



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Aangetekend en per gewone post verzonden

5.1, 5
T.a.v. 5.1, 2, e, 5.1, 2, e en 5.1, 25.1, 2, e
5.1, 5
1012 KS Amsterdam

Datum 27 maart 2024
Ons kenmerk Z2023-C005228
Behandeld door Mw ^{B.T.Z.e} 5.1, 2, e, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e amsterdam.nl
Bijlage Rapport van bevindingen 17 januari 2024
Kopie aan Cleerdin & Hamer Advocaten
T.a.v. 5.1, 2, e
Van der Helstplein 3
1072PH
Onderwerp **Besluit tot oplegging last onder bestuursdwang Rokin 22 in Amsterdam**

Geachte heer, mevrouw,

U exploiteert in het pand op het adres 5.1, 5 in Amsterdam een bedrijf onder de naam 5.1, 5. 5.1, 5 Toezichthouders van stadsdeel Amsterdam Centrum hebben op 17 januari 2024 een controle uitgevoerd binnen uw bedrijf. Uit het rapport blijkt dat u het pand in gebruik neemt als eetwinkel. Dit is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (verder te noemen Omgevingsplan).

Wij hebben ons voornemen tot handhaven reeds aan u bekend gemaakt. Wij hebben besloten het handhavingstraject te vervolgen en aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Hieronder leest u de redenen en overwegingen van dit besluit.

Welke regels zijn overtreden

U bent in overtreding omdat u een omgevingsplanactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning. In het Omgevingsplan staan de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. In artikel 3.1 onder f van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, wat per 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, staat dat de voor Centrum -1 aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor detailhandel, met inbegrip van een mengformule. Tevens geldt het bestemmingsplan Winkeldiversiteit dat ook per 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het omgevingsplan gemeente Amsterdam. U moet zich aan de regels van het omgevingsplan houden. U overtreedt anders de Omgevingswet (Ow), artikel 5.1 lid 1 sub a.

Stadsdeelkantoor Centrum is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Daarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Eetwinkel

Uit het rapport van 17 januari 2024 blijkt dat u het pand in gebruik neemt als eetwinkel. Gebruik als eetwinkel is op grond van artikel 3.1 onder f van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 van het Omgevingsplan niet toegestaan. Dit gebruik blijkt uit het volgende:

Tijdens de controle heeft onze toezichthouder geconstateerd dat u het pand Rokin 22 exploiteert als eetwinkel, door middel van het voornamelijk verkopen van eetwinkelproducten. Tijdens de *eerste controle om 10:25 uur* heeft onze toezichthouder zich kenbaar gemaakt aan u als eigenaar van het de winkel op het adres 5.1, 5. Er heeft een gesprek plaatsgevonden. Uit dit gesprek is het volgende gebleken:

- Alle broden welke in de etalage liggen, zijn showmodellen;
- Alle broden en broodwaren welke op de stellage op wielen links achterin de winkel liggen, zijn showmodellen;
- Op de planken aan de muur achter de toonbank zijn **alleen de rechter vijf** broden vers ter verkoop, de andere broden op de planken en in manden zijn showmodellen;
- Alle (stok)broden en pistoletjes op de toonbank zijn vers voor verkoop;
- Alle broden, pistoletjes of andere broodjes in de vitrine achter de etalage zijn showmodellen;
- De croissantjes in de vitrine zijn niet allen voor verkoop, de croissants bovenin zijn vers ter verkoop, de andere croissants op dezelfde plaat zijn showmodellen;
- De overige producten als koffiebroodjes, pecannootbroodjes, chocoladebroodjes zijn voor verkoop;
- De croissants in het mandje op de vitrine zijn showmodellen;
- De worstenbroodjes en pizzastukken in de vitrine zijn ter verkoop.

Op het werkblad liggen broden en kleine broodjes, u geeft aan nog meer broden aan het bakken te zijn. In de oven zitten worstenbroodjes. In de oven boven worden zes broden gebakken.

Tijdens de *tweede controle om 16:35 uur* heeft onze toezichthouder zich kenbaar gemaakt aan een medewerker van de winkel. Er heeft een gesprek plaatsgevonden. Bij deze tweede controle is het volgende geconstateerd:

- De medewerker geeft aan dat er nog broden worden bereidt op dit moment, er wordt boven gecontroleerd;
- Op de werkbladen liggen drie platen met pistolets en stokbroden om afgebakken te worden, in de ovens worden geen producten afgebakken;
- In de koelkast staan eieren, onder de werkbladen staan zakken meel voor donker brood, pakken tarwebloem van Albert Heijn en grote zakken Koopmans meel;
- In de andere koelkast staat een doos met 45 demi baguette en daarnaast een stuk pizzabodem;
- Er staat een vriezer met zak croissants, de medewerker verteld dat deze worden afgebakken en dan worden ingevroren;

- Beneden is meer opslag er staat een vriezer met pizzabodems, in de andere vriezer liggen zakken met kebab en zakken met pistolets en baguettes, in de derde vriezer liggen verpakte worsten en zakken me pistolets en baguettes;
- Er komt een klant binnen, deze klant koop 5 baguettes, er wordt niet gehoord hoeveel het kost.

Vergelijking van de controles:

- Op de vitrine kast achter de etalage liggen stokbroden, die lagen er 's ochtends niet;
- In de vitrinekast achter de etalage liggen drie pretzels minder, de worstenbroodjes zijn qua aantal ongewijzigd evenals de croissants, zoete broodjes en koffiebroodjes, er is een minimale verandering in de vitrinekast achter de etalage;
- In de vitrinekast bij de toonbank zijn twee pizzastukken minder en één focaccia minder, de tray worstenbroodjes is onveranderd;
- Er is 1 tray met 6 worstenbroodjes en 3 worstenbroodjes met salami toegevoegd naast de tray met pizzastukken met salami;
- Links is er 1 tray met 12 worstenbroodjes minder, op 1 tray zijn 2 worstenbroodjes minder;
- Op de toonbank zijn de manden en de tray met broden en broodjes anders ingedeeld.

Conclusie

Door het zodanig veel gebruik maken van oude broden als 'showmodellen' en tevens deze naast of bij de verse broden, welke wel voor de verkoop zijn, neer te leggen, geeft een indruk dat er niet of weinig verkocht wordt van deze broden. Hierdoor is tijdens de controles te zien dat de verkoop van de overige producten als pizzastukken, worstenbroodjes e.d. de hoofdactiviteit betreft in deze winkel. Dat wijst op eetwinkel producten en dus op het exploiteren als eetwinkel.

Eetwinkel

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat het gebruik als eetwinkel niet is toegestaan. Een eetwinkel richt zich op de verkoop van etenswaren en/of drankjes die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd. Deze winkels hebben vaak een eenzijdig assortiment dat voornamelijk bestaat uit niet-versbereide producten al dan niet met een hoog suiker- en/of vetgehalte. Deze producten zijn gericht op passanten en recreanten, die weinig tijd in de winkel spenderen, waardoor sprake is van weinig tot geen klantenbinding. Onder deze categorie vallen onder andere winkels waar in hoofdzaak ijs wordt verkocht, maar ook winkels waar het aanbod hoofdzakelijk bestaat uit onder andere donuts, wafels voorzien van een zoete topping, macarons, gevulde croissants, belegde broodjes e.d.

Wat is ons besluit

Wij hebben besloten om op te treden tegen de hierboven genoemde overtreding.

Gelet op artikel 125 Gemeentewet, artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet en de afdeling 5.3.1 van de Awb leggen wij u een **last onder bestuursdwang** op. Wij gelasten u het gebruik van het pand als "Eetwinkel" **te staken en gestaakt te houden**.

Wij zien u **5.1, 2, e**, **5.1, 2, e** en **5.1, 25.1, 2, e** **5.1, 5** als overtreder omdat u exploitant van het adres **5.1, 5** bent.

De last onder bestuursdwang betekent dat u het gebruik van **5.1, 5** in Amsterdam als “eetwinkel” dient te staken en voorgoed gestaakt dient te houden. Dit moet u doen binnen een termijn van **twee weken** na dagtekening van dit besluit. Wij zullen bestuursdwang toepassen door middel van sluiting van het bedrijf wanneer u de overtreding niet beëindigt.

Voorkomen bestuursdwang – herstelmaatregelen

Hoe u wilt voldoen aan de last is aan u. U kunt bestuursdwang voorkomen door te voldoen aan de last. Bijvoorbeeld door het pand uitsluitend als **detailhandel** te gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door de volgende herstelmaatregelen:

- De broden welke als ‘showmodel’ worden gebruikt te verminderen en overzichtelijker neer te leggen zodat duidelijk is welke producten ter verkoop zijn en welke niet;
- Het aangeven van de prijzen van de broden door middel van een prijslijst in de winkel;
- Het goed en deugdelijk verpakken van de producten zodat deze niet voor directe consumptie verkocht worden;
- Meerdere koeken en/of broodjes per verpakking te verkopen.

Indien u meer informatie wilt raden wij u aan om een voldoende concreet “plan van aanpak” in te dienen, zodat wij dat kunnen beoordelen. Dit kan binnen termijn na dagtekening van deze brief via **5.1, 2, e** amsterdam.nl. Dit in verband met de termijn waarbinnen de overtredingen ongedaan gemaakt moeten zijn. Van een voldoende concreet plan van aanpak kan alleen sprake zijn indien daarin de genomen herstelmaatregelen zijn vermeld en is vermeld binnen welke redelijke termijn de overige herstelmaatregelen worden uitgevoerd.

Wat gebeurt er als u niet voldoet aan de last onder bestuursdwang

Als de overtreding na de begunstigingstermijn van **twee weken** niet is beëindigd gaan wij over tot het uitvoeren van bestuursdwang. Dat houdt in dat wij het pand gaan sluiten. U ontvangt een aankondigingsbrief via de mail of deze wordt uitgereikt. In deze brief staat dat wij de dag na ontvangst van deze brief bij u de sloten komen vervangen. Tot die tijd heeft u gelegenheid om bederfelijke waar uit het pand te halen.

LET OP! Deze aankondigingsbrief is geen besluit, hier kan geen bezwaar tegen worden gemaakt. Na de sluiting kunt u een nieuw plan van aanpak aanleveren waarin u laat zien hoe u het assortiment gaat veranderen om te voldoen aan de last onder bestuursdwang. Als wij op basis van dit plan van aanpak er voldoende vertrouwen in hebben dat u de overtreding hiermee beëindigt, nemen wij contact met u op om het pand te heropenen.

Kosten sluiting

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.

U kunt geen vergunning krijgen

Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor omschrijving activiteiten kunt krijgen. U kunt hiervoor geen vergunning krijgen. Dit komt omdat een eetwinkel, zoals hierboven eerder aangegeven, niet is toegestaan op dit adres. Gelet hierop bestaat er dan ook geen concreet zicht op legalisatie.

Uw zienswijze (reactie)

In onze brief van 22 december 2023 kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voorstellen over een last onder bestuursdwang.

U gaf het volgende aan:

Er is ten onrechte geconstateerd dat u de winkel exploiteert als eetwinkel door middel van het verkopen van eetwinkelproducten. U bereidt verse producten en voornamelijk geen producten met een hoog suiker- en/of vetgehalte.

U geeft aan dat wij onze controles niet van te voren hebben aangekondigd, dat wij niet tijdens en ook niet achteraf hebben laten weten dat wij aan het controleren waren en dat wij ons niet kenbaar hebben gemaakt aan u. Hadden wij dit wel gedaan, dan had u onze inspecteur uitleg kunnen geven over de verkoop in uw winkel.

U geeft aan dat er per dag 150 broden plus 30 croissants gebakken worden voor de verkoop, waarvan het meeste daadwerkelijk dezelfde dag wordt verkocht. Een klein deel dat niet verkocht wordt, gaat mee met u en/of uw personeel en wordt gebruikt als versierings-/reclamebrood.

U geeft aan dat er flink is geïnvesteerd in de zaak om deze te laten voldoen aan het geldende bestemmingsplan voor het adres Rokin 22. Uw producten zijn niet gericht op passanten en recreanten, maar op consumenten, zijnde bewoners en werkenden in de buurt. U heeft een grote vaste clientèle.

Onze conclusie op uw zienswijze

Naar aanleiding van uw zienswijze hebben onze inspecteurs een nieuwe controle uitgevoerd op 17 januari 2024, waarbij zij zich, zoals door u gevraagd, kenbaar hebben gemaakt aan uw winkelpersoneel en zich hebben laten informeren over de gang van zaken in uw winkel.

Er hebben op deze dag twee controles plaatsgevonden om te vergelijken. Aan het einde van de dag is te zien dat er vooral eetwinkelproducten zijn verkocht. Door de uitstraling van de winkel, de vele showbroden, welke tussen of naast de verse producten liggen, en het niet hebben van een prijslijst is er sprake van een eetwinkel.

Wij zien welke aanpassingen destijds al uitgevoerd zijn en dat stellen wij dan ook zeer op prijs. Echter, door de wijze waarop de winkel nu wordt geëxploiteerd geeft, zoals eerder aangegeven, is er sprake van een eetwinkel.

Derhalve brengt uw zienswijze geen verandering in ons voornemen, nu het pand nog niet volledig voldoet aan het geldende bestemmingsplan voor het adres Rokin 22. Er zijn ons verder geen feiten of omstandigheden bekend om van handhaving op eetwinkel gebruik af te zien.

Zoals aangegeven onder het kopje "**Voorkomen bestuursdwang – herstelmaatregelen**" staat uitgelegd wat u kan doen om de bestuursdwang te voorkomen.

Waarom wij optreden tegen overtredingen

Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:

- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning kunt krijgen. Wij gaven eerder al aan dat dit in uw geval niet kan.
- of
- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nog nagegaan of we bij u om deze reden zouden moeten afzien van handhaven. In uw geval is dat niet aan de orde omdat het exploiteren als eetwinkel niet is toegestaan zoals eerder aangegeven.

Voor wie geldt dit besluit nog meer

Volgens artikel 18.4a van de Omgevingswet geldt dit besluit ook voor rechtsopvolgers. Dat betekent dat als u het bouwwerk verkoopt of als iemand anders het gaat gebruiken, dat die persoon verplicht is dit besluit uit te voeren.

Informatie besluit in gemeentelijke beperkingenregister en -registratie

Dit besluit komt in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Zo 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 in de beperkingenregistratie staan.

Wij melden het in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie als u aan het besluit hebt voldaan. Daarom moet u het melden als u hebt voldaan aan het besluit. Via die melding kunnen wij komen controleren of u aan dit besluit hebt voldaan. Als u aan het besluit hebt voldaan, schrijven wij binnen vier dagen een zogenoemde vervallenverklaring in het beperkingenregister in. Die vervallenverklaring wordt in de beperkingenregistratie verwerkt.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag op treden tegen overtredingen door toepassen van bestuursdwang. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 Gemeentewet.

Artikel 5:21 Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat onder een last onder bestuursdwang wordt verstaan: de herstelsanctie, inhoudende een last tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding. Tevens geeft dit artikel de bevoegdheid van het bestuursorgaan om de last door feitelijk handelen ten uitvoer te leggen, indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd.

Dit besluit wordt op grond van artikel 5:24 lid 3 Awb bekendgemaakt aan de eigenaar van het pand.

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met mevrouw ^{5.1, 2, e} **5.1, 2, e** op maandag en dinsdag via **5.1, 2, e** of **5.1, 2, e** **amsterdam.nl**.

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

5.1, 2, e

b/a

5.1, 2, e

Teammanager Procesuitvoering