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 4 BV
Postbus 10280
1001 EG Amsterdam

Datum	**28 april 2026**
Ons kenmerk	Z2026-018183
Uw kenmerk	
Behandeld door	Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, winkeldiversiteit@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen van 20 april 2026 en juridisch kader
Kopie aan	Wieringa Advocaten Pandeigenaar/verhuurder
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Spuistraat 124**

Geachte mevrouw, mijnheer,

U exploiteert in het pand op het adres Spuistraat 124 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Stroopwafel Hans Egstorf. 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 daarom niet gecontroleerd.

De toezichthouders hebben o.a. het volgende geconstateerd:

- Voor de winkel zijn drie stellen een stroopwafel aan het eten die zojuist is gekocht in de winkel.
- Eén van de stellen zit op de vensterbank tegen het raam in het zonnetje.
- Ter plaatse worden stroopwafels vers gebakken en bereid.
- Ter plaatse worden toppings aangebracht.
- De counter staat vol met stroopwafels in cadeauverpakking voor de verkoop.
- Voor de vide staat een werkplek met twee wafelijzers en een dienblad met deeg voor de wafels.
- Op de vide is een werkplek met koffiemachine, bonenmachine, wegwerpbekers en theezakjes. Ook is er een grote bak met deegballetjes voor nieuw te bakken stroopwafels.
- Op de vide is een kleine mengformule met twee tafeltjes en 2-3 stoelen eromheen.

- De leidinggevende geeft aan dat de meeste klanten iets bestellen en meenemen voor directe consumptie.
- De stroopwafels worden meegegeven in een kartonnen zakje.
- De stroopwafels kunnen ook ingepakt worden, dan komt er een tasje omheen.
- De stroopwafels in het kartonnen zakje worden direct geconsumeerd.
- De klanten blijven voor de winkel staan om direct de stroopwafels op te eten.
- In de Molsteeg ligt nog een kartonnetje van een stroopwafel met daarop de naam Hans Egstorf stroopwafels.

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 Spuistraat 124 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 124 als horecabedrijf. Uit artikel 3.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 volgt dat op het adres Spuistraat 124 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 124.

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, Firma Stroop 4 BV, als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Spuistraat 124 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 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;
- Op dit adres is een eetwinkel toegestaan;
- Op dit adres is een mengformule toegestaan;

Indien het de wens is Spuistraat 124 als een eetwinkel zonder een mengformule te exploiteren dan,
- Mogen drank- en etenswaren (waaronder stroopwafels) niet in de winkel worden bereid, maar zijn die van te voren elders bereid;
- In een eetwinkel mogen drank- en etenswaren voor directe consumptie buiten de zaak worden meegegeven;
- In een eetwinkel hoeven drank- en etenswaren niet deugdelijk verpakt te worden meegegeven.

Indien het de wens is Spuistraat 124 als een eetwinkel met een mengformule te exploiteren dan,
- Moet de mengformule voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum (zie onderaan deze e-mail);
- Mogen drank- en etenswaren (waaronder stroopwafels) in de winkel vers worden bereid, maar enkel ten behoeve van de mengformule en niet voor de verkoop om mee te geven;
- De drank- en etenswaren die in een eetwinkel met een mengformule worden verkocht voor directe consumptie buiten de zaak moeten van te voren elders zijn bereid, maar hoeven niet deugdelijk verpakt te worden meegegeven.

Indien het de wens is Spuistraat 124 als een winkel, niet zijnde een eetwinkel en zonder mengformule te exploiteren :

- 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. Hieruit volgt het dringende advies om stroopwafels niet per stuk te verkopen maar met minimaal 4 tegelijk verpakt.

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 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
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;

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;

Gemeente Amsterdam

Rapport van Bevindingen Winkeldiversiteit

Datum constatering	:	20 april 2026
Tijdstip	:	13:40 uur
Inspecteur	:	[redacted]
2e Inspecteur	:	-
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Hans Egstorf / Fa. Stroop
Adres	:	Spuistraat 124-H
Sprake van LOD?	:	Nee
Gesproken met	:	5.1, 2, e
Nummer ID	:	-
Functie	:	Manager winkel
Contactgegevens	:	-
Bestemming	:	Omgevingsplan (Postcodegebied 1012 gemengd -1/Winkeldiversiteit)
Soort overtreding	:	Horeca 1 i.p.v. detailhandel

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 kwam op maandag 20 april 2026 aan bij Spuistraat ter hoogte van perceel 124 al waar Stroopwafelwinkel Hans Egstorf is gevestigd. Voor de winkel zie ik 3 stellen een stroopwafel eten die zojuist is gekocht in de winkel. Eén van de stellen zit op de vensterbank tegen het raam in het zonnetje. Op de ramen is reclame aangebracht, er is verder geen uithangbord of sandwichbord op straat.

Als ik binnenkom, zie ik een klein winkeltje met links voor het raam een werkplek waar de wafels voorzien worden van hun stroop en topping. Rechts is de kassa met een counter welk vol staat met stroopwafels in cadeauverpakking voor de verkoop. Voor de vide staat een werkplek met twee wafelijzers en een dienblad met deeg voor de wafels, daarnaast nog een plateau waar de wafels mooi rond worden gemaakt en gesplitst worden zodat de stroop er tussen kan.

Ik legitimeer mijzelf en geef de reden van mijn komst. De medewerkster vertelt me dat ik bij de dame boven mag zijn en loopt met mij mee om haar te laten weten dat ik er ben.
De medewerkster vertelt dat ze de leidinggevende is in deze winkel

voor nu ongeveer acht maanden. Zij vertelt mij haar naam, zodat ik deze kan vermelden in mijn rapport. Zij vertelt ook dat deze winkel er al twee jaar zit en dat hij goed loopt.

Op de vide zie ik een werkplek waar een koffiemachine, bonenmachine, wegwerpbekers en theezakjes liggen. Ook ligt er een grote bak bovenop waar nog meer deegballetjes in zitten voor nieuw te bakken stroopwafels.

Verder zie ik op de vide een kleine mengformule, twee ronde tafeltjes met respectievelijk twee en drie stoelen. Het tafeltje met twee stoelen is bezet door twee dames die genieten van een kopje koffie met een wafel.

Mw. 5.1, 2, e geeft aan dat de meeste mensen iets bestellen en meenemen voor directe consumptie. De wafels worden in een kartonnetje geserveerd. Klanten kunnen de wafels ook ingepakt krijgen dan komt er een mooie tas omheen.

Boven op de vide staat een bordje waarop staat "Zithoek gesloten sorry". Dit doen ze richting sluitingstijd zodat ze daar alles kunnen schoonmaken. Mw. 5.1, 2, e geeft ook aan dat er personeel is die in de buurt in de gaten houden dat er geen afval op straat ligt en dat ze zelf ook nog wel een rondje doen in de buurt om op te ruimen.

Terwijl ik in de winkel ben is het aardig druk met klanten die iets bestellen om direct te nuttigen of om mee te nemen in een tas. Nadat ik afscheid heb genomen is het buiten druk met klanten die voor de winkel hun wafels op eten. Ik loop de Molsteeg in en zie daar op de vensterbank van een winkel nog een kartonnetje liggen van een stroopwafel met hierop de naam van Hans Egstorf Stroopwafels.

Zienswijzegesprek : nee

Aanvullende informatie : Fotografische opnames controle 20 april 2026

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 hoek spuistraat torensteeg



Foto 2 mensen genieten van de wafels in het zonnetje



Foto 3 klanten nuttigen de wafel op straat



Foto 4 overzicht van de beneden vloer



Foto 5 de wafels als cadeau verpakking



Foto 6 de werkplek met wafelijzers



Foto 7 tafeltje met drie stoeltjes, aan de andere kant staat nog een tafeltje met twee stoelen



Foto 8 werkplek met de koffiemachine



Foto 9 bordje zodat ze alles kunnen schoonmaken vlak voor sluitingstijd



Foto 10 papieren tasje waar de voorverpakte stroopwafels in meegegeven worden



Foto 11 werkplek kant spuistraat met de stroop en chocoladepan en toppings



Foto 12 kartonnetje voor de wafel



Foto 13 etalage torensteeg



Foto 14 klanten nuttigen buiten hun wafels