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 BV
Postbus 10280
1001 EG Amsterdam

Datum	**3 maart 2026**
Ons kenmerk	Z2025-048894
Uw kenmerk	
Behandeld door	Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, winkeldiversiteit@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen van 10 en 14 november 2025 en juridisch kader
Kopie aan	Wieringa Advocaten Pandeigenaar/verhuurder
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Kalverstraat 236**

Geachte mevrouw, mijnheer,

U exploiteert in het pand op het adres Kalverstraat 236 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Hans Egstorf . Naar aanleiding van een handhavingsverzoek hebben toezichthouders van stadsdeel Centrum op 10 en 14 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.

De toezichthouders hebben o.a. het volgende geconstateerd:

- Ter plaatse worden stroopwafels vers gebakken en bereid.
- Ter plaatse kunnen klanten kiezen uit meerdere toppings die worden toegevoegd aan de stroopwafels.
- De stroopwafels worden meegegeven in een kartonnen zakje.
- De stroopwafels worden direct geconsumeerd.
- Ter plaatse zijn er ook voorverpakte stroopwafels in doosjes, busjes en delfts blauwe potten te koop.
- Ter plaatse worden koffie en andere warme dranken bereid en voor directe consumptie meegegeven.

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 Kalverstraat 236 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 Kalverstraat 236 als horecabedrijf. Uit artikel 3.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 volgt dat op het Kalverstraat 236 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 Kalverstraat 236.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Voornemen opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen. Wij zien u, firma Stroop BV, als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Kalverstraat 236 bent.

Last onder dwangsom
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 ook een eetwinkel toegestaan;
- Op dit adres is een mengformule niet toegestaan;
- Winkels hebben een uitstraling van een winkel en niet een horeca-uitstraling.

Indien het de wens is Kalverstraat 236 als een eetwinkel 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 om die reden niet deugdelijk verpakt te worden meegegeven.

Indien het de wens is Kalverstraat 236 als een winkel, niet zijnde een eetwinkel 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. Stroopwafels mogen daarom niet per stuk worden verkocht, maar moeten met minimaal 4 tegelijk verpakt worden verkocht;

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 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 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 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

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	:	10 & 14 november 2025
Tijdstip	:	14:45 uur (10 november) 11:30 uur (14 november)
Inspecteur	:	[redacted]
2e Inspecteur	:	[redacted]
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Firma Stroop B.V. / Hans Egstorf
Adres	:	Kalverstraat 236
Sprake van LOD?	:	Nee
Gesproken met	:	5.1, 2, e
Nummer ID	:	-
Functie	:	werkneemster leidinggevende van deze dag
Contactgegevens	:	-
Bestemming	:	Omgevingsplan (Postcodegebied 1012 / Winkeldiversiteit
Soort overtreding	:	horeca uitstraling

Geconstateerde situatie :

Ik, [redacted], Toezichthouder, in dienst van de gemeente Amsterdam, benoemd als Toezichthouders volgens artikel 5:11 van de Algemene Wet Bestuursrecht, mede belast met het toezichthouden op de bebouwde omgeving hebben we de volgende constatering gedaan.
Wij kwamen op maandag 10 november 2025 rond de klok van 14:40 uur aan bij de kalverstraat, ter hoogte van perceel 236. Wij zien daar een winkel op de hoek waar stroopwafels worden verkocht.
Het is druk in de winkel en ook op straat is het druk met mensen die een stroopwafel aan het eten zijn. Naar binnen gaan is geen optie. De hele winkel staat vol met wachtende mensen die een stroopwafel willen kopen. Buiten zien we mensen met stroopwafel naar buiten komen in een ruiten kartonnen zakje. Deze wordt op straat opgegeten. De klanten blijven voor de winkel staan om foto's te maken en hun stroopwafel met topping op te eten.
Wij besluiten om een ander moment in de ochtend terug te komen.

Op vrijdag 14 november 2025 komen wij, mijn collega [redacted] en ik, aan bij de Kalverstraat. Ter hoogte van perceel nummer 236 is het rustiger dan eerder deze week.
Als wij de winkel binnengaan staan er twee klanten binnen voor het bestellen van een stroopwafel. Wij legitimeren onszelf en leggen de reden van ons bezoek uit. Mw. 5.1, 2, e geeft aan dat zij de leidinggevende is in de winkel en gaat akkoord met onze opname.

Wij zien voor de ramen (zowel kalverstraat als muntplein) stroopwafels liggen met verschillende toppings, maar ook een strooppan, chocoladepan en toppings (deze pannen zijn warm en staan aan). Er is een toonbank met hierop twee kassa's. Maar ook voorverpakte stroopwafels in busjes en delfts blauwe potten.

Achter de toonbank, aan de linker kant, staan drie wafelijzers waar, ook op dat moment, verse wafels worden gebakken. Daarachter staat een snijplank waar de wafels worden doorgesneden, zodat er stroop tussen gesmeerd kan worden.
In de hoek van de winkel staat een automaat waar verschillende soorten warme producten uit gehaald kunnen worden, zoals koffie, thee, chocolademelk.
De achterkant van de winkel staan veel stroopwafels klaar voor het besmeren van de inhoud en topping. Daarboven zijn planken met doosjes waar stroopwafels in kunnen. Ik heb niet gecontroleerd of die hier ook daadwerkelijk in zitten. Achter de toonbank liggen de ruiten kartonnetjes waar de wafels ingestopt kunnen worden. Hier staan ook de emmers gevuld met de toppings als voorraad.
De andere kant van de winkel (kalverstraatzijde) liggen voorbeelden van stroopwafels die te kiezen zijn, daarnaast ook nog een pan met warme chocolade en stroop. Ook een snijplank voor de verwerking van de wafels. Naast de snijplank staan bakjes met de zes verschillende toppings die je kunt kiezen.
Op het moment dat wij er waren was het rustig, ten opzichte van de maandag toen wij er waren. Maar ook nu loopt er voldoende personeel om de drukte, die eventueel nog komt op te vangen.
Nadat we foto's hebben gemaakt nemen we afscheid en vertrekken.

Zienswijzegesprek : nee

Aanvullende informatie : Foto's van de controle onder het rapport

Ondertekening
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op : 17 november 2025

Naam 1e inspecteur : [redacted]

Handtekening : [redacted] 5.1, 2, e

Naam 2e inspecteur : [redacted]

Foto's controle 10 & 14 november 2025



Foto 1 drukte buiten en binnen bij de winkel kalverstraat 236



Foto 2 kinderen eten hun verse stroopwafel buiten op



Foto 3 stroopwafel etende mensen aan de kant van het muntplein



Foto 4 dames maken foto's van hun verse stroopwafel met topping



Foto 5 drukte in de winkel van bestellende klanten, met voorbeelden in de etalage



Foto 6 de topping wordt er op gedaan aan de kant van de kalverstraat



Foto 7 pan met warme chocolade en plank voor het delen van de wafels



Foto 8 strooppan en potten met toppings op de vensterbank aan de kant van het muntplein



Foto 9 toonbank met voorverpakte doosjes en busjes met stroopwafels



Foto 10 stroopwafelijzers in gebruik om te bakken



Foto 11 het deeg voor de stroopwafels ligt klaar om op het ijzer gelegd te worden

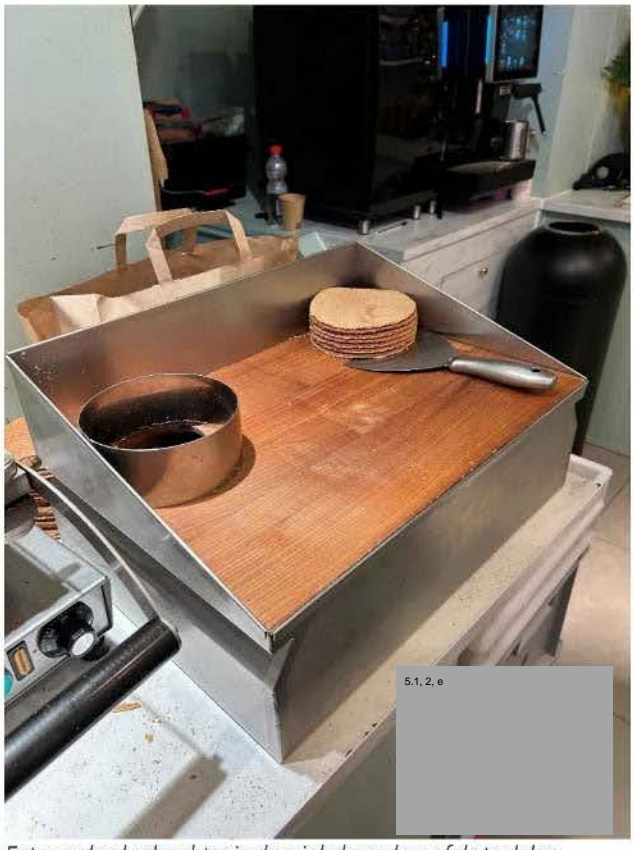

Foto 12 de plank achter in de winkel om de wafels te delen



Foto 13 de koffie en thee automaat achter in de winkel met bekers om mee te nemen



Foto 14 achterkant van de winkel met wafels in voorraad en doosjes voor verpakte stroopwafels



Foto 15 warme chocoladepan en snijplank om de stroopwafels te voorzien van een topping kant van de kalverstraat

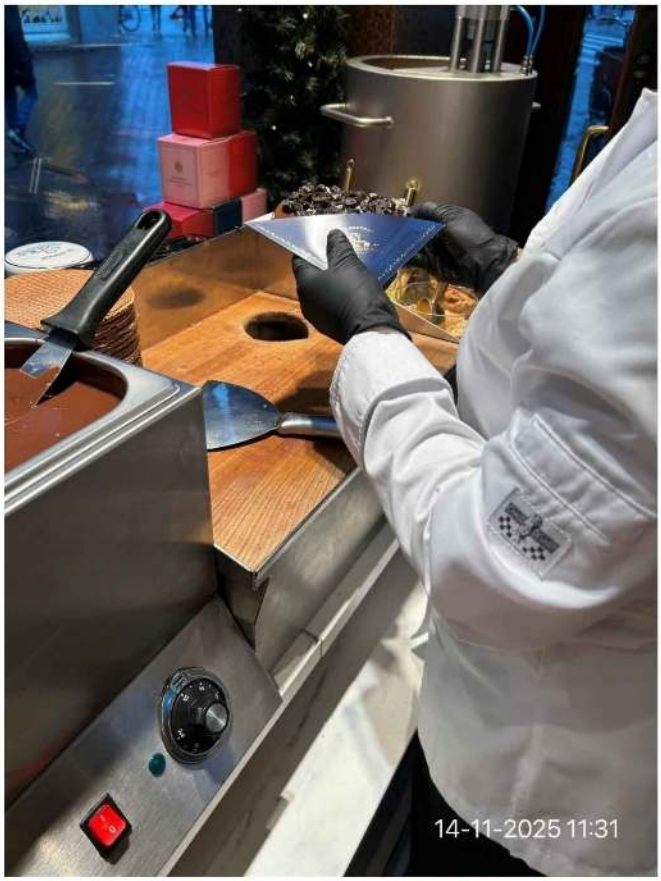

Foto 16 de topping wordt er op gedaan voor de klant en in een kartonnetje meegegeven



Foto 17 de pan met warme stroop die tussen de twee delen van de wafel wordt gedaan



Foto 18 menukaartje met de toppings die je kunt kiezen



Foto 19 prijskaartjes voor de verschillende wafels



Foto 20 het kartonnetje waarin de stroopwafel wordt meegegeven



Foto 21 de winkel van de buitenkant met een reclamebord welk zonder vergunning is opgehangen