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
Greendayz B.V.
t.a.v. dhr 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Warmoesstraat 143
1012 JB AMSTERDAM

Datum	16 April 2026
Ons kenmerk	Z2026-009656
Uw kenmerk	
Behandeld door	Mevrouw 5.1, 2, e afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen d.d. 20 maart 2026 en juridisch kader
Kopie aan	Pandeigenaar en Ibrahim Invest B.V.
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder bestuursdwang op te leggen op Warmoesstraat 143**

Geachte heer 5.1, 2, e

U exploiteert in het pand op het adres Warmoesstraat 143 in Amsterdam een bedrijf onder de naam The Stroopist. 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:

<u>Omgevingsplan</u>
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", met inbegrip van een mengformule (de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte bedraagt ten hoogste 20%).

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 ter hoogte van de ingang van het bedrijf aan de linkerkant een lange toonbank is gesitueerd. Op de toonbank zijn verschillende soorten eetwaren uitgestald, waaronder koeken, croissants, stroopwafels (voorzien van een topping). In de vitrine zijn er koeken en stroopwafels in verpakking, reeds bereide wafels en taarten aanwezig. Op de toonbank staat eveneens een koffiemachine met bonenmaler en verschillende soorten chai. Daarnaast staan er verschillende producten bedoeld voor koffie-to-go. Achter de toonbank zijn er verschillende sauzen, siropen e.d. aanwezig . Tevens staat er een wafelijzer. Boven de toonbank hangen er twee schermen met daarop de eet- en drinkwaren die besteld kunnen worden. Achterin het bedrijf is een koeling aanwezig met frisdranken.

Aan de rechterkant van het bedrijf is er zitgelegenheid aanwezig. Er is een lange bank aanwezig vanaf de ingang tot aan de achterkant. Daarnaast zijn er 6 tafels geplaatst. Op de tafels zijn er menukaarten aanwezig. Op de menukaarten valt te lezen dat u ontbijt, (stroop)wafels, pastries en drankwaren aanbiedt. Rondom de tafels zijn er ook stoelen geplaatst. Uit de meting blijkt dat de mengformule 11,54 m² groot is, terwijl maximaal 3,99 m² is toegestaan, aangezien het publiek toegankelijk deel binnen uw bedrijf 19,97 m² is.

Ter hoogte van de ingang, aan de openbare weg, staan er tevens twee gevelbanken.

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 bestuursdwang
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u een last onder bestuursdwang op te leggen. Wij zien u, Greendayz B.V., als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Warmoesstraat 143 bent.

U kunt handhaving voorkomen door het horecagebruik binnen uw bedrijf te staken en gestaakt te houden dan wel uw mengformule te verkleinen naar maximaal 3,99 m², rekening houdend met de voorwaarden die gelden voor een mengformule (zie juridisch kader).

Wat gebeurt er als u zich niet aan de last onder bestuursdwang houdt
Als u toch het gebruik als horeca-1 na het besluit voortzet, gaan wij het pand van gemeentewege sluiten 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.

Niet eens met ons voornemen
Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder 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;

Definitie 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.*

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;

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	:	12:10 uur
Inspecteur	:	5.1, 2, e
2e Inspecteur	:	5.1, 2, e
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	De Stroopist
Adres	:	Warmoesstraat 143
Sprake van LOD?	:	Nee
Gesproken met	:	5.1, 2, e
Nummer ID	:	-
Functie	:	Eigenaar
Contactgegevens	:	5.1, 2, e
Bestemming	:	Omgevingsplan (Postcodegebied 1012 Centrum-3/winkeldiversiteit) eetwinkel toegestaan
Soort overtreding	:	Mogelijk horeca exploitatie
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 2026 rond de klok van 12 uur aan bij de Warmoesstraat ter hoogte van perceel 143.
Wij zien daar een gele gevel met een uithangbord waarop de naam van de winkel is vermeld. Ook hangt er in het midden boven aan de gevel reclameletters met The Stroopist coffee & pastry. Ook staan er aan beide kanten van de toegangsdeur een gevelbankje geplaatst.

Als wij naar binnen gaan zien wij dat er een paar mensen staan te wachten op hun bestelling en een paar mensen aan tafeltjes zitten, waar zij praten onder het genot van een kopje koffie en wat lekkers.

Wij legitimeren onszelf en vertellen de reden van onze komst en dat we graag fotografische opnames willen maken voor het rapport.
De werknemer vraagt of hij zijn baas mag bellen. Even later krijg ik dhr. 5.1, 2, e aan de telefoon. Ik vertel nogmaals wat wij komen doen. Dhr. 5.1, 2, e verteld mij dat ze alles in overleg hebben gedaan met de gemeente en de gebiedsmakelaar. Ik vermeld dat wij

een handhavingsverzoek hebben gekregen en dat we daarom de controle doen om te kijken of het verzoek ook in behandeling wordt genomen of dat we het afwijzen. Dhr. 5.1, 2, e vindt het prima en zegt dat we foto's kunnen maken en vraagt of ik mijn kaartje achter wil laten.

We nemen fotografische opnames van de inrichting en de mengformule. Daarna nemen wij afscheid.

Ik was meetapparatuur vergeten mee te nemen, dus ben ik op donderdag 26 maart 2026 nog even terug geweest om de mengformule op te meten.
De werkneemster die ons te woord stond sprak geen Nederlands en nauwelijks Engels, dus zij belde haar baas. Ik kreeg dhr. 5.1, 2, e weer aan de telefoon en ik heb uitgelegd dat ik nog even terug ben gekomen om de mengformule op te meten. Nogmaals vertelde meneer over de contacten met de gemeente en gebiedsmakelaar en dat hij tekeningen heeft van de architect en dat hij die toe zou sturen. Dhr. 5.1, 2, e vroeg ik mijn kaartje kon achterlaten, dit had ik al gedaan, maar ik heb hem nogmaals achter gelaten zodat hij mij de stukken kan toesturen.

Ik heb samen met mijn collega 5.1, 2, e de mengformule opgemeten. Een fotografische opname hiervan staat onder dit rapport.

Zienswijzegesprek : Nee

Aanvullende informatie :

Ondertekening
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op : 27 maart 2026

Naam 1e inspecteur : 5.1, 2, e

Handtekening : 5.1, 2, e

Naam 2e inspecteur : 5.1, 2, e

Fotografische opnames controle 20 maart 2026



Foto 1 vooraanzicht warmoesstraat 143 met gevelbankjes en reclame uitingen



Foto 2 links achter het raam, uitstallingen van verschillende soorten koeken die te koop zijn



Foto 3 vitrine met koeken in verpakking, achter tegen de muur bonenmalers voor de koffie. op de voorgrond de verschillende maten bekers waar je uit kan kiezen



Foto 4 de koffie en thee machine met bonenmaler en verschillende soorten chai



Foto 5 wafelijzer achter in de onderneming



Foto 6 koeling achterin de onderneming met frisdranken



Foto 7 toilet toegankelijk voor klanten



Foto 8 bekers, rietjes, deksels en doosjes voor meenemen

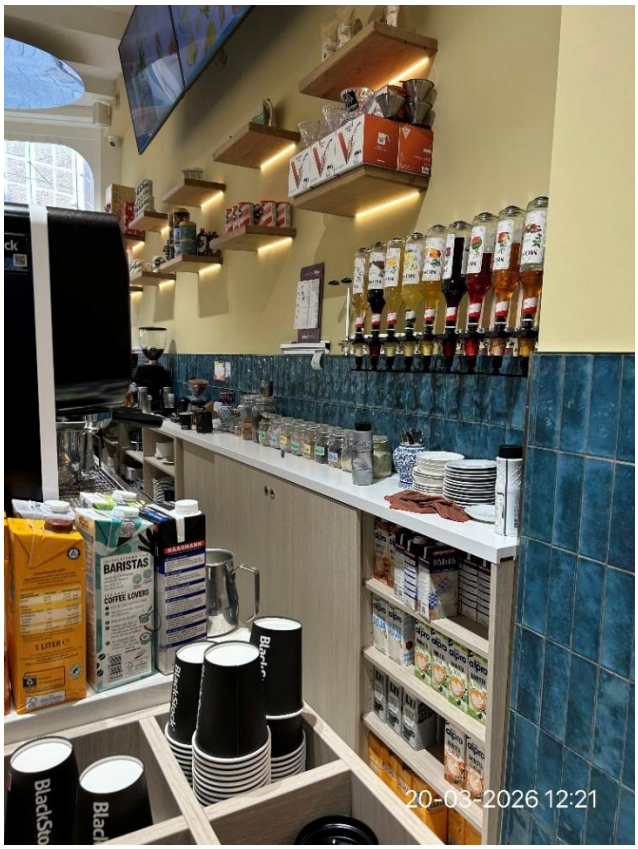


Foto 9 achter de counter, niet toegankelijk voor klanten



Foto 10 mengformule langs de rechterkant van voor tot achter



Foto 11 schermen bovenin tegen de muur met etenswaar welk je kunt bestellen



Foto 12 voorkant menukaart met hierop de producten die je kunt bestellen



Foto 13 achterkant menukaart met producten die je kunt bestellen

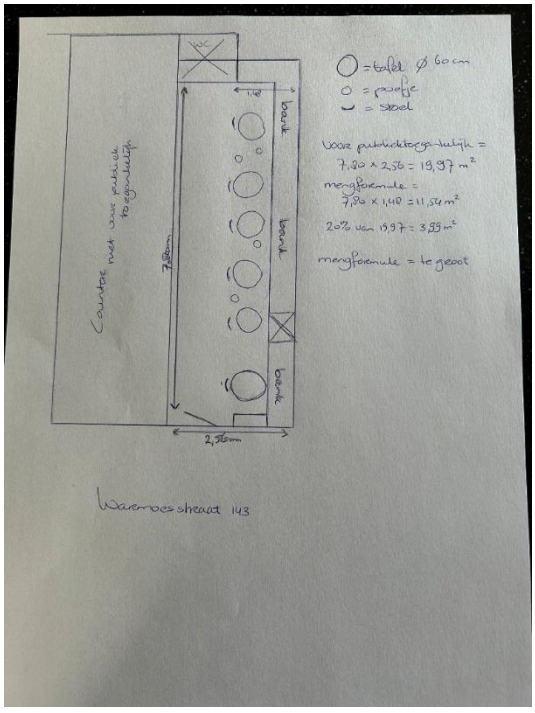


Foto 14 meting van de mengformule