From "Strens, Amelie" <a.strens@amsterdam.nl>
Subject **FW: Opening bubble tea winkel Damstraat 15 – verzoek om toestemming voorlopige opening**
To "5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, Hövelmann, Wolfgang <W.Hovelmann@amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date March 27, 2025 at 7:51:30 AM UTC

Ter info.

Met vriendelijke groet,

Amélie Strens
Voorzitter Dagelijks Bestuur
Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
a.strens@amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: donderdag 27 maart 2025 08:09
Aan: 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e ; Strens, Amelie
Onderwerp: Re: Opening bubble tea winkel Damstraat 15 – verzoek om toestemming voorlopige opening

Misschien moet deze ambtenaar een cursus volgen in plaats van ondernemers tegenwerken zonder kennis van zaken.

Er ontstaat een patroon.

5.1, 2, e

Have a great day and enjoy !!

Op 27 mrt 2025 om 09:55 heeft 5.1, 2, e het volgende geschreven:

FYI

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Datum: 26 maart 2025 om 22:21:52 CET

Aan: "5.1, 2, e 5.1, 2, e
Kopie: "5.1, 2, e Bettings O.G." ,5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Opening bubble tea winkel Damstraat 15 – verzoek om toestemming voorlopige opening

Geachte mevrouw 5.1, 2, e

Dank voor uw bericht en de mogelijkheid tot telefonisch overleg. Ik ben morgen tussen 09:00 en 10:30 bereikbaar en daarna weer vanaf 11:00 uur. Indien het niet direct lukt, probeer ik tussendoor ook zelf even contact op te nemen.

Ik begrijp uit uw reactie dat het punt van zorg ligt bij het begrip ‘vers bereid’. Na bestudering van het Stedelijk Beleidskader Horeca en Terrassen (p. 5) blijkt dat handelingen zoals het zetten van thee en het samenstellen van producten uit voorverpakte ingrediënten formeel onder ‘bereiden’ vallen, maar ook expliciet zijn toegestaan als lichte horeca-activiteit binnen een eetwinkel, mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

In uw toelichting stelt u dat bubble tea op deze locatie alleen is toegestaan als deze niet ter plaatse wordt bereid. Wij begrijpen dat dit verwijst naar de planologische scheiding tussen detailhandel en zelfstandige horeca. Echter, op basis van het geldende Stedelijk Beleidskader Horeca begrijpen wij dat lichte horeca-activiteiten zoals het zetten van thee en het assembleren van dranken uit voorverpakte ingrediënten wél zijn toegestaan binnen een eetwinkel. Onze formule valt daar volledig onder: zonder kookprocessen, zonder zitgelegenheid, en volledig retail-georiënteerd.

Onze bedrijfsvoering sluit volledig aan bij het Horecabeleid Amsterdam 2025, waarin staat dat binnen een eetwinkel lichte horeca-activiteiten zijn toegestaan, zoals het bereiden van dranken (koffie, thee) en het samenstellen van producten uit voorverpakte ingrediënten — mits ondergeschikt aan de detailhandel. Dit is exact wat wij doen.

Deze beleidslijn is bovendien bevestigd in jurisprudentie, waaronder:
* ECLI:NL:RBAMS:2021:1295, waarin de rechtbank oordeelde dat “de enkele omstandigheid dat producten ter plaatse worden bereid niet automatisch leidt tot kwalificatie als horeca” en dat gekeken moet worden naar de totaalindruk van de bedrijfsvoering.
* ECLI:NL:RBAMS:2023:3011, waarin deze lijn werd bevestigd.

Onze formule voldoet aan alle voorwaarden:
* Géén verwerking van rauwe producten
* Géén professionele keuken of kookinstallaties
* Géén zitgelegenheid of bediening
* Verkoopruimte is ± 20 m² en volledig ingericht op take-away

Onze bubble tea wordt uitsluitend samengesteld met volledig voorverpakte toppings zoals popping boba, jelly en pearls — vergelijkbaar met het toevoegen van een topping op een voorverpakte stroopwafel. Er vindt dus géén bereiding plaats in horecacontext.

De hoofdfunctie van onze winkel is en blijft detailhandel
We verkopen dranken en voorverpakte producten voor consumptie elders, zonder horeca-elementen. Onze inrichting is volledig retail-georiënteerd. Daarnaast bieden wij ook voorverpakte snacks (zoals onigiri’s, mochi’s, Bibimbaps) en non-food merchandise aan (zoals sleutelhangers, tumblers en pluche bubble tea-knuffels). Hiermee onderstrepen wij het detailhandelskarakter van onze formule.

Onze winkel is uitgerust met digitale menuschermen aan de counter en volledig ingericht als grab & go-concept. Klanten nemen vrijwel altijd hun bestelling mee. Consumptie ter plaatse komt zelden voor en is niet de bedoeling of insteek van onze formule.

Ook sluiten wij volledig aan bij de intentie van het Aanwijzingsbesluit Hoogstraten: wij hebben begin februari onze exploitatievergunning en Bibob-toets ingediend, en leveren aantoonbaar een positieve bijdrage aan winkeldiversiteit, leefbaarheid en veiligheid.

Wij hebben deze locatie, voorheen gebruikt door Dunkin’ Donuts, juist bewust gekozen vanwege de bestaande bestemming en eerdere invulling. Ook daar werden warme dranken en bubble tea verkocht, in een vrijwel identiek take-away concept. Op basis van deze voorgeschiedenis en bevestiging vanuit de verhuurder zijn wij er, volledig te goeder trouw, van uitgegaan dat onze formule past binnen de planologische en beleidsmatige kaders. Wij hebben vervolgens ook tijdig onze vergunningaanvraag en Bibob-toets ingediend.

Mocht u op enig punt een andere interpretatie hanteren, dan denken wij vanzelfsprekend constructief mee over een

mogelijke aanpassing van onze werkwijze.

Ik spreek u morgen graag telefonisch.

Best Regards,
5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @cocobubbletea.nl / Tel: 5.1, 2, e

From: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Sent: Wednesday, March 26, 2025 2:38 PM
To: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Cc: 5.1, 2, e Bettings O.G. ; 5.1, 2, e
Subject: RE: Opening bubble tea winkel Damstraat 15 – verzoek om toestemming voorlopige opening

EXTERNAL EMAIL
Geachte heer 5.1, 2, e

Dank voor uw mail en toelichting.

De zelfstandige horeca is inderdaad niet toegestaan en een eetwinkel alleen met de voorwaarde dat de Bubble tea niet ter plaatse vers wordt bereid. U geeft aan dat dit wel gaat gebeuren, dus vooralsnog voldoet u niet binnen de kaders van een eetwinkel.

Ik heb u geprobeerd terug te bellen, maar ik zit de rest van de middag in een bespreking.
Kan ik u morgenochtend hierover bellen vanaf 9:00 om dit verder te overleggen?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
Medewerker vergunningen horeca en evenementen
Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

T 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Van: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 14:22
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e Bettings O.G. ; 5.1, 2, e
Onderwerp: Opening bubble tea winkel Damstraat 15 – verzoek om toestemming voorlopige opening

Geachte mevrouw 5.1, 2, e
Hartelijk dank voor uw eerdere toelichting en het in behandeling nemen van onze aanvragen.
Graag bevestig ik dat wij inmiddels de volgende aanvragen hebben ingediend voor onze vestiging aan de Damstraat 15:

* Omgevingsvergunning op 10 februari 2025 (DSO-nummer: 20250210001734)
* Bibob-toets horeca en speelautomatenhallen op 7 februari 2025 (Z/25/2888619)
* Horecavergunning op 7 februari 2025 (Z/25/2888597)

Wij begrijpen dat zelfstandige horeca op de begane grond niet is toegestaan, maar dat het bestemmingsplan op deze locatie wél ruimte biedt voor een eetwinkel.
Onze winkel richt zich uitsluitend op take-away bubble tea. De dranken worden vers bereid aan de counter (met theemachines en toppings), in gesloten verpakkingen meegegeven aan klanten. Er is geen zitgelegenheid of terras, en we opereren dus binnen de kaders van een eetwinkel, zoals toegestaan op deze locatie. De vorige gebruiker van dit pand was Dunkin' Donuts, en het karakter van de winkel blijft vergelijkbaar.
We verwachten rond 10 april 2025 klaar te zijn om te openen en zouden graag gebruikmaken van uw aanbod om te kijken of het mogelijk is om alvast open te mogen tijdens de behandeling van de lopende aanvragen.

Voor de volledigheid heb ik hierbij ook onze aanhuurmakelaar en de verhuurder in cc gezet.

Ik probeer u tussendoor ook nog even telefonisch te bereiken om het kort af te stemmen.

Alvast hartelijk dank voor uw hulp en begeleiding.

Best Regards,
5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @cocobubbletea.nl / Tel: 5.1, 2, e

From: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Sent: Wednesday, 26 March 2025 09:20
To: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Subject: RE: 3e VERZOEK OM DUIDELIJKHEID / RE: Verzoek om duidelijkheid over exploitatievergunningplicht – Damstraat 15

EXTERNAL EMAIL
Beste heer 5.1, 2, e

Hierbij kom ik terug op uw verzoek om duidelijkheid betreft de exploitatievergunning aan de Damstraat 15.

Ik heb meer informatie/advies gekregen van ons intern betreft de exploitatievergunning.
Mijn excuses dat dit een tijd heeft geduurd.

Zelfstandige horeca is niet toegestaan op deze locatie.
Het pand Damstraat 15 heeft de bestemming Centrum 2, en heeft als functieaanduiding: specifieke vorm van centrum - horeca van categorie 5 (hotel) toegestaan in de tweede t/m zevende bouwlaag.
De eerste bouwlaag van het pand is o.a bestemd voor detailhandel. Zelfstandige horeca is op dit adres niet toegestaan op de eerste bouwlaag.
Het pand maakt tevens deel uit van het verbodsgebied winkeldiversiteit. Dit betekent dat o.a. een mengformule bij een winkel met een voedselwaren assortiment op dit adres niet is toegestaan.

Het Bestemmingsplan Winkeldiversiteit maakt op dit adres een eetwinkel wel mogelijk.
Ten aanzien van de vestiging van een zaak die zich richt op de verkoop van bubble tea geldt het volgende;
Wanneer de bubbletea niet ter plaatse wordt bereid maakt het bestemmingsplan vestiging mogelijk op een locatie waar een eetwinkel is toegestaan.

Onze vraag hierbij is dus of waar de bereiding van de bubbletea plaatsvindt?
U geeft namelijk aan dat de dranken vers worden bereid.

Daarnaast wil ik u erop wijzen dat de Damstraat valt onder het aanwijzingsbesluit Hoogstraten (zie bijgaand).
De Oude Hoogstraat, Nieuwe Hoogstraat, Damstraat en Oude Doelenstraat zijn aan te wijzen als gebied waarin het verboden is zonder vergunning bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van detailhandel uit te oefenen, met uitzondering van de activiteiten die reeds vergunning plichtig zijn op grond van hoofdstuk 2 en 3 van de Algemene plaatselijke verordening of de Alcoholwet.

Er zal dus sowieso een vergunning bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van detailhandel moeten worden aangevraagd indien de zaak kan vallen onder een eetwinkel.
Aangezien ik deze aanvragen ook behandel zal ik deze zo snel mogelijk in behandeling nemen en zal ik kijken/navragen of u tijdens de behandeling van de aanvraag gewoon al open kan.

Maar eerst is het dus van belang om te weten voor ons waar de dranken worden bereid.
Ik hoor het graag.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
Medewerker vergunningen horeca en evenementen

Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

T 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Van: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Verzonden: vrijdag 7 maart 2025 06:42
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: Re: 3e VERZOEK OM DUIDELIJKHEID / RE: Verzoek om duidelijkheid over exploitatievergunningplicht – Damstraat 15

Heel erg bedankt.

Fijn dat we nu in ieder geval een contact persoon hebben.

Ik heb voor de zekerheid begin februari ook een exploitatievergunning / gevelreclame vergunning aangevraagd.

Ik weet alleen niet of wij de (exploitatie vergunning) dus nodig hebben.

Wij hebben de Dunkin Donuts vestiging overgenomen. Ik had gelezen dat na een overname je 2 maanden de tijd hebt om een nieuwe aanvraag te doen.
Wij wachten met smart op de antwoorden.

Dank alvast voor uw medewerking.

Gr

5.1, 2, e
+31642202223

Sent from Outlook for Android

From: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Sent: Friday, March 7, 2025 6:28:25 AM
To: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Subject: RE: 3e VERZOEK OM DUIDELIJKHEID / RE: Verzoek om duidelijkheid over exploitatievergunningplicht – Damstraat 15

EXTERNAL EMAIL
Beste heer 5.1, 2, e

Ik wilde hierbij laten weten dat ik uw aanvraag/vraag in behandeling heb genomen en om advies heb gevraagd intern.
Ik heb aangegeven dat het urgent is, aangezien de opening in april is.
Zodra ik iets verneem zal ik meteen contact opnemen.

Mocht u in de tussentijd vragen hebben kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
Medewerker vergunningen horeca en evenementen
Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

T 5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Van: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Verzonden: dinsdag 4 maart 2025 09:56
Aan: Horecavergunningen SDC ; Antwoord DVL (Info)
CC: Horecavergunningen SDC ; Stadsdeel Centrum SDC
Onderwerp: 3e VERZOEK OM DUIDELIJKHEID / RE: Verzoek om duidelijkheid over exploitatievergunningplicht – Damstraat 15
Urgentie: Hoog

RAPPEL (3e verzoek om informatie)

Wij hebben nog steeds geen antwoord / contact gehad.

Zou iemand naar onze vraag kunnen kijken?

Best Regards,
5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @cocobubbletea.nl / Tel: 5.1, 2, e

Bedankt!

From: Horecavergunningen SDC
Sent: Thursday, February 20, 2025 1:50 PM
To: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Subject: RE: Verzoek om duidelijkheid over exploitatievergunningplicht – Damstraat 15

EXTERNAL EMAIL
Geachte 5.1, 2, e

Uw vraag is uitgezet bij de afdeling die hierover een advies kan uitbrengen.
Ik heb uw mail nogmaals doorgezet naar de desbetreffende collega.
Ik verwacht dat u spoedig een antwoord krijgt.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Medewerker Vergunningen Horeca & Evenementen
Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e | CoCo BubbleTea
Verzonden: donderdag 20 februari 2025 12:42
Aan: Horecavergunningen SDC ; Stadsdeel Centrum SDC
Onderwerp: Verzoek om duidelijkheid over exploitatievergunningplicht – Damstraat 15
Urgentie: Hoog

Wij hebben nog geen Antwoord gehad op onderstaande mail van 7 februari. Gaarne even contact +31642202223

Geachte heer/mevrouw,
Per 1 april 2025 openen wij een bubble tea-winkel aan de Damstraat 15 in Amsterdam. Wij willen graag duidelijkheid verkrijgen over de vergunningsplicht en eventuele aanvullende voorwaarden.
Onze onderneming richt zich uitsluitend op de verkoop van bubble tea die niet bedoeld is voor directe consumptie. De dranken worden vers bereid en vervolgens in afgesloten verpakkingen meegegeven aan klanten. Er is geen zitgelegenheid of terras. Hierdoor heeft onze winkel een meer retailgericht karakter dan een traditionele horecagelegenheid.
Wij begrijpen dat in Amsterdam een exploitatievergunning vereist is voor horecazaken, maar verwijzen ook naar een eerdere uitspraak (ECLI:NL:RBAMS:2021:1295), waarin de rechtbank oordeelde dat een vergelijkbare bubble tea-winkel niet zonder verdere motivering als horeca kon worden aangemerkt. Gezien deze achtergrond verzoeken wij u om te bevestigen of onze winkel vrijgesteld is van de exploitatievergunningplicht.
Wij zullen vandaag een aanvraag indienen voor de gevelreclame, zodat deze conform de regelgeving wordt geplaatst.
Wij hechten veel waarde aan het naleven van alle wet- en regelgeving en willen er zeker van zijn dat wij alle noodzakelijke stappen nemen om onze onderneming in overeenstemming met de geldende voorschriften te exploiteren.
Gezien onze geplande opening op 1 april 2025, zouden wij een spoedige reactie zeer op prijs stellen, zodat wij onze voorbereidingen tijdig en conform de regelgeving kunnen afronden. Indien nodig staan wij open voor een overleg.
Wij zien uw reactie graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
Best Regards,
5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @cocobubbletea.nl / Tel: 5.1, 2, e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.