From 5.1, 2, e 5.1, 2, e <donotreply@unknown-from-address.net>
Subject **Overgangsrecht eetwinkel Leidsestraat 102**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Date April 9, 2026 at 4:23:36 PM CEST

Hoi collega's,

Ik ben bezig met de besluiten voor een drietal stroopwafelwinkels.
Leidsestraat 102 is al eerder besproken.
In principe mocht er volgens onze inventarisatie geen eetwinkel en geen mengformule.
W.b. de mengformule hebben ze het overgangsrecht bewezen.

Bij deze willen ze ook het overgangsrecht voor de eetwinkel bewijzen.
Zie tekst hieronder en de bijlage 5 waarin de advocaat foto's en teksten van Tripadvisor heeft staan.

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

Dus zelf heb ik wel de neiging om hierin mee te gaan.

Blijft natuurlijk dat ze momenteel stroopwafels bereiden en voor directe consumptie meegeven, wat in deze combinatie niet kan.

Dust graag jullie advies w.b. het overgangsrecht voor het gebruik als eetwinkel.

Vast bedankt, zou fijn zijn als ik het advies eind volgende week kan hebben.

Gr. 5.1, 2, e

2 Overgangsrecht

2.1 Juridisch kader

7. Het bestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum kent een overgangsregeling in artikel 4.2 van de planregels. Onder a is bepaald dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (29 augustus 2018) en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Onder d is bepaald dat dit niet geldt voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor zover het college zich op het standpunt zou stellen dat de uitzondering van artikel 4.2 onder d van toepassing is, rust de bewijslast daarvan op het college.

2.2 Gebruik op de peildatum

8. Het pand aan de Leidsestraat 102 is al jaren in gebruik 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 (**bijlage 2**).
Deze vestiging van Ice Bakery is rond 2015 geopend.

9. 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.

10. Cliënte is in november 2023 benaderd door mevrouw 5.1, 2, e namens het college. Zij beweerde dat de eetwinkel op de Leidsestraat 102 in strijd zou zijn met het bestemmingsplan Winkeldiversiteit, specifiek omdat het adres niet op de lijst van eetwinkels staat en het overgangsrecht stopt bij wisseling van eigenaar. Omdat cliënte dat anders zag en ter voorkoming van misverstanden en geschillen, gaf cliënte aan daarover met haar in overleg treden. Vanaf dat moment werd mevrouw 5.1, 2, e de contactpersoon namens de gemeente. In de gesprekken die daarop volgden was geen punt van discussie dat cliënte onder het overgangsrecht een eetwinkel mocht exploiteren op het adres Leidsestraat 102. Enig punt van discussie was welke activiteiten er in een eetwinkel mochten worden ontplooid. Bovendien heeft cliënte foto's uit openbare bronnen moeten overleggen om mevrouw 5.1, 2, e ervan te overtuigen dat Ice Bakery ook een mengformule had (**bijlage 3**). De gesprekken hebben niet tot een vergelijk geleid, waarna het vanuit de gemeente stil bleef.

11. Gelet hierop was op de peildatum reeds een eetwinkel in bedrijf was op het adres Leidsestraat 102. Een eetwinkel is een vorm van detailhandel die zich richt op de verkoop van etenswaren die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd. De voormalige eetwinkel op adres voldeed aan deze definitie. In de parallelle procedure over de vestiging van Firma Stroop aan de Oude Doelenstraat is dit standpunt nader uitgewerkt in het beroepschrift d.d. 17 maart 2026 (**bijlage 4**)**.** De kern van dat betoog is dat het vers bereiden van etenswaren niet uitsluit dat sprake is van een eetwinkel, en dat de uitleg die het college aan de planregels geeft onjuist en onevenredig is. Dit betoog geldt mutatis mutandis voor de eetwinkel op het adres Leidsestraat 102.

2.3 Bewijs

12. Als **bijlage 5** legt cliënte een groot aantal recensies tussen 2014 en 2016 over van het platform Tripadvisor. Deze recensies dateren van vóór de peildatum en beschrijven de bedrijfsvoering van de eetwinkel in detail. Uit deze recensies blijkt dat reeds jarenlang vóór de peildatum verse wafels en andere zoete producten werden gebakken, zichtbaar voor klanten aan het raam van de winkel.

13. Uit de Tripadvisor-recensies blijkt al jarenlang verse wafels en crêpes (op bestelling) worden gebakken en bereid. Reeds in april 2017 beschreven diverse recensenten de bakkerij als volgt:
"Hot fresh waffle covered in Nutella, white chocolate sauce , strawberries and crushed smarties ..... heaven and €11 !!"

14. Het bereiden van producten vond plaats achter de balie, zichtbaar voor voorbijgangers en klanten. Een recensent schreef hierover in maart 2015:
"We stopped here pretty much every night before we went back to our hotel for dessert! They make the best Nutella crepes or waffles."

De foto bijbehorend bij de recensie laat de bakplaat voor de crêpes zien.

15. Het college constateert dat producten direct worden geconsumeerd. Ook dit was vóór de peildatum al het geval. Op de verschillende foto's behorende bij de recensies is te zien dat de wafels, crêpes en andere zoete producten met slagroom of Nutella worden getopt, en meegegeven met een vorkje zodat deze direct geconsumeerd kunnen en moeten worden.

16. Naast consumptie ter plaatse werden producten ook meegenomen, zoals nu nog steeds het geval is. Op de foto's is ook te zien dat er verschillende Nutella-producten in de winkel staan die klanten mee kunnen nemen.

17. Cliënte beschikt zo nodig over aanvullend bewijsmateriaal.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Senior Juridisch Medewerker Handhaving
Projectleider/Coördinator Toezicht & Handhaving Winkeldiversiteit

Afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving
Stadsdeel Centrum
Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e@amsterdam.nl

werkdagen: dinsdag t/m vrijdag