Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202 , 1000 AE Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
Cheese Inn BV
Damrak 37-38
1012 LK Amsterdam

Datum	**28 april 2026**
Ons kenmerk	Z2026-018181
Uw kenmerk	
Behandeld door	Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, winkeldiversiteit@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen van 20 april 2026 en juridisch kader
Kopie aan	Pandeigenaar/verhuurder
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Damrak 37-38**

Geachte mevrouw, mijnheer,

U exploiteert in het pand op het adres Damrak 37-38 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Stroopperie . Naar aanleiding van een handhavingsverzoek hebben toezichthouders van stadsdeel Centrum op 20 april 2026 een controle gehouden. Uit het rapport blijkt dat u het pand in gebruik heeft als horecabedrijf. Dit is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (verder te noemen Omgevingsplan).

Het handhavingsverzoek betrof alleen het gebruik van de winkel in strijd met het bestemmingsplan. Op andere zaken is niet gecontroleerd.

De toezichthouders hebben o.a. het volgende geconstateerd:

- Ter plaatse worden stroopwafels vers gebakken en bereid.
- Ter plaatse kunnen klanten kiezen uit toppings die worden toegevoegd aan de stroopwafel.
- Deze stroopwafels worden meegegeven in een papieren zakje.
- Deze stroopwafels worden direct geconsumeerd.
- De kasten langs de wanden en vensterbanken zijn gevuld met stroopwafels in cadeauverpakkingen (metalen blikjes en/of huisjes).
- De voorverpakte stroopwafels worden in een papieren tasje meegegeven.
- Er zijn koelingen met frisdranken.

Wij zijn voornemens hier handhavend tegen op te treden.

Welke regels zijn overtreden
Gelet op de bevindingen van de toezichthouders zijn wij van oordeel dat u in strijd handelt met het volgende:

Omgevingsplan
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 Postcodegebied 1012, dat per 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het Omgevingsplan. Op het adres Damrak 37-38 geldt het ruimtelijk plan Postcodegebied 1012, aangevuld door het ruimtelijk plan "Winkeldiversiteit Centrum" (hierna gezamenlijk aangeduid als: Omgevingsplan). U moet zich aan de regels van het Omgevingsplan houden. U overtreedt anders de Omgevingswet (Ow), artikel 5.1 lid 1 sub a. Daarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Horeca 1
Strijdig gebruik
U gebruikt Damrak 37-38 als horecabedrijf. Uit artikel 3.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 volgt dat op het adres Damrak 37-38 onder meer detailhandel is toegestaan.
Gelet op de inrichting, de aard van de producten en de uitstraling, blijkt dat u het pand in gebruik neemt als horecabedrijf van de categorie "horeca 1".

Volgens de APV is een horecabedrijf: de voor publiek toegankelijke besloten ruimte waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of eetwaren voor directe consumptie worden bereid of verstrekt; tot een horecabedrijf worden ook gerekend een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden;
Horeca is alleen toegestaan op daarvoor bestemde gronden.
Dat is niet toegestaan op Damrak 37-38.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Voldoen aan de regelgeving
Middels deze brief verzoeken wij u om binnen 4 weken na dagtekening van deze brief de exploitatie van uw winkel aan te passen. Na verloop van deze termijn zullen wij controleren of dit is gebeurd. Indien u geen gehoor geeft aan dit verzoek zullen wij overgaan tot oplegging van een last onder dwangsom.

Voornemen opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen de overtredingen. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen. Wij zien u, Cheese Inn BV, als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Damrak 37-38 bent.

Last onder dwangsom

Horeca 1
U kunt handhaving voorkomen door het gebruik als horeca 1 te staken en gestaakt te houden. Dit kunt u doen door de verkoop van eet- en drinkwaren voor directe consumptie te staken en gestaakt te houden.
Indien u niet, niet volledig of niet tijdig voldoet aan deze lastgeving, moet u een dwangsom betalen. De hoogte van de dwangsom is gebaseerd op het VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving en bedraagt maximaal € 40.000,-.

Damrak 37-38:
- Op dit adres is een toeristenwinkel toegestaan (zoals een kaaswinkel).
- Op dit adres is een winkel toegestaan, niet zijnde een eetwinkel;
- Op dit adres is een mengformule niet toegestaan;
- In een winkel mogen drank- en etenswaren (waaronder stroopwafels) worden bereid;
- Drank- en etenswaren mogen niet voor directe consumptie worden meegegeven;
- Winkels hebben een uitstraling van een winkel en niet een horeca-uitstraling.
- Om te voldoen aan de eis dat niet wordt meegegeven voor directe consumptie, moeten producten deugdelijk verpakt (d.w.z. tasproof) worden meegegeven voor consumptie elders, niet zijnde de directe omgeving van de zaak;
- 'Tasproof' wil zeggen dat de klant drank- en etenswaren in een tas moet kunnen meenemen zonder dat het gaat morsen of lekken, wanneer dat namelijk wel het geval is, is de klant gedwongen de producten direct buiten de zaak te nuttigen;
- Stroopwafels die vers bereid, per stuk (en vaak voorzien van een topping) worden verkocht zijn zodanig geschikt en bedoeld voor directe consumptie dat dit niet voldoet aan het vereiste dat het product niet wordt meegegeven voor directe consumptie. Stroopwafels mogen daarom niet per stuk worden verkocht, maar moeten met minimaal 4 tegelijk verpakt worden verkocht;

Wat gebeurt er als u zich niet aan de last onder dwangsom houdt
Als u toch het gebruik als horeca 1 na het besluit voortzet, verbeurt u een dwangsom. De kosten die wij daarvoor moeten maken, brengen wij volledig 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.

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.

En/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.

Niet eens met ons voornemen
Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 4 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op twee manieren:

- Stuur een brief naar:
  College van burgemeester en wethouders
  Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
  Postbus 202 1000 AE AMSTERDAM
- Mail naar winkeldiversiteit@amsterdam.nl

U kunt bij ons ook een voldoende concreet "plan van aanpak" indienen, zodat wij dat kunnen beoordelen. Wij raden u aan dit tijdig te doen in verband met de geldende termijn en in ieder geval binnen 4 weken na dagtekening van deze brief. Van een voldoende concreet plan van aanpak kan alleen sprake zijn indien daarin de herstelmaatregelen zijn vermeld.

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 via bovengenoemde contactgegevens.

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

5.1, 2, e

5.1, 2, e
Teammanager Procesuitvoering

JURIDISCH KADER

Definities en uitwerking artikelen

Omgevingsplan:

Detailhandel
Artikel 1.25 Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 definieert "detailhandel" als: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ten aanzien van een warenhuis geldt dat aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca hiervan onderdeel mag uitmaken.

Definitie horeca 1
Op grond van artikel 1.36 van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan *Postcodegebied 1012 wordt een horeca 1 als volgt gedefinieerd:*

fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemaksvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven worden in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants;

Definitie eetwinkel
Op grond van artikel 1.68 herziening artikel 1 omgevingsplan ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 in het omgevingsplan ruimtelijk plan Winkeldiversiteit Centrum wordt een eetwinkel als volgt gedefinieerd:
vormen van detailhandel die zich richten op de verkoop van etenswaren en/of drankjes die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd;

Definitie toeristenwinkel
Artikel 1.65 Omgevingsplan, ruimtelijk plan Winkeldiversiteit, herziening artikel 1 bestemmingsplan Postcodegebied 1012 definieert toeristische dienstverlening als: vormen van detailhandel die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering richten op dagjesmensen en/of toeristen, niet zijnde een souvenirwinkel;

Gemeente Amsterdam

Rapport van Bevindingen Winkeldiversiteit

Datum constatering	:	20 april 2026
Tijdstip	:	14:00
Inspecteur	:	[redacted]
2e Inspecteur	:	-
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Stroopperie
Adres	:	Damrak 38
Sprake van LOD?	:	Nee
Gesproken met	:	5.1, 2, e
Nummer ID	:	-
Functie	:	Leidinggevende winkel
Contactgegevens	:	-
Bestemming	:	Omgevingsplan (postcodegebied 1012 Centrum -1/Winkeldiversiteit)
Soort overtreding	:	Zonder exploitatievergunning horeca uitoefenen op toeristenwinkelbestemming
Geconstateerde situatie	:	Ik, [redacted], Toezichthouder, in dienst van de gemeente Amsterdam, benoemd als Toezichthouders volgens artikel 5:11 van de Algemene Wet Bestuursrecht, tevens belast met het toezichthouden op de bebouwde omgeving heb de volgende constatering gedaan.

Ik kom rond de klok van twee uur aan bij Damrak ter hoogte van perceelnummer 37/38 alwaar op de verdieping Stroopperie gevestigd is. Beneden in de kelder is ook een kaaswinkel gevestigd.

Buiten zie ik twee uithangborden, eentje aan de gevel aan het Damrak en eentje aan de gevel van de kant van Oudebrugsteeg. Voor de deur bij de toegangstrap staat een sandwichbord met reclame voor de winkel.

Als ik naar binnen ga zie ik rechts direct een counter met een kassa. Hier staat een dame en ik legitimeer mijzelf en leg uit waarom ik er ben. Ze geeft me haar naam en vertelt dat ik overal mag kijken en foto's van kan maken. Mw. 5.1, 2, e geeft aan dat beneden een kaaswinkel zit en dat die ook van hen is. Ik vertel dat het handhavingsverzoek alleen over de stroopwafels gaat, dus dat ik beneden niet hoef te zien.

De kasten langs de wanden en vensterbanken zijn gevuld met

stroopwafels in cadeauverpakkingen. Dit zijn metalen blikjes en/of huisjes. Er zijn koelingen met frisdranken.

Als klanten binnenkomen kunnen ze rechts meteen de bestelling plaatsen en dan links wachten op hun versgebakken wafel. Als klanten een cadeauverpakking kopen wordt deze in een mintgroen tasje meegegeven.

Terwijl ik in de winkel ben, komen er veel klanten binnen voor een versgebakken wafel met topping. Je kan kiezen tussen elf verschillende toppings. Als je een topping wil kies je automatisch voor twee toppings omdat je dan chocolade krijg op je wafel waaraan de andere topping blijft plakken. Hier betaal je apart voor.

Er staan twee wafelijzers voor het raam aan de kant van Damrak. De warme wafels worden in een bruin papiertje meegegeven. Achter de wafelijzers op de vensterbank aan de Oudebrugsteeg liggen al klaargemaakte deegbollen voor de wafels.

Nadat ik de fotografische opnames heb gemaakt neem ik afscheid.

Zienswijzegesprek : Nee

Aanvullende informatie : Fotografische opnames van de controle

Ondertekening
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op : 21 april 2026

Naam 1e inspecteur : [redacted]

Handtekening : [redacted]

Fotografische opnames controle 20 april 2026



Foto 1 buitenkant winkel Damrak kant



Foto 2 buitenkant winkel Oudebrugstraat



Foto 3 Sandwichbord in de openbare ruimte Damrak



Foto 4 Rechterkant winkel met (blikjes) stroopwafels en koelingen met frisdranken



Foto 5 vensterbanken kant Oudebrugsteeg



Foto 6 wand kant Oudebrugsteeg met blikjes stroopwafels



Foto 7 kast met cadeau verpakkingen stroopwafels



Foto 8 stroopwafels in cellofaanpapier op de counter/kassa bij de ingang



Foto 9 mooie tasjes voor de voorverpakte wafels

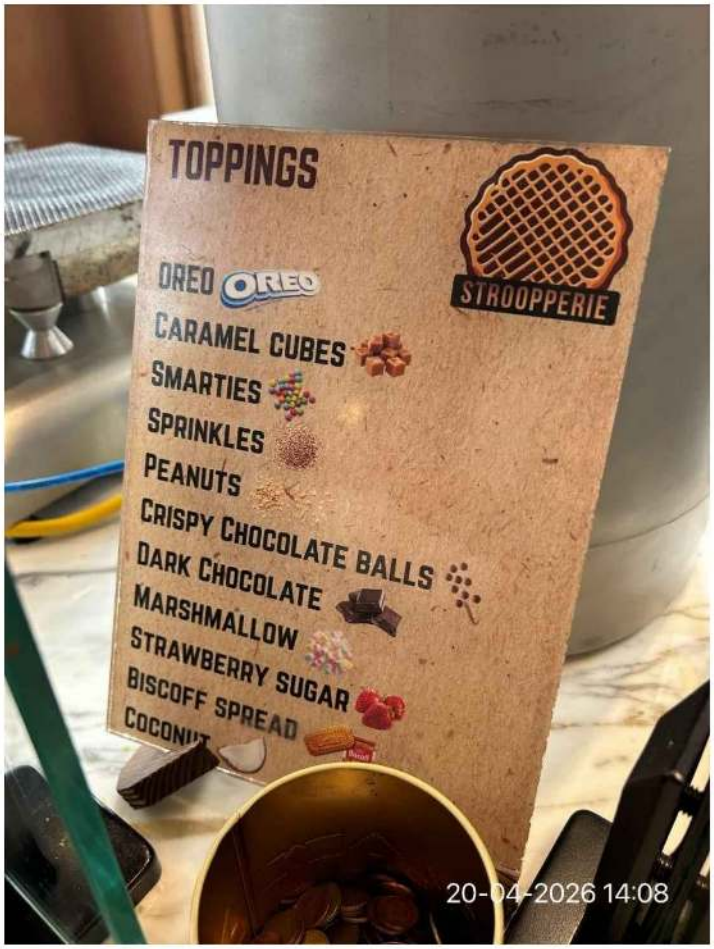


Foto 10 bord met keuzes voor op de stroopwafel



Foto 11 de keuze die je kunt maken



Foto 12 de potten met toppings



Foto 13 nog twee wafelijzers die bij extreme drukte ook gebruikt worden



Foto 14 wafelijzers die standaard gebruikt worden



Foto 15 bruine papier waarin de wafel wordt meegegeven



Foto 16 deegbollen liggen klaar voor het wafelijzer



Foto 17 toegang naar de kaaswinkel beneden



Foto 18 trap naar beneden voor meer kaas