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

[redacted]

Datum	**23 april 2026**
Ons kenmerk	Z2026- 000437
Uw kenmerk	
Behandeld door	Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, winkeldiversiteit@amsterdam.nl
Bijlage	1. Juridisch kader 2. Rapport van bevindingen van 2 april 2026 3. Beantwoording zienswijze 4. Advies R&D overgangsrecht 5. Advies COK gevelbankjes 6. Advies R&D gevelbankjes
Kopie aan	Pandeigenaar [redacted]
Onderwerp	**Besluit opleggen last onder bestuursdwang en/of last onder dwangsom Spuistraat 274**

Geachte mevrouw, meneer,

U exploiteert in het pand op het adres Spuistraat 274 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Hans Egstorf . 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 en de bankjes aan de gevel. Op andere zaken is daarom niet gecontroleerd.

Wij hebben op 3 maart 2026 ons voornemen tot handhaving reeds aan u bekend gemaakt. Wij hebben besloten het handhavingstraject te vervolgen en aan u een last onder dwangsom op te leggen.

Welke regels zijn overtreden
Op 2 april 2026 heeft een her controle plaatsgevonden. Gelet op de bevindingen van de toezichthouders zijn wij van oordeel dat u in strijd handelt met het volgende:

- Ter plaatse worden stroopwafels vers gebakken en bereid.
- Ter plaatse zijn geen toppings beschikbaar omdat daar te weinig ruimte voor is.
- De stroopwafels worden meegegeven in een plastic bakje of een kartonnen zakje.
- De stroopwafels in het kartonnen zakje worden direct geconsumeerd.
- Ter plaatse zijn er ook voorverpakte stroopwafels in o.a. doosjes en blikjes.
- Op de toonbank liggen diverse soorten croissants, chocoladebroodjes, Italiaanse bol, pistolet en triangel.
- Achter de toonbank liggen een aantal broden.
- Ter plaatse worden koffie en andere warme dranken bereid en voor directe consumptie meegegeven.

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 Spuistraat 274 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 Spuistraat 274 als horecabedrijf. Uit artikel 3.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 volgt dat op het adres Spuistraat 274 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 Spuistraat 274.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Omgevingswet en de Welstandsnota 2016

U bent in overtreding omdat u:

- een rijksmonumentenactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning. Onder een rijksmonumentenactiviteit wordt verstaan het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. U mag deze activiteit niet zonder omgevingsvergunning verrichten. U overtreedt anders de Omgevingswet (Ow),

artikel 5.1 lid 1 sub b. Daarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een rijksmonumentenactiviteit te verrichten.
- een bouwactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning. Of omdat u zich niet aan de regels van een omgevingsvergunning hield. Dat is verboden volgens de Omgevingswet (Ow), artikel 5.1 lid 2 sub a. Daarin staat dat u geen bouwactiviteit mag verrichten zonder omgevingsvergunning. Dat betekent dat u alleen mag bouwen waar u de vergunning voor heeft gekregen.
- een bouwwerk of deel daarvan zonder een omgevingsvergunning in stand laat. Dit is verboden volgens de Omgevingswet, artikel 5.6. Daar staat dat u geen bouwwerk of deel daarvan in stand mag laten dat zonder een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is gebouwd. Dit geldt ook als u het bouwwerk of deel daarvan niet zelf bouwde of het liet bouwen.

Gevelbankjes aan de gevel
Er zijn gevelbankjes aan de gevel bevestigd zonder dat hiervoor een vergunning is verleend.
U moet de gevelbankjes verwijderen.
Voor het aanbrengen van elementen aan de gevel is een omgevingsvergunning vereist.

Het vastmaken van bankjes aan de gevel ook in strijd met het Beleidskader Monumenten, hierin staat in artikel 4.9 dat voorzieningen die een reversibele toevoeging zijn niet in natuurstenen onderdelen mogen worden bevestigd. De voorzieningen moeten voldoen aan de geldende Welstandsrichtlijnen.

Wij hebben legalisatie-onderzoek laten doen. *De adviezen vindt u in bijlage 5 en 6 bij deze brief.*

Gezien bovenstaande is het niet mogelijk om een omgevingsvergunning te krijgen voor het vastzetten van gevelbankjes aan de gevel.

<u>Gevelbankjes in de openbare ruimte</u>
Gevelbanken zijn, met uitzondering van gevelbanken bij horeca-ondernemingen, niet toegestaan in stadsdeel Centrum. Voor gevelbanken bij horeca-ondernemingen is een vergunning, als genoemd in artikel 3.2 juncto artikel 3.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening (terrasvergunning) vereist.
Omdat het pand geen horeca bestemming heeft, geldt dat het niet toegestaan is om gevelbankjes te plaatsen.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Zienswijze
In onze brief van 3 maart 2026k reeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen tot handhaving. Uw advocaat heeft op 17 maart 2026 namens u schriftelijk een zienswijze gegeven.

In bijlage 3 vindt u een korte weergave van uw zienswijze en onze reactie hierop.

Conclusie zienswijze

Uw zienswijze brengt geen verandering in ons besluit. Er zijn ons verder geen feiten of omstandigheden bekend om van handhaving af te zien.

Opleggen last onder dwangsom
Gelet op artikel 125 Gemeentewet, artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.1 lid 1 sub5:32 a Omgevingswet besluiten wij het volgende:

Wij zien u, [redacted], als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Spuistraat 274 bent.

Last onder dwangsom

Gebruik als horeca 1
Wij leggen u een **last onder dwangsom** voor het volgende op.

- Wij gelasten u het gebruik als horeca 1 **te staken en gestaakt te houden**.

Dit moet u doen binnen een termijn van **zes weken na dagtekening van dit besluit**.

Hoe u wilt voldoen aan de last is aan u. U kunt een dwangsom voorkomen door te voldoen aan de last.
Dit kunt u bijvoorbeeld doen door bijvoorbeeld:

- het bereiden van eet- en drinkwaren te staken en gestaakt te houden en alleen van te voren elders bereide eet- en drinkwaren voor directe consumptie te verkopen

of

- eet- en drinkwaren ter plekke bereiden, maar het meegeven voor directe consumptie staken en gestaakt te houden

Zie voor verdere uitwerking het Juridisch kader

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 **€ 10.000,- per overtreding per week met een maximum van € 40.000,-.**

Gevelbankjes
Wij leggen u tevens een **last onder dwangsom** voor de gevelbankjes die bevestigd zijn aan de gevel.

- Wij gelasten u de gevelbankjes **te verwijderen en verwijderd te houden**.

Dit moet u doen binnen een termijn van **zes weken na dagtekening van dit besluit**.

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 **€ 2.500,- per bankje, met een maximum van € 5.000,-.**

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen en het bedrag verhogen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtreding(en). De kosten daarvan moet u dan betalen.

U moet de 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 bij u in rekening.

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.

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 gevelbankjes

Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor de gevelbankjes kunt krijgen. Het legalisatie-onderzoek is afgerond en gezien de adviezen in bijlage 5 en 6 is legalisatie van de gevelbankjes niet mogelijk.

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.

Nadere informatie

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 twee weken na dagtekening van deze brief via e-mail winkeldiversite@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.

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.

Dit besluit wordt op grond van artikel 5:24 lid 3 Algemene wet bestuursrecht 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 de behandelend jurist via bovengenoemde contactgegevens.

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



Teammanager Procesuitvoering

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/ onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

Bijlage 1: 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;

Mengformule
Op grond van artikel 1.45 *herziening artikel 1 omgevingsplan ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 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 1.65 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;

Uitwerking wat mogelijk is op Spuistraat 274

- 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.

Gevelwijzigingen (vorm)
De gevelbankjes voldoen niet aan hoofdstuk 6 van de Welstandsnota 2016 - gevelwijzigingen:

- nieuwe gevelelementen lijnen aan bestaande elementen en samenhang in de gevel behouden.
- elementen ten behoeve van verticaal groen , die geen schade teweeg brengen aan de gevel, zijn toegestaan op blinde muren en achtergevels van panden, niet zijnde orde 1 +2
- bij aanpassingen de samenhang tussen begane grond en verdiepingen behouden (wijziging van de gevelindeling van de begane grond is geen op zichzelf staande ontwerpopgave).
- lateien, dorpels, raamlijsten, speklagen, rollagen, luiken, panelen en andere gevelelementen uitvoeren in overeenstemming met de vormentaal en het karakter van de gevel.
- oorspronkelijke maatvoering van penanten, lijsten, lateien en andere elementen behouden en eventuele nieuwe elementen daar op logische wijze aan aanpassen.
- aandacht schenken aan het reliëf, de ornamentiek en de materiaalverschillen in de gevelcompositie.
- in de Binnenstad geldt ook:

- geen geheel of grotendeels open of blinde gevels.
- geen lantaarns, luifels of andere nieuwe elementen toevoegen.
- aan de gevel te bevestigen elementen onopvallend van vorm en kleur.
- geen setback aan een voorkant.
- kap niet 'uitzagen' (zoals voor loggia's).

U moet de gevelbankjes verwijderen en de gevel in overeenstemming brengen met de Welstandsnota 2016.

Gemeente Amsterdam

Bijlage 2

Rapport van Bevindingen Winkeldiversiteit

Datum constatering	:	2 april 2026
Tijdstip	:	11:30
Inspecteur	:	[redacted]
2e Inspecteur	:	-
Aanleiding	:	Hercontrole handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Hans Egstorf (fa. Stroop)
Adres	:	Spuistraat 274-H
Sprake van LOD?	:	Ja Datum LOD: 3 maart 2026 Zaaknummer van de LOD: Z2026- 000437
Gesproken met	:	[redacted]
Nummer ID	:	-
Functie	:	Manager winkel
Contactgegevens	:	-
Bestemming	:	Omgevingsplan (Postcodegebied 1012 / Winkeldiversiteit)
Soort overtreding	:	Bestemmingsplan horeca 1

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 ik de volgende constatering gedaan.

Op 2 april 2026 kwam ik rond de klok van 11.30 uur aan bij Spuistraat ter hoogte van perceelnummer 274 alwaar Hans Egstorf is gevestigd. Het hoekpand is voorzien van reclame geschilderd op de gevel met de sierlijke letters; Bakery Hans Egstorf Croissants. Er staan twee afvalbakken buiten en er staat een hekje om de eventuele rij te leiden.
Voor de ramen aan de spuistraat zijn twee gevelbankjes bevestigd aan de gevel. Hierop zitten twee mensen aan de koffie met een stroopwafel verpakt in een kartonnetje.

Als ik naar binnen ga zie ik 3 medewerkers en twee klanten die iets bestellen. Ik legitimeer mijzelf en wordt herkend door de manager, omdat wij elkaar eerder troffen op de staalstraat. Ik vertel wat het doel is van mijn bezoek en dat ik graag fotografische opnames wil maken. De manager [redacted] geeft aan dat dit goed is.

Ten opzichte van het vorige rapport is er niets veranderd. Ze hebben

geen toppings omdat er geen ruimte is. Ze verkopen gewoon brood, maar ook bolletjes, croissantjes, pistoletjes. De broodjes worden in de winkel afgebakken. Daarnaast verkopen ze ook verschillende soorten koffie en thee. Dit is allemaal om mee te nemen.
De wafelijzers staan aan de raamkant van spuistraat en worden op bestelling gebakken.

Ik maak fotografische opnames en neem afscheid.

Zienswijzegesprek : Schriftelijke zienswijze op 17 maart 2026

Aanvullende informatie : Fotografische opnames onder het rapport

Ondertekening
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op : 9 april 2026

Naam 1e inspecteur : [redacted]

Handtekening : [redacted]

Fotografische opname controle 2 april 2026



Foto 1 buitenkant winkel met bankjes en hekje voor regulieren wachtrij



Foto 2 de wafelijzers met deegballetjes op de vensterbank aan de straatkant

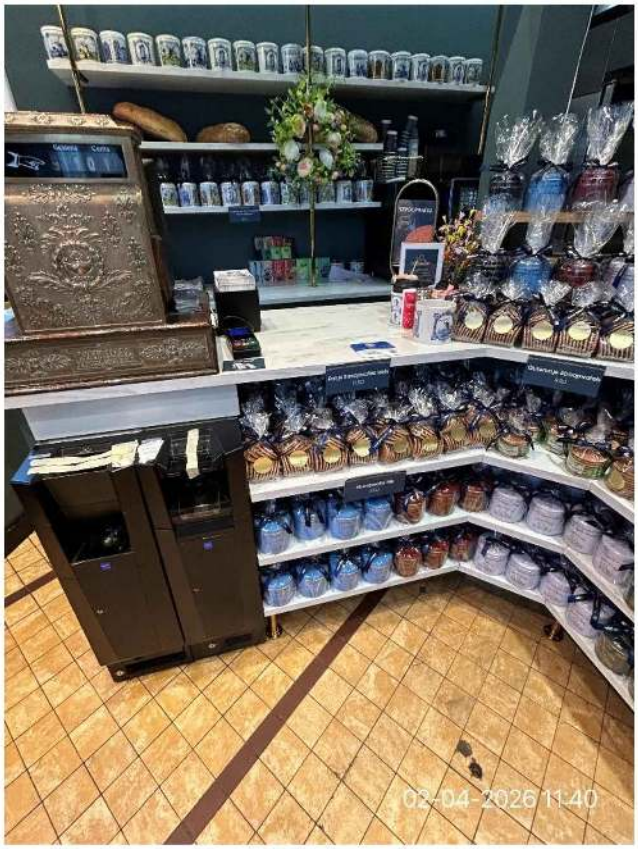

Foto 3 de kassa met de vele blikjes met stroopwafels



Foto 4 de toonbank met de verschillende soorten vers gebakken broodjes en blikjes stroopwafels



Foto 5 de broden vers gebakken voor de verkoop



Foto 6 vensterbank aan de kant Raamsteeg



Foto 7 de oven waar de broodjes in worden afgebakken



Foto 8 de koffiemachine voor de coffee to go

Bijlage 3: Zienswijze Spuistraat 274

1. *U geeft aan dat het gebruiken van de APV definitie misplaatst is en er alleen moet worden gekeken naar de definities in het Omgevingsplan.*

Onze reactie:
De definitie van de APV is toegevoegd om aan te geven wat horeca is en dat horeca alleen is toegestaan op de daartoe bestemde gronden.
Kalverstraat 236 heeft geen horecabestemming. De APV wordt niet als grondslag gebruikt voor de last onder dwangsom

2. *U geeft aan dat in de definitie voor Horeca 1 staat dat het gaat om het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemaksvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren. Ter plaatse betekent: in de winkel. De bedrijfsvoering van u is hier niet op gericht omdat de producten worden meegegeven.*

Onze reactie:
U verstrekt de etenswaren ter plekke, de stroopwafels worden ter plekke bereid en voor directe consumptie aan de klanten meegegeven.

Welke handelingen met drank- en etenswaren zijn te onderscheiden?

- **Bereiden** = klaarmaken van eten. Er treedt vervorming van de ingrediënten op.
- **Opwarmen** = er treedt geen vervorming meer op
- **Consumptie ter plaatse** = consumeren in de zaak én/of in de directe omgeving
- **Ter plaatse bereiden** = bereiden in de zaak

3. *U geeft aan dat dat een eetwinkel op het adres Kalverstraat 236 uitdrukkelijk is toegestaan op basis van een inventarisatie van bestaande toeristische functies. Op het adres Kalverstraat 236 zat op dat moment een filiaal van Ice Bakery.*

Onze reactie:

Dit klopt ook, dat wordt ook aangegeven in de tekst in het voornemen:

- Op dit adres is een winkel toegestaan;
- Op dit adres is ook een eetwinkel toegestaan;

In de beslissing op bezwaar van 23 februari 2026 van de Oude Doelenstraat 10 oordeelt de commissie dat de definitie van een eetwinkel bepaalt dat die zich richt op de verkoop van etenswaren en/of dranken die in hoofdzaak worden meegegeven om direct elders te worden geconsumeerd. Dit sluit overigens niet uit dat op onderhavig adres ook etenswaren mogen worden verkocht die worden meegegeven om niet direct te worden geconsumeerd. Dat mag, maar dan op basis van de detailhandelbestemming. Er moet tussen deze twee bestemmingen gekozen worden, omdat als beiden worden gecombineerd er sprake is van horeca. Van horeca is namelijk sprake wanneer drank- en etenswaren ter plaatse (direct) worden geconsumeerd én drank- en etenswaren (ter plaatse) worden bereid. Horeca is niet toegestaan op onderhavig adres. Het is wel toegestaan op basis van de detailhandelbestemming om versbereide producten voor directe consumptie elders te verkopen. Het gaat er hier om dat wanneer in een voorkomend geval ondergeschikt eens een product vers wordt bereid – zoals bijvoorbeeld coffee to go – dat niet betekent dat geen sprake meer kan zijn van een eetwinkel. Daar refereert het woord voornamelijk aan. Het klopt dus niet zoals bezwaarde stelt dat in een eetwinkel versbereide etenswaren mogen worden verkocht. Dit geldt enkel voor eetwinkels waar op het moment van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit Winkeldiversiteit Centrum al ijs werd verkocht. Deze vallen onder

het overgangsrecht. Het voorzien van ijs van een topping en in een bakje of hoorn doen wordt namelijk gezien als een vorm van bereiden. Dit is – buiten het overgangsrecht – enkel toegestaan op adressen met een horeca 1 of horeca 4 bestemming en geen eetwinkel.

3. *U geeft aan dat het gelijkheidsbeginsel vereist volgens vaste rechtspraak dat uw college een consistent en doordacht beleid voert. Uw college moet welbewust richting geven en dus een algemene gedragslijn volgen in vergelijkbare gevallen. Degene die zich op het gelijkheidsbeginsel beroept, moet daartoe concrete gevallen noemen. Dan moet uw college motiveren waarom geen sprake is van gelijke gevallen.*

   U wijst op meerdere adressen binnen het werkingsgebied van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012, waar winkels worden geëxploiteerd waar (vers)bereide etenswaren voor directe consumptie elders en ter plaatse worden verkocht. Uw college accepteert kennelijk dat verse bereiding voor directe consumptie elders plaatsvindt.
   ***Nota bene:** het gegeven dat er een handhavingsverzoek is ingediend, doet hier niet aan af. Het handhavingsverzoek is immers ingediend door een partij die niet als belanghebbende kan worden aangemerkt.*

   De hierboven genoemde gevallen zijn in relevante opzichten gelijk aan uw situatie : het betreft steeds winkels waar versbereide etenswaren voor directe consumptie elders worden verkocht, wat volgens de interpretatie van uw college in strijd zou zijn met het omgevingsplan.

   In geen van deze gevallen is daadwerkelijk handhavend opgetreden of is handhaving doorgezet.

<u>Onze reactie:</u>
In de bezwaarprocedure van Oude Doelenstraat 10 is uw beroep op het gelijkheidsbeginsel ook al onderzocht en in meerdere procedures heeft u adressen genoemd en hebben wij inhoudelijk gereageerd.
Wij begrijpen dat u het niet voldoende vindt en van mening bent dat de indiener van het handhavingsverzoek niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. Voor nu beschouwen wij de indiener als belanghebbende en nemen we de handhavingsverzoeken in behandeling.
Deze handhavingsverzoeken gaan niet alleen over uw winkels.

Wat betreft het gelijkheidsbeginsel het volgende:
In de beslissing op bezwaar van 23 februari 2026 van Oude Doelenstraat 10 oordeelt de commissie als volgt. Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel dient sprake te zijn van gelijke gevallen die ongelijk behandeld worden (o.m. ECLI:NL:RVS:2025:4922). Op het adres van bezwaarde als ook op de genoemde adressen geldt hetzelfde juridisch kader. Voor zover op de genoemde adressen activiteiten plaatsvinden die eveneens in strijd zijn met het omgevingsplan, geldt dat deze situaties eveneens onrechtmatig zijn en dat daarop kan worden gehandhaafd. Volgens vaste jurisprudentie geldt dat hier geen beroep op het gelijkheidsbeginsel aan kan worden ontleend. Daarnaast heeft de Afdeling eveneens overwogen dat prioriteitstelling bij handhaving is toegestaan en niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, nu verschillende omstandigheden kunnen rechtvaardigen dat niet tegen alle overtredingen gelijktijdig wordt opgetreden (ECLI:NL:RVS:2024:2614). Het beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt dan ook niet.

4. *U doet een beroep op het overgangsrecht voor het gebruik als eetwinkel.* Het pand aan de Spuistraat 274 is al meer dan 125 jaar in gebruik als bakkerij. Hans Egstorf is een klassieke bakkerij die sinds 1898 zijn deuren opent voor liefhebbers van versgebakken brood(jes) en gebak. Het historische pand is gebouwd door architect Gerrit van Arkel en is sindsdien onafgebroken in gebruik als bakkerij.
   In 2023 heeft cliënte de eetwinkel overgenomen en voortgezet. Het productaanbod is na de overname beperkt tot stroopwafels. Dit is een rechtstreekse voortzetting van de activiteiten die op dit adres al voor de peildatum plaatsvonden.
   Gelet hierop was op de peildatum reeds een eetwinkel in bedrijf was op het adres Spuistraat 274.

Onze reactie:
U heeft een beroep gedaan op het overgangsrecht voor het gebruik als eetwinkel.
U heeft een bijlage meegestuurd met foto's en teksten van Tripadvisor.

Wij hebben advies gevraagd bij Ruimte & Duurzaamheid en er is negatief gereageerd op uw beroep op het overgangsrecht (Zie voor het advies Bijlage 4).

Momenteel worden er echter stroopwafels bereid én voor directe consumptie meegeven, wat in deze combinatie niet kan. De overtreding blijft.

5. *Wat betreft de gevelbankjes geeft u aan de gevelbankjes niet zelf te hebben geplaatst. Uit openbare bronnen blijkt dat de vorige exploitant het gevelbankje tussen 2012 en 2016 heeft geplaatst, ruim voordat u de bakkerij in 2023 overnam.*
   Primair stelt u dat u dat niet als overtreder kan worden aangemerkt voor het verrichten van een rijksmonumentenactiviteit of bouwactiviteit, nu zij deze activiteiten niet heeft verricht. U trof de gevelbankjes aan bij de overname van de bakkerij. Voor zover u het "in stand laten" van de gevelbankjes verwijt, wijst u erop dat niet uitgesloten is dat de vorige exploitant destijds een vergunning heeft verkregen of dat met de gemeente over de gevelbankjes is gecommuniceerd. U gaat onderzoek doen en verzoekt ons de begunstigingstermijn met twee maanden te verlengen met. Als deze bereidheid er niet is, bent u bereid de bankjes te verwijderen.

Onze reactie:
Wij hebben onderzocht of er eerder een vergunning is verleend voor de gevelbankjes. Dit is niet het geval. U heeft ook een Woo verzoek laten indienen, o.a. hiervoor. Voor dit onderdeel krijgt u dan nogmaals dezelfde reactie.

Wij hebben wel legalisatie-onderzoek laten doen. Hierop zijn negatieve adviezen van Ruimte & Duurzaamheid en de Commissie Omgevingskwaliteit gekomen. Deze vindt u in Bijlage 5 en 6.

Hierom verlengen we de begunstigingstermijn niet met twee maanden.
Het voornemen is al op 3 maart 2026 verstuurd. In dit besluit staat een begunstigingstermijn van zes weken. Dit houdt in dat u voldoende tijd heeft om de gevelbankjes te verwijderen.

Bijlage 4: Advies Overgangsrecht

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 april 2026 15:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overgangsrecht eetwinkel Spuistraat 274

Ha 5.1, 2, e ,

Hier mijn advies v.w.b. een beroep op het overgangsrecht voor gebruik als eetwinkel.
ABSOLUUT GEEN SPRAKE VAN!

Daarvoor leveren ze geen bewijzen aan.
Het enige dat wordt aangeleverd zijn foto's van de producten, foto's dat etenswaren worden bereid en foto's waaruit zou kunnen worden afgeleid dat klanten de etenswaren nuttigen.
Daarnaast worden er ook 'bewijzen' uit o.a. Tripadvisor aangeleverd.
Wat daar vooral uit op te maken valt is dat etenswaren (waaronder stroopwafels) worden bereid.

Dat maakt niet dat sprake is van een eetwinkel.
In een winkel mag bereiding plaatsvinden. Dat was ook al zo voor dat we het bestemmingsplan Winkeldiversiteit hadden.
Zo bakken bakkers brood en andere producten.

Wat niet is toegestaan, is dat producten die ter plaatse worden bereid voor directe consumptie worden meegegeven.
Dan is sprake van horeca. Om die reden stellen we dat etenswaren deugdelijk verpakt en 'tasproof' moeten worden meegegeven.

Naar aanleiding van de parallelle procedure over de vestiging van Firma Stroop aan de Oude Doelenstraat 10 stelt **Wieringa Advocaten,**
"dat het vers bereiden van etenswaren niet uitsluit dat sprake is van een eetwinkel, en dat de uitleg die uw college aan de planregels geeft onjuist en onevenredig is. Dit betoog geldt mutatis mutandis voor de bakkerij Hans Egstorf.

In onze reactie over de vestiging van de Firma Stroop aan de Oude Doelenstraat 10 hebben we de uitleg die het college aan de planregels geeft al geformuleerd.
Kort gezegd is die dat in een eetwinkel etenswaren niet worden bereid, maar dat etenswaren wel voor directe consumptie mogen worden meegegeven.

Ten tijde van de inventarisatie voor het Voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum was op Spuistraat 274 sprake van de bereiding ter plaatse van etenswaren.
Daarmee kwalificeerde de zaak als reguliere detailhandel en niet als een eetwinkel.

Tot zover,

[redacted]

Bijlage 5: Advies Commissie Omgevingskwaliteit

Advies

Type advies	Onderwerp
Handhaving	Wijzigen bestaand gebouw

Advies	Datum advies
Niet akkoord	16-02-2026

Advies omschrijving

De voorzieningen (gevelbankjes, zonwering en versiering) ontsieren de plint van de gevel en daarmee de architectuur van dit voor Amsterdam bijzondere Art Nouveau winkelwoonhuis.
Volgens hoofdstuk 6, gevelwijzigingen, zijn dergelijke voorzieningen niet toegestaan.

Zaak

Korte omschrijving

Handhavingsverzoek m.b.t. een stroopwafelwinkel en houtenbanken aan de voorgevel op het adres Spuistraat 274

Advies

Type advies	Onderwerp
Handhaving	Rijksmonument

Advies	Datum advies
Niet akkoord	16-02-2026

Advies omschrijving

De voorzieningen (gevelbankjes, zonwering en versiering) ontsieren de plint van de gevel en daarmee de architectuur van dit voor Amsterdam bijzondere Art Nouveau winkelwoonhuis.
Volgens artikel 4.9 van het Beleidskader Monumenten zijn dergelijke voorzieningen niet toegestaan.

Zaak

Korte omschrijving

Handhavingsverzoek m.b.t. een stroopwafelwinkel en houtenbanken aan de voorgevel op het adres Spuistraat 274

Gemeente Amsterdam

Bijlage 6: Ruimtelijk advies legalisatieverzoek

Spuistraat 274, Z2026-000437-001 js 02-03-2026

Niet akkoord

Er is ruimtelijk bezwaar tegen het aanbrengen van twee gevelbanken, het aanbrengen van een zonwering en het gebruiken van de eerste bouwlaag tot horeca van het gebouw Spuistraat 274, gelet op het volgende:

Feiten

- Het pand bevindt zich in een gebied waar (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' en 'Winkeldiversiteit Centrum') van kracht is;
- De aanvraag houdt in het plaatsen van twee gevelbanken en het in gebruik nemen van de eerste bouwlaag als horeca, voorts is de zonwering zonder vergunning aangebracht;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd-1, de gronden voor het pand zijn bestemd tot 'Verkeer-1';
- Het pand is tevens voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1';
- Het gebouw bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht.

Gebruik

- Binnen de bestemming 'Gemengd-1' en het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' is detailhandel, niet zijnde een eetwinkel toegestaan. Horeca of mengformule zijn niet toegestaan;
- Het bereiden en verkopen van etenswaar binnen detailhandel is toegestaan, mits deze deugdelijk verpakt (='tasproof') verkocht wordt en niet wordt meegegeven voor directe consumptie in de zaak of directe omgeving;
- Het voorliggend concept kan niet gekwalificeerd worden als detailhandel, omdat de stroopwafels die vers bereid worden (en vaak voorzien van een topping) per stuk worden verkocht niet deugdelijk verpakt worden meegegeven en daardoor voor directe consumptie. De bereiding ter plaatse in combinatie met de directe consumptie van etenswaren maakt dat het gebruik wordt gekwalificeerd als horeca (horeca-1);
- Dat is in strijd met het omgevingsplan;
- Het omgevingsplan kent geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) voor het veranderen van het gebruik van de eerste bouwlaag tot horeca;

- Op grond van Omgevingswet (art. 5.21 lid 2 onder b) moet dan worden beoordeeld of het mogelijk is om middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) af te wijken van de bepalingen van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam;
- In de 'Uitvoeringsnotitie Horeca 2014' en de toelichting op het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' is het beleid opgenomen dat, gezien de veelheid van horeca in het gebied en uit oogpunt van functiemenging, toevoeging of uitbreiding van nieuwe horeca niet aan de orde is;
- Gezien deze redenen is dan ook geen aanleiding om af te wijken van het beleid middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat er geen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van een horecafunctie op de eerste bouwlaag.

Gevelbanken
- Op gronden met de bestemming 'Verkeer-1' zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;
- Gevelbanken zijn niet ten dienste van de bestemming 'Verkeer';
- Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van de aangevraagde gevelbanken;
- Doel van het beleid is om de openbare ruimte obstakelvrij te houden;
- Door het aanbrengen van de gevelbanken wordt een gedeelte van de openbare ruimte geprivatiseerd en een obstakel in de openbare ruimte toegevoegd;
- Door het aanbrengen van de gevelbanken langs de gevellijn zijn deze prominent aanwezig en niet voldoende ondergeschikt;
- Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de karakteristiek van het stadsgezicht onevenredig aangetast;
- Door het plaatsen van gevelbanken wordt een horeca-terras gecreëerd;
- In de 'Nadere regels voor plantenbakken en gevelbanken bij particulieren in stadsdeel Centrum, 2016' wordt aangegeven dat gevelbanken niet zijn toegestaan, met uitzondering van gevelbanken bij horeca-ondernemingen;
- De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft negatief geadviseerd op het plan;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om positiefste adviseren op de gevelbanken;
- Het belang van het handhaven van het bestemmingsplan zwaarwegender is dan het belang van de aanvrager voor het aanbrengen van de gevelbanken.

Zonwering
- Op gronden met de bestemming 'Verkeer-1' zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;
- Uitvalschermen zijn niet ten dienste van de bestemming 'Verkeer';

- Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor uitvalschermen aan de voorzijde van bebouwing tot ten hoogste 2 meter;
- Van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt geen gebruik gemaakt;
- Er is geen vergunning voor het plaatsen van de zonwering gevonden;
- De vlakheid van de gevelwand is een belangrijke samenbindende factor;
- Om de karakteristiek van de vlakke gevelwanden te behouden is het aanbrengen van zonwering niet gewenst;
- Hierdoor wordt de kwaliteit van de openbare ruimte en de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht onevenredig aangetast;
- De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft negatief geadviseerd op het plan;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om positiefste adviseren op de zonwering;
- Het belang van het handhaven van het bestemmingsplan zwaarwegender is dan het belang van de aanvrager voor het aanbrengen van de zonwering.