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	Z2025-051530
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
Kopie aan	[redacted] Pandeigenaar/verhuurder
Onderwerp	**Besluit opleggen last onder bestuursdwang en/of last onder dwangsom Leidsestraat 102**

Geachte mevrouw, meneer,

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.

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 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 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.

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.

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 Leidsestraat 102 bent.

Last onder dwangsom
Wij leggen u tevens een **last onder dwangsom** voor het volgende op:

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

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,-.**

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

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.

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 vier 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,



[redacted]
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 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;

Uitwerking wat mogelijk is op Leidsestraat 102

- 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 Leidsestraat 102 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 Leidsestraat 102 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 Leidsestraat 102 als een winkel, niet zijnde een eetwinkel en zonder mengformule te exploiteren dan,

- 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.

Gemeente Amsterdam

Bijlage 2

Rapport van Bevindingen Winkeldiversiteit

Datum constatering	:	2 april 2026
Tijdstip	:	11:15
Inspecteur	:	[redacted]
2e Inspecteur	:	-
Aanleiding	:	Hercontrole handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Fa. Stroop
Adres	:	Leidsestraat 102
Sprake van LOD?	:	Ja Datum LOD: 3 maart 2026 Zaaknummer van de LOD: Z2025-051530
Gesproken met	:	5.1, 2, e
Nummer ID	:	
Functie	:	medewerkster
Contactgegevens	:	-
Bestemming	:	Omgevingsplan (Zuidelijke binnenstad / Winkeldiversiteit)
Soort overtreding	:	mogelijk 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 hebben we de volgende constatering gedaan. Ik kwam op 2 april 2026 rond de klok van 11 uur aan bij de Leidsestraat ter hoogte van perceelnummer 102 alwaar Fa. Stroop is gevestigd. Ik zie een open pui die mintgroen is geschilderd met daarop in gouden letters het woord “stroopwafels”, aan de linkerkant daarvan hangt een rond uithangbord. Als ik naar binnenloop zie ik twee dames in werktenue van de Fa. Stroop. Ik legitimeer mijzelf en leg het doel uit waarom ik er ben en dat ik graag fotografische opnames wil maken. Werkneemster [redacted] geeft aan dat dit goed is, waarop ik mijn gang kan gaan. Ik zie ten opzichte van de eerste controle geen aanpassingen. Alleen dat de winkel geen kerstversiering meer heeft.
Zienswijzegesprek	:	Zienswijze schriftelijk ingediend op 17 maart 2026

Aanvullende informatie	:	Fotografische opname onder rapport

Ondertekening

Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op	:	9 april 2026
Naam 1e inspecteur	:	[redacted]
Handtekening	:	

Fotografische opnames controle 2 april 2026



Foto 1 voorkant winkel Leidsestraat 102



Foto 2overzicht van de winkel



Foto 3 rechterkant winkel met carrousels en tafel met blikjes stroopwafels

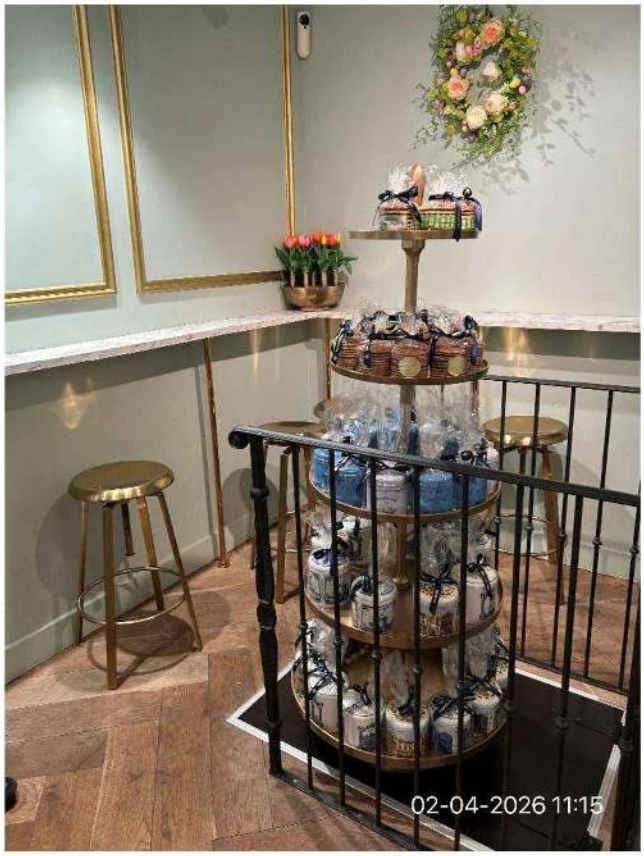

Foto 4 kleine mengformule achter in de winkel, een hekwerk afscherming voor de kelder met daarop nog een carrousel



Foto 5 koffiemachine aan de linkerkant van de winkel



Foto 6 werkplaats om stroopwafels te maken



Foto 7 linkerkant van de winkel met blikjes en folies met stroopwafels



Foto 8 de keuzes die er zijn aan toppings op de wafels



Foto 9 klaargemaakte wafels liggen klaar voor hun topping



Foto 10 prijskaartje en keuzekaart voor de wafels



Foto 11 wafelijzer voor in de winkel naast de kassa



Foto 12 twee wafelijzer helemaal voorin de winkel

Bijlage 3: Zienswijze Leidsestraat 102

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. U geeft aan dat het pand aan de Leidsestraat 102 al jaren in gebruik is als eetwinkel. Op Google Street View is te zien dat op een foto in juni 2017 een eetwinkel, Ice Bakery op het adres gevestigd is.*
   Deze vestiging van Ice Bakery is rond 2015 geopend.
   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.

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.

Zelf hebben wij nog een foto op google maps gevonden waarop de ijshoorntjes te zien zijn.
Andere Ice Bakery's zijn allemaal als eetwinkels bestempeld.

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

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 april 2026 13:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Overgangsrecht eetwinkel Leidsestraat 102

Hoi [redacted]

We zijn het met je eens dat het voor de hand ligt het overgangsrecht niet alleen voor de mengformule maar ook voor functie eetwinkel van toepassing te verklaren. Dit betekent dat het volgende geldt voor Leidsestraat 102.

- 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 Leidsestraat 102 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 Leidsestraat 102 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 Leidsestraat 102 als een winkel, niet zijnde een eetwinkel en zonder mengformule te exploiteren dan,

- 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.

Algemeen ten aanzien van de uitstraling van een winkel:

- Een winkel moet de uitstraling van een winkel hebben en niet van een horecazaak;
- Een winkel waar enkel drank- en etenswaren worden bereid, maar waar verder geen producten staan uitgestald heeft niet de uitstraling van een winkel.

Definitie Eetwinkel:
vormen van detailhandel die zich richten op de verkoop van etenswaren en/of drankjes die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd;
Ter toelichting op het begrip eetwinkel dient het volgende. Deze winkels hebben vaak een eenzijdig assortiment dat voornamelijk bestaat uit niet-versbereide producten al dan niet met een hoog suiker- en/of vetgehalte. Deze producten zijn gericht op passanten en recreanten, die weinig tijd in de winkel spenderen, waardoor sprake is van weinig tot geen klantenbinding. Onder deze categorie vallen onder andere winkels waar in hoofdzaak ijs wordt verkocht, maar ook winkels waar het aanbod hoofdzakelijk bestaat uit onder andere donuts, wafels voorzien van een zoete topping, macarons, gevulde croissants, belegde broodjes e.d.

Mengformule:
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

Voorkomen van geuroverlast
Als ter plaatse stroopwafels worden bereid dient er een goede afvoer aanwezig te zijn ter voorkoming van geuroverlast.