsdeel Centrum hebben op 3 oktober 2023 een controle uitgevoerd binnen uw bedrijf. Uit het rapport van bevindingen blijkt dat u het pand in gebruik neemt als "horeca 4". Dit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (verder te noemen: Omgevingsplan). Ook blijkt dat u niet voldoet aan verschillende bouw- en welstandsvoorschriften, zoals de Welstandsnota 2016 en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

**Controle d.d. 3 oktober 2023**

De toezichthouders troffen bij de deur een uithangbord op de gevel aan. Op het uithangbord wordt aangegeven: 'Bake My Day en Coffee - Special Bakery Shop'. Op het raam wordt aangegeven: 'Bake My Day en Coffee-Special Bakery Shop'. Direct achter het raam staat een menubord met 'Hello Gorgeous. Come in. We are open. For breakfast and lunch'.

In het pand zijn circa tien tafels met daaraan elk twee stoelen waargenomen. Tevens zijn er twee tafels met daaraan elk 4 stoelen waargenomen. Er is ruimte beschikbaar voor circa 28 zitplaatsen. Er zijn tafels en stoelen geplaatst aan de gevel, zichtbaar van buiten. Klanten zijn waargenomen die aan de tafels etenswaren en dranken consumeren.

Bij binnenkomst staat aan de rechterkant een grote counter waar bestellingen kunnen worden gedaan. Op de counter is een professioneel koffieapparaat zichtbaar, daarnaast zijn er wegwerpbekers te zien. Weliswaar niet op de foto's zichtbaar, is er ook duurzaam servies aanwezig. Op de counter wordt gebak aangeboden, waaronder muffins en cake. Achter in een glazen vitrine aan de linkerkant van de counter worden verschillende taarten aangeboden, evenals bananenbrood en twee soorten croissants. Achter in een glazen vitrine aan de rechterkant van de counter worden verschillende soorten panini's, Marokkaanse pannenkoeken, worstenbroodjes, quiches en verse fruitsappen in wegwerpbekers aangeboden. Tevens zijn worstenbroodjes op een warmhoudplaat te zien. Rechts van de counter worden voorverpakte stroopwafels aangeboden. Achter de counter hangt een menubord waarop verschillende soorten 'Moroccan Pancakes' worden aangeboden. Naast dit bord op planken liggen mandjes waar quiche in wordt geserveerd. Daarboven op planken staan glazen voorraadpotten met onder andere meel. Tevens is er een gasstel met twee gasplaten aanwezig om etenswaren te bereiden. Daarnaast staat een koeling met water, (verse) fruitsappen en frisdrank. De onderkant van de koeling wordt gebruikt als opslagplaats voor groenten. Achter de counter is een professionele machine voor het maken van verse fruitsappen. Achter deze machine hangt een menubord waarop wordt aangegeven 'Tasty Sandwiches'. De etenswaren kunnen worden opgewarmd in een professionele oven die zich achter de counter bevindt.

Naast de counter op de grond staat een menubord waarop verschillende soorten koffie wordt vermeld. Er is een keukentrolley aanwezig met daarop verschillende thee soorten, suiker, honing, houten roerstaafjes, deksels voor wegwerpbekers en houders. In een stellingkast staat een groot aantal pakken melk, zakken met rietjes, pakken koffie en dergelijke.

In de entresol is opslag voor onder meer verschillende afbakbroodjes. In een koeling/vriezer zijn taartdozen, inhoud onbekend. In uw pand hebben wij een brandblusser aangetroffen die noch gekeurd noch opgehangen is.

Tevens merken wij op dat u uw onderneming op het internet presenteert als "Health Food Restaurant. Coffee. Special Bakery Shop". U verzorgt ontbijt en lunch. U biedt aan: onder andere yoghurt en granola, sandwiches, verschillende omeletten, salades, quiches, pizza en tosti's.

## **Welke regels zijn overtreden**

### Omgevingsplan

U bent in overtreding omdat u een omgevingsplanactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning. In het Tijdelijke Omgevingsplan gemeente Amsterdam staan de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Per 1 januari 2024 zijn de bestemmingsplannen onderdeel geworden van het Omgevingsplan (Ow).

Op het adres Haarlemmerstraat 69-71 geldt het bestemmingsplan "Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden", aangevuld door het (paraplu-) bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum" (hierna gezamenlijk aangeduid als: "Omgevingsplan"). Het pand heeft de bestemming "Centrum-2". Volgens het Omgevingsplan is in het pand onder andere detailhandel toegestaan.

Uit de controle van de toezichthouders blijkt dat u het pand in gebruik neemt als horeca 4. Dit gebruik is in strijd met de voorschriften uit het Omgevingsplan. U moet zich aan de regels van het Omgevingsplan houden. U overtreedt anders artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet. Daarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

#### Horeca 4

Uit het rapport blijkt dat u het pand in gebruik neemt als horecabedrijf van de categorie "horeca 4". Horeca 4 wordt in het Omgevingsplan als volgt omschreven:

*"horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons".*

Gebruik als horeca 4 is op grond van artikel 4.1 onder sub k van het Omgevingsplan niet toegestaan. Dit gebruik blijkt uit het volgende:

Sprake is van een duidelijke horeca-uitstraling en inrichting. Deze blijkt onder meer uit geconstateerde apparatuur ten behoeve van koffie, verse fruitsappen, smoothies en het opwarmen en het vers bereiden van maaltijden, de zitgelegenheid (in het pand om ter plaatse de etenswaren en dranken te kunnen consumeren) en de menuborden. Door zitgelegenheid te bieden wordt de gelegenheid verstrekt het gekochte ter plaatse te consumeren. De etenswaren worden zodanig aan de klanten meegegeven dat ze direct kunnen worden gegeten. De etenswaren kunnen gemakkelijk worden geconsumeerd. De klanten kunnen de etenswaren ter plaatse nuttigen aan de tafels in het pand.

Gelet op de inrichting, de aard van de producten, de aanwezige zitgelegenheid en de uitstraling, zijn wij van mening dat het hoofddoel van uw onderneming is het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken. De zaak wordt gebruikt als lunchroom. Sprake is daarom van gebruik als horeca 4.

#### Gebruik strijdig met de APV - horecabedrijf

Op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) is het verboden zonder vergunning van de burgemeester een horecabedrijf te exploiteren. De APV omschrijft in artikel 3.1 lid 2 een horecabedrijf als: "de voor publiek toegankelijke besloten ruimte waartegen vergoeding dranken worden geschonken of eetwaren voor directe consumptie worden bereid of verstrekt". In uw pand worden tegen vergoeding eetwaren voor directe consumptie bereid en verstrekt en tevens dranken geschonken. Wij komen dan ook tot de conclusie dat u de Haarlemmerstraat 69-71 als horecabedrijf gebruikt.

#### Overtredingen Besluit bouwwerken leefomgeving

U bent in overtreding omdat u niet voldoet aan de volgende artikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):

- Uw blusmiddel voldoet niet. Het betreft hier een brandblusser die niet is gekeurd. Dit is in strijd met het Besluit bouwwerken leefomgeving - artikel 6.35 blustoestellen en brandslanghaspels. Volgens artikel 6.35 Bbl wordt een krachtens de wet voorgeschreven draagbaar of verrijdbaar blustoestel ten minste eenmaal per twee jaar op adequate wijze onderhouden, waarbij ook de goede werking van dat blustoestel wordt gecontroleerd.

- De ventilatie van het toilet ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 3.67, lid 6 sub a van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Volgens artikel 3.67, lid 6, sub a Bbl heeft een toiletruimte een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s.

#### Welstandsnota 2016 en APV reclame

U bent in overtreding omdat u reclame op de voorkant van de ramen heeft aangebracht. U heeft op drie ramen in witte letters 'Bake My Day' en Coffee - Special Bakery Shop' aangebracht. Bovendien is bij een opname op 26 januari 2024 door u een (verlicht) bord achter het raam toegevoegd met de vermelding "Bake my Day" en "Coffee Dutch Bakery". Dit is in strijd met artikel 10, sub a van hoofdstuk 7 van de Welstandsnota 2016. Volgens dit artikel bestaat reclame op of onmiddellijk achter het raam uit een onverlichte tekst in losse letters van maximaal 0,60 m hoog. De reclame op het middelste raam lijkt te voldoen aan de toegestane afmeting, maar wij zullen dat bij een hercontrole opmeten.

Voorts is het op grond van artikel 4.10, lid 2 van de APV verboden om reclame te maken. In artikel 4.10, tweede lid van de APV is bepaald dat het de rechthebbende op een onroerende zaak is verboden deze zaak of een daarop aanwezige zaak te gebruiken of te laten gebruiken voor het maken van reclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die vanaf de weg of vanaf een andere voor publiektoegankelijke plaats zichtbaar is en die niet toelaatbaar is. In het derde lid van voornoemd artikel is bepaald dat reclame niet toelaatbaar is als deze naar het oordeel van het college ontsierend is voor het stadsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

U heeft tevens een groot bord onmiddellijk achter het raam geplaatst met de vermelding 'Hello Gorgeous. Come in. We are open. For breakfast and lunch'. In artikel 9 hoofdstuk 7 van de Welstandsnota 2016 staat dat een bescheiden uitgevoerd menubord of -kast voor 2 maal A4 papierformaat is toegestaan (al dan niet verlicht).

U heeft geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor reclame op of achter het raam ingediend.

#### **Opleggen last onder bestuursdwang**

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen de overtreding met betrekking tot het Omgevingsplan. Dit willen wij doen door u een last onder bestuursdwang op te leggen.

Wij zien u, de heer **5.1, 2, e**, als overtreder omdat u **5.1, 2, e** van Haarlemmerstraat 69-71 bent.

De last onder bestuursdwang betekent dat u de overtreding met betrekking tot het omgevingsplan **binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief** dient te beëindigen en voorgoed beëindigd dient te houden.

U kunt handhaving voorkomen door horeca 4 gebruik te staken en gestaakt te houden.

Daarvoor is in ieder geval vereist dat de zaak duidelijk detailhandel wordt en een detailhandelsuitstraling krijgt. Meer concreet:

- Geen horeca-uitstraling: horeca-apparatuur, zitgelegenheid en reclame (zie verder toelichting hierboven). Alle reclame/menuborden verwijderen achter het raam en in uw pand en

- Verkoop van producten, als deze producten etenswaren zijn dan worden ze goed afgesloten verpakt meegegeven voor consumptie elders (thuis/ kantoor/ etc.).

In dat geval hoeven wij de handhavingprocedure betreffende deze overtreding niet voort te zetten.

### **Wat gebeurt er als u zich niet aan de last onder bestuursdwang houdt**

Als u toch het horeca 4 gebruik voortzet gaan wij het horecabedrijf van gemeentewege sluiten. De kosten die wij daarvoor moeten maken, brengen wij volledig bij u in rekening. U moet deze kosten betalen, anders vorderen we de kosten in. Wij schakelen daarbij een incassobureau in. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

### **Opleggen last onder dwangsom**

Voorts zijn wij van plan om handhavend op te treden tegen de overtredingen met betrekking tot:

- artikel 6.35 en artikel 3.67, lid 6, sub a van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- artikel 10, sub a van hoofdstuk 7 van de Welstandsnota 2016 en
- artikel 4.10, tweede lid van de APV.

De last onder dwangsom betekent dat u de bovengenoemde overtredingen ongedaan dient te maken.

U kunt handhaving voorkomen door de brandblusser te laten keuren en te bevestigen, een voorziening voor luchtverversing in het toilet aan te brengen en de reclame/menubord op en direct achter het raam te verwijderen. In dat geval hoeven wij de handhavingprocedure betreffende deze overtredingen niet voort te zetten.

### **Wat gebeurt er als u zich niet aan de last onder dwangsom houdt**

#### Blusmiddel

U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren **binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief**. Anders moet u een dwangsom betalen van **€ 15.000** ineens. U dient ervoor zorg te dragen dat het blusmiddel voldoet aan de daaraan te stellen eisen, zoals hierboven beschreven onder het kopje Overtredingen Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### Ventilatie

U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren **binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief**. Anders moet u een dwangsom betalen van **€ 1.000,00** ineens. U dient ervoor zorg te dragen dat de ventilatievoorziening voldoet aan de daaraan te stellen eisen, zoals hierboven beschreven onder het kopje Overtredingen Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### Reclame

U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren **binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief**. Anders moet u een dwangsom betalen van **€ 6.000,00** ineens. U dient ervoor zorg te dragen dat de reclame voldoet aan de daaraan te stellen eisen, zoals hierboven beschreven onder het kopje Welstandsnota 2016 en APV reclame.

Voor de reclamestickers op de twee grote ramen geldt een dwangsom van **€ 1.000,00** (€ 500,00 per afbeelding);  
voor het uithangbord aan de gevel **€ 5.000,00**;  
voor het menubord direct achter het raam **€ 1.000,00** en  
voor het (verlicht) bord achter het smalle raam **€ 5.000,00**.  
In verband met beschermd stadsgezicht zijn de dwangsommen verdubbeld.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtredingen. De kosten daarvan moet u dan betalen.

### **Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd**

De hoogte van de dwangsom baseren we op ons handhavingsbeleid, VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024. Volgens ons is de dwangsom in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtreding. En van wat we willen bereiken met het opleggen van de dwangsom.

### **Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt**

U moet een dwangsom betalen, anders vorderen wij de dwangsom in. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Daar schakelen we een incassobureau voor in als dat nodig is. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

### **Legalisatie onderzoek**

#### Legalisatie met betrekking tot het strijdig gebruik van het Omgevingsplan

Wij zijn niet voornemens om van de regelgeving die is overtreden af te wijken. Dit mede omdat uit afwijking van dit relatief recent gewijzigde Omgevingsplan een ongewenst precedent zou kunnen voortvloeien. Gelet hierop bestaat er dan ook geen concreet zicht op legalisatie. Van bijzondere omstandigheden die rechtvaardigen om van handhaving af te zien is geen sprake.

#### Legalisatie met betrekking tot de overtredingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving

U kunt geen vergunning dan wel ontheffing krijgen voor overtredingen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit komt omdat het Besluit bouwwerken leefomgeving géén ontheffingsmogelijkheid kent op de hiervoor genoemde punten. Legalisering van de overtredingen is dan ook niet mogelijk.

#### Legalisatie met betrekking tot de reclameaanduiding

Tijdens de controle is geconstateerd dat u in overtreding bent met betrekking tot de reclameaanduiding. U heeft namelijk een uithangbord op de gevel waarvoor geen vergunning is verleend. Daarop staat vermeld 'Bake My Day en Coffee - Special Bakery Shop'. Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor omschrijving activiteiten kunt krijgen. U kunt hiervoor mogelijk een vergunning krijgen voor uw reclamebord op de gevel, dat wordt legalisatie genoemd.  
U kunt een omgevingsvergunning aanvragen. De aanvraag om een omgevingsvergunning kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Of u daadwerkelijk een omgevingsvergunning krijgt moet blijken uit de toetsing van de aanvraag, dat kunnen wij u momenteel niet vertellen.

### **Niet eens met ons voornemen**

Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder bestuursdwang op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op 2 manieren:

■ Stuur een brief naar:

College van burgemeester en wethouders  
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM

■ Mail naar [5.1, 2, e@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

### **Bezwaar maken of in beroep gaan**

U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

### **Vragen of meer informatie**

Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met de behandelend jurist, [5.15.1, 2, e@amsterdam.nl](mailto:5.15.1, 2, e@amsterdam.nl), via bovengenoemde contactgegevens.

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

**5.1, 2, e**

Teammanager Procesuitvoering