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
St. Kryakos B.V.
t.a.v. de vennoten
Oude Doelenstraat 3
1012 ED AMSTERDAM

Datum	15 April 2026
Ons kenmerk	Z2026-009646
Uw kenmerk	
Behandeld door	Mevrouw [redacted], afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen opgemaakt d.d. 20 maart 2026 en juridisch kader
Kopie aan	Vennoot 3 (St. Bishoy B.V.)
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Oude Doelenstraat 3**

Geachte vennoten

U exploiteert in het pand op het adres Oude Doelenstraat 3 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Ice Bakery (bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder handelsnaam "St. Kryakos B.V.) Naar aanleiding van een handhavingsverzoek hebben toezichthouders van stadsdeel Centrum op 20 maart 2026 een controle gehouden. Uit het rapport blijkt dat u het pand in gebruik heeft als horeca-1 bedrijf. Dit is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (verder te noemen Omgevingsplan).

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. 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. 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 Oude Doelenstraat 3 geldt het ruimtelijk plan Postcodegebied 1012, aangevuld door het ruimtelijk plan "Winkeldiversiteit Centrum" (hierna gezamenlijk

aangeduid als: Omgevingsplan). De bedrijfsruimte heeft de bestemming "Centrum-2". Uit artikel 4.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012, volgt dat op het Oude Doelenstraat 3 onder meer detailhandel. Daarnaast heeft het pand de bijzondere functie-aanduiding "eetwinkel".

Horeca 1

Strijdig gebruik

Op basis van het rapport van bevindingen van de toezichthouders blijkt, gelet op de inrichting, de aard van de producten en de uitstraling, dat u het pand in gebruik neemt als horecabedrijf van de categorie "horeca 1".

Uit het rapport blijkt dat u onder meer zich richt op de verkoop van verkoopklare zoetwaren, zoals (stroop)wafels, koek, muffins, croissants, ijs en churros. Dit blijkt uit de aanwezigheid daarvan in de vitrines. Dit is in beginsel toegestaan binnen een bedrijf met een eetwinkelbestemming.

Echter, is ook waargenomen dat u zich richt op de verkoop van smoothies, bubble tea en koffie-to-go. Er is een grote menukaart aanwezig met daarop zichtbaar welke opties beschikbaar zijn voor Bubble Tea. Daarnaast is er een menukaart aanwezig met beschikbare smoothies. Op de werkbanken hebben wij verscheidene (verse) ingrediënten waargenomen bedoeld voor de bereiding van smoothies dan wel bubble tea. Uit het rapport blijkt ook dat u verschillende horeca-1 apparatuur prominent aanwezig heeft binnen uw bedrijf. Aan de linkerzijde is een wafelijzer en crepe plaat aanwezig. Aan de achterkant van het bedrijf staan verschillende apparaten voor het maken van smoothies dan wel bubble tea.

Gelet op bovenstaande bevindingen maken wij op dat u uw bedrijf exploiteert als horeca-1.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Algemene plaatselijke verordening (APV)

Op grond van artikel 3.8 lid 1 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 waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of eetwaren voor directe consumptie worden bereid of verstrekt."

In uw zaak worden tegen vergoeding dranken en eetwaren voor directe consumptie verstrekt. Wij komen dan ook tot de conclusie dat u de Oude Doelenstraat 3 als horecabedrijf gebruikt.

Voornemen opleggen last onder dwangsom

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u een onder dwangsom op te leggen. Wij zien u, St. Kryakos B.V., als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Oude Doelenstraat 3 bent.

U kunt handhaving voorkomen door het gebruik als horeca-1 bedrijf te staken en gestaakt te houden. Dit kunt u onder andere doen door de horeca-1 apparatuur te verwijderen en het op bestelling bereiden van drank- en/of eetwaren te staken.

Wat gebeurt er als u zich niet aan de last onder dwangsom houdt
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,-.

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.

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 5.1.2.e @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
Jurist Handhaving stadsdeel Centrum

JURIDISCH KADER

Definities en uitwerking artikelen

Omgevingsplan:
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;

Omgevingswet (Ow):
Artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet:
Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

a. een omgevingsplanactiviteit

Gemeente Amsterdam

Rapport van Bevindingen Winkeldiversiteit

Datum constatering	:	20 maart 2026
Tijdstip	:	12:00
Inspecteur	:	5.1, 2, e
2e Inspecteur	:	5.1, 2, e
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Ice Bakery
Adres	:	Oude Doelenstraat 3
Sprake van LOD?	:	Nee
Gesproken met	:	Werknemer
Nummer ID	:	-
Functie	:	Medewerker
Contactgegevens	:	-
Bestemming	:	Omgevingsplan (Postcodegebied 1012 Centrum-2/winkeldiversiteit) eetwinkel toegestaan
Soort overtreding	:	Mogelijk horeca 1
Geconstateerde situatie	:	Ik, 5.1, 2, e, 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, samen met mijn collega, de volgende constatering gedaan. Wij kwamen op vrijdag 20 maart rond de klok van 12 uur aan bij de Oude Doelenstraat ter hoogte van perceelnummer 3. Wij zien hier een kleine winkel met deur in het midden. Aan beide zijde een raam, waarop reclamestickers zijn bevestigd met o.a. de tekst Dolci Italiano. Als wij binnenkomen stellen wij ons voor en geven wij de reden aan van ons bezoek. De eigenaar is op vakantie en de werknemer vraagt of we terug kunnen komen als zijn baas weer terug is. Maar dit gaat te lang duren omdat we aan termijnen zijn gebonden. Hij vindt het goed dat we foto's maken en dan op een later tijdstip contact zoeken met de eigenaar. Desgevraagd geeft hij aan dat dit gaat om: Dhr. 5.1, 2, e 5.1, 2, e. Met telefoonnummer 5.1, 2, e. Het is een kleine winkel met veel toonbanken en in het midden een open stukje voor klanten. Vanuit de toonbanken kun je zien wat er gemaakt kan wordt.

Wij zien met name verkoop van dranken en wafels, welk direct worden meegenomen, voornamelijk in kartonnen dan wel plastic servies. Er worden stroopwafels en/of crepes gebakken. De enige menukaart is voorzien van smoothies. Er liggen wafels, crepes en macarons in de toonbank als voorbeeld. Deze moet je dan aanwijzen. Er is geen mogelijkheid om daarbinnen te zitten en het op te eten.

We maken foto's en vertrekken dan weer.

Zienswijzegesprek : Nee

Aanvullende informatie : Foto's onder de rapportage

Ondertekening
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op : 24 maart 2026

Naam 1e inspecteur : 5.1, 2, e

Handtekening : 5.1, 2, e

Naam 2e inspecteur : 5.1, 2, e

Foto's tijdens controle 20 maart 2026



Foto 1 buitenkant van de winkel met reclame plat op de gevel en uithangbord



Foto 2 vitrinekast die je van buitenaf kunt zien



Foto 3 vitrine binnen met koek, muffins, croissants

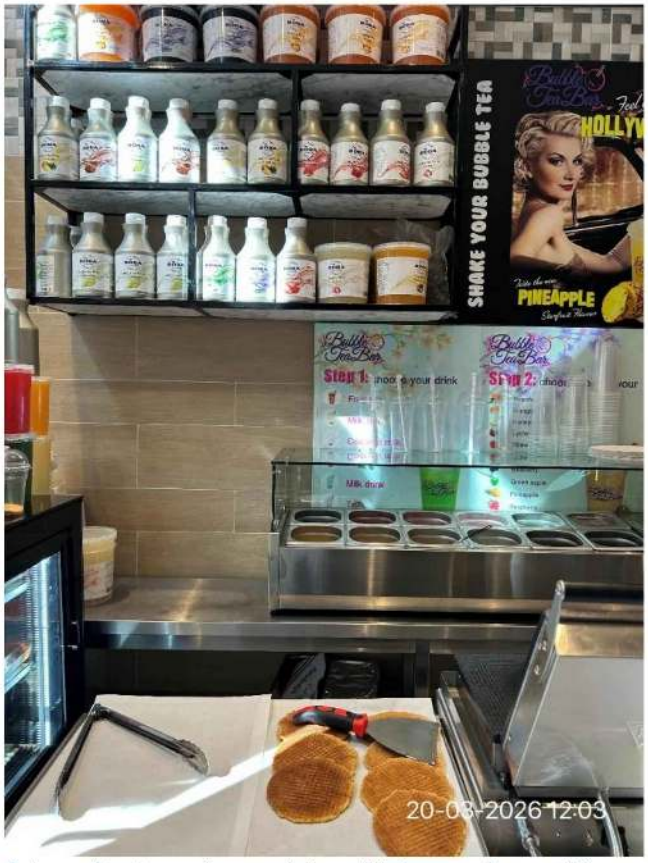

Foto 4 achter tegen de muur de ingrediënten voor de smoothies, op de voorgrond vers gebakken stroopwafels



Foto 5 wafelijzer en crepe plaat, daarachter nogmaals de ingredienten voor smoothies



Foto 6 achterkant van de winkel met ijs, churros, wafels en cannabiscookies



Foto 7 achterkant met ingrediënten en apparaten voor smoothies



Foto 8 koffie machine en smoothiemaker met bekers en deksels



Foto 9 rechterkant van de winkel met verpakkingsmateriaal voor de ijs en koffie



Foto 10 apparaat voor het opwarmen van de producten



Foto 11 vitrines rechterkant met frisdrank, voorverpakte stroopwafels, cannabiscookies en lolly's en voorbeelden van wafels in de vitrine



Foto 12 grote menukaart met bubble tea variaties



Foto 13 menukaart met smoothies variaties



Foto 14 koeling met frisdrank



Foto 15 vitrine kast die je ziet van buiten aan de rechterrkant