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
Firma Stroop 2 BV
Postbus 10280
1001 EG Amsterdam

Datum	**3 maart 2026**
Ons kenmerk	Z2025-051530
Uw kenmerk	
Behandeld door	Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, winkeldiversiteit@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen van 12 november 2025 en juridisch kader
Kopie aan	Wieringa Advocaten Pandeigenaar/verhuurder
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Leidsestraat 102**

Geachte mevrouw, mijnheer,

U exploiteert in het pand op het adres Leidsestraat 102 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Stroopwafels . Naar aanleiding van een handhavingsverzoek hebben toezichthouders van stadsdeel Centrum op 12 november 2025 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.
- De stroopwafels worden meegegeven in een kartonnen zakje.
- De stroopwafels worden direct geconsumeerd.
- Ter plaatse zijn er ook voorverpakte stroopwafels in o.a. doosjes, busjes en delfts blauwe potten te koop.
- Ter plaatse worden koffie en andere warme dranken bereid en voor directe consumptie meegegeven.
- Achter in de winkel zijn ongeveer 5 zitplaatsen aanwezig waar klanten hun stroopwafel en koffie of andere warme dranken kunnen consumeren.

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 Zuidelijke Binnenstad, dat per 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het Omgevingsplan. Op het adres Leidsestraat 102 geldt het ruimtelijk plan Zuidelijke Binnenstad, 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 Leidsestraat 102 als horecabedrijf. Uit artikel 3.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Zuidelijke Binnenstad volgt dat op het Leidsestraat 10 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 Leidsestraat 102.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Voornemen opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen. Wij zien u, firma Stroop 2 BV, als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Leidsestraat 102 bent.

Last onder dwangsom
U kunt handhaving voorkomen door het gebruik als horeca 1 te staken en gestaakt te houden. Dit kunt u doen door het bereiden van eet- en drinkwaren 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,-,

- Op dit adres is een winkel toegestaan, niet zijnde een eetwinkel;
- Op dit adres is een mengformule toegestaan (vanwege bewezen overgangsrecht);
- In een winkel mogen drank- en etenswaren (waaronder stroopwafels) worden bereid (ook voor de mengformule);
- 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.
- Met betrekking tot mogelijk overgangsrecht voor eetwinkel op dit adres geldt het volgende: van belang is dat degene die zich op overgangsrecht beroept de toepasselijkheid daarvan bewijst. Bewezen moet daarvoor worden dat op de peildatum, 6 oktober 2017, de ruimte werd geëxploiteerd als eetwinkel. Voorts wordt opgemerkt dat het bereiden van stroopwafels ter plaatse en het uitgeven van de stroopwafels voor direct consumptie kwalificeert als horeca-gebruik. Dat brengt in elk geval met zich mee dat als een beroep op overgangsrecht voor eetwinkel zou slagen geen 'stroopwafel-horeca' mag worden gevestigd.

Het kan echter zijn dat u na aanpassingen aan het assortiment de winkel exploiteert als toeristenwinkel. Dit is niet toegestaan volgens het Omgevingsplan, onderdeel ruimtelijk plan Winkeldiversiteit Centrum, uw winkel heeft geen functie-aanduiding toeristenwinkel.

Wat gebeurt er als u zich niet 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 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 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 2 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 Zuidelijke Binnenstad 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 1.34 van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan *Zuidelijke binnenstad 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 1.69 herziening artikel 1 omgevingsplan ruimtelijk plan Zuidelijke binnenstad 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;

Mengformule
Op grond van artikel 1.43 *herziening artikel 1 omgevingsplan ruimtelijk plan Zuidelijke binnenstad in het omgevingsplan ruimtelijk plan Winkeldiversiteit Centrum wordt een mengformule als volgt gedefinieerd:*

In een detailhandelsvestiging, niet zijnde een warenhuis, of in een vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

- *de openingstijden van het eet- en/of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;*
- *de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m2. (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);*
- *het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;*

- *het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;*
- *het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;*
- *het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;*
- *geen (gevel)reclame mag worden aangebracht of geuit voor de mengformule.*

Definitie toeristenwinkel
Artikel 1.67 Omgevingsplan, ruimtelijk plan Winkeldiversiteit, herziening artikel 1 bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad definieert toeristenwinkel 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

Datum constatering	:	12 november 2025
Tijdstip	:	Ca 11.00 uur
Inspecteur(s)	:	[redacted]
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Stroopwafels
Adres	:	Leidsestraat 102, Amsterdam
Gesproken met	:	De heer 5.1.2.e
Functie	:	Medewerker voor diverse locaties
Bestemming	:	Winkel

Constatering:
Ik, [redacted] Toezichthouder, in dienst van de gemeente Amsterdam, benoemd als Toezichthouder volgens artikel 5:11 van de Algemene Wet Bestuursrecht, tevens belast met het toezichthouden op de bebouwde omgeving heb samen met collega, [redacted] Toezichthouder, in dienst van de gemeente Amsterdam, aangewezen als Toezichthouder volgens artikel 5:11 van de Algemene Wet Bestuursrecht de volgende constatering gedaan:

Op 12 november 2025 omstreeks 11.00 uur bevond ik mij, toezichthouder, ter controle op de naleving van de bebouwde omgeving, aan de Leidsestraat, ter hoogte van perceel nummer 102, in de gemeente Amsterdam, te Amsterdam, alwaar bedrijf Stroopwafels gevestigd is.

Bij aankomst bij het pand zien wij dat er drie medewerksters in de winkel aanwezig zijn. Ik legitimeer mij en leg uit dat wij een handhavingsverzoek hebben binnengekregen en daarom een controle komen verrichten. De medewerksters spreken alleen Engels. Ik leg in het Engels uit waarvoor wij komen. Zij zegt een manager te gaan bellen. Na het telefoongesprek zegt zij dat wij een controle kunnen verrichten en foto's kunnen maken. Ik vraag de medewerkster hoe het proces werkt. Zij geeft aan dat de klant een bestelling doet en een stroopwafel kan kiezen met eventueel een topping. De stroopwafel wordt dan vers bereid. De stroopwafel worden meegegeven in een stevig papieren/ kartonnen open verpakking zodat je de stroopwafel gelijk kunt nuttigen. Ze toont ook een plastic plat doosje waarin de stroopwafel past, dezelfde open verpakking wordt gebruikt en wordt afgesloten met een plastic deksel. Verder zien wij in de winkel verpakte stroopwafels in plastic of cadeauverpakking, deze staan uitgestald op de toonbank, tafels en standaards.
Wij zien achterin de onderneming een zitgedeelte (mengformule) met 5 zitplaatsen. De berekening voor de mengformule en plattegrond wordt bijgevoegd.
Er staat een koffiemachine met wegwerpbekers. Klanten kunnen gaan zitten en een stroopwafel met koffie nuttigen. Tijdens de controle gaan twee klanten met koffie en een stroopwafel plaatsnemen in de mengformule en nuttigen de producten. Tijdens de controle komt een man,

5.1, 2, e binnen die Nederlands spreekt. Hij geeft aan in diverse winkels te controleren of alles op orde is en het goed verloopt. Wij leggen uit dat wij in verband met een handhavingsverzoek een controle verrichten, foto's maken en een meting verrichten. De jurist zal aan de hand van het rapport de situatie beoordelen. Hij zegt dat het akkoord is. Wij meten de mengformule op en maken foto's.

Ondertekening:
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op 12 november 2025

Naam 1e inspecteur

[redacted]

[redacted]

Foto's controle 12 november 2025



1. Voorzijde pand. Open gevel. Overzicht van de winkel



2. vanaf de ingang overzicht van de winkel.



3. Links bij de ingang een toonbank met verpakte stroopwafels en stroopwafels voorzien van diverse toppings.



4. Vervolg. Aansluitend een toonbank waarop twee wafelijzers staan, een dienblad met een stroopwafel, een werkgedeelte voor de versbereide stroopwafel.



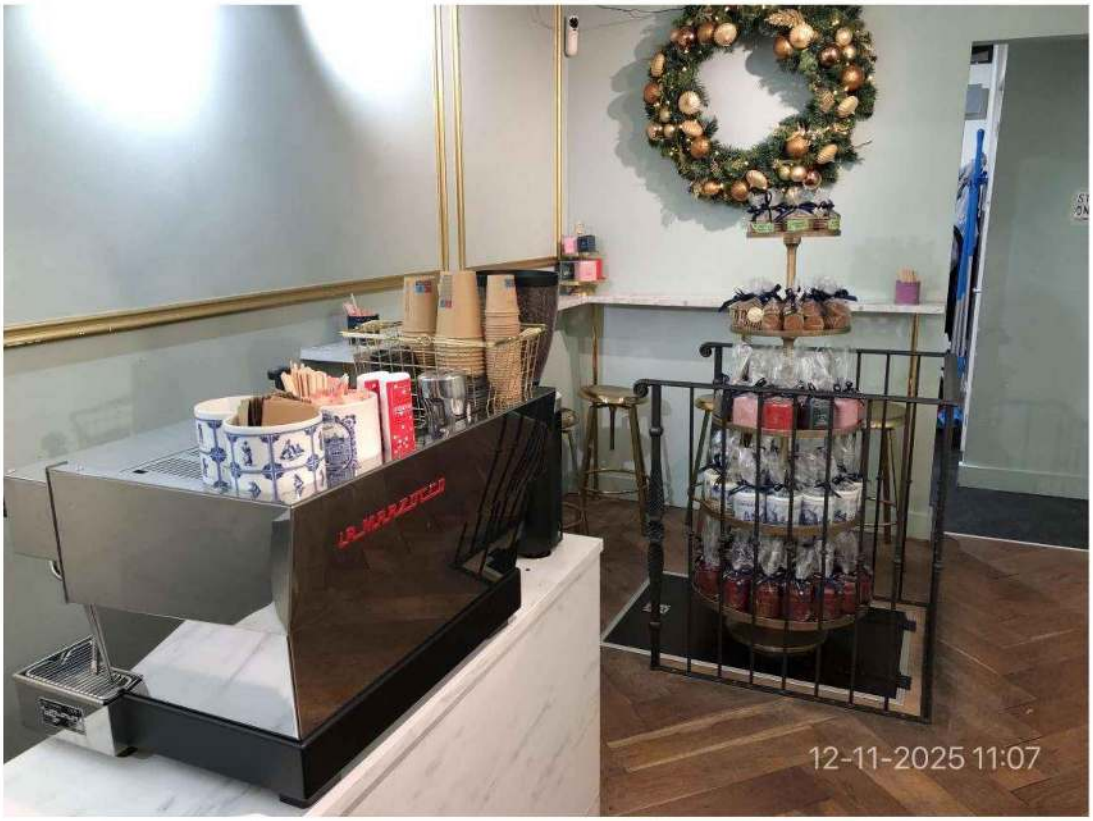
5. Vervolg. Aansluitend staat op de toonbank verpakte stroopwafels in plastic en in cadeauverpakking.



6. Vervolg. Aansluitend diverse soorten toppings, een werkgedeelte voor het bereiden van de stroopwafel, een strooppot.



7. Vervolg. Stroopmachine



8. Vervolg. Aan het eind van de toonbank staat een koffiemachine voor koffie to go of voor de mengformule daarachter. Tegen de achterwand is de mengformule. Daarvoor een hekwerk waar een ronde standaard staat met verpakte stroopwafels in plastic of cadeauverpakking.



9. Mengformule met 5 zitplaatsen.



10. Achterin mengformule met 5 zitplaatsen.



11. Twee klanten. Mevrouw met een versbereide stroopwafel in open verpakking en een koffie to go.



12. Vervolg. De twee klanten die een stroopwafel en koffie to go nuttigen.



13. Klant met gele tas heeft een vers bereidde stroopwafel met topping in een open verpakking om direct te nuttigen. Tegenover de toonbank staan standaards en een tafel met verpakte stroopwafels.



14. Achterin opslag, koelcel en spoelbak



15. Toilet voor personeel



16. Open verpakking voor de stroopwafel zodat deze meteen genuttigd kan worden



17. De stroopwafel in open verpakking kan ook worden verpakt in een plastic doosje met deksel. Wij hebben tijdens onze controle niet gezien dat een stroopwafel zo werd verpakt.