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
Hans Egstorf
t.a.v. GHM B&B BV
Postbus 10280
1001 EG Amsterdam

Datum	**3 maart 2026**
Ons kenmerk	Z2026- 000437
Uw kenmerk	
Behandeld door	Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, winkeldiversiteit@amsterdam.nl
Bijlage	Rapport van bevindingen d.d. 12 november 2025 en juridisch kader
Kopie aan	Pandeigenaar Wieringa advocaten
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op Spuistraat 274**

Geachte mevrouw, mijnheer,

U exploiteert in het pand op het adres Spuistraat 274 in Amsterdam een bedrijf onder de naam Hans Egstorf . 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 en de bankjes aan de gevel. Op andere zaken is daarom niet gecontroleerd.

De toezichthouders hebben o.a. het volgende geconstateerd:

- Ter plaatse worden stroopwafels vers gebakken en bereid.
- Ter plaatse zijn geen toppings beschikbaar omdat daar te weinig ruimte voor is.
- De stroopwafels worden meegegeven in een plastic bakje of een kartonnen zakje.
- De stroopwafels in het kartonnen zakje worden direct geconsumeerd.
- Ter plaatse zijn er ook voorverpakte stroopwafels in o.a. doosjes en blikjes.
- Op de toonbank liggen diverse soorten croissants, chocoladebroodjes, Italiaanse bol, pistolet en triangel.
- Achter de toonbank liggen een aantal broden.
- 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 Spuistraat 274 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 Spuistraat 274 als horecabedrijf. Uit artikel 3.1 onder f van de regels van het Omgevingsplan, ruimtelijk plan Postcodegebied 1012 volgt dat op het adres Spuistraat 274 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 Spuistraat 274.

Zie voor de definities en uitwerking artikelen het juridisch kader.

Omgevingswet en de Welstandsnota 2016
U bent in overtreding omdat u:

- een rijksmonumentenactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning. Onder een rijksmonumentenactiviteit wordt verstaan het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. U mag deze activiteit niet zonder omgevingsvergunning verrichten. U overtreedt anders de Omgevingswet (Ow), artikel 5.1 lid 1 sub b. Daarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een rijksmonumentenactiviteit te verrichten.
- een bouwactiviteit hebt verricht zonder omgevingsvergunning. Of omdat u zich niet aan de regels van een omgevingsvergunning hield. Dat is verboden volgens de Omgevingswet (Ow), artikel 5.1 lid 2 sub a. Daarin staat dat u geen bouwactiviteit mag verrichten zonder

omgevingsvergunning. Dat betekent dat u alleen mag bouwen waar u de vergunning voor heeft gekregen.
- een bouwwerk of deel daarvan zonder een omgevingsvergunning in stand laat. Dit is verboden volgens de Omgevingswet, artikel 5.6. Daar staat dat u geen bouwwerk of deel daarvan in stand mag laten dat zonder een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is gebouwd. Dit geldt ook als u het bouwwerk of deel daarvan niet zelf bouwde of het liet bouwen.

Gevelbankjes aan de gevel
Er zijn gevelbankjes aan de gevel bevestigd zonder dat hiervoor een vergunning is verleend.
U moet de gevelbankjes verwijderen.
Voor het aanbrengen van elementen aan de gevel is een omgevingsvergunning vereist. Het is mogelijk een conceptaanvraag te doen voor een omgevingsvergunning, zodat wij kunnen onderzoeken of het aanbrengen van gevelbankjes is toegestaan.

Het vastmaken van bankjes aan de gevel ook in strijd met het Beleidskader Monumenten, hierin staat in artikel 4.9 dat voorzieningen die een reversibele toevoeging zijn niet in natuurstenen onderdelen mogen worden bevestigd. De voorzieningen moeten voldoen aan de geldende Welstandsrichtlijnen.

Gezien bovenstaande is het niet mogelijk om een omgevingsvergunning te krijgen voor het vastzetten van gevelbankjes aan de gevel.

<u>Gevelbankjes in de openbare ruimte</u>
Gevelbanken zijn, met uitzondering van gevelbanken bij horeca-ondernemingen, niet toegestaan in stadsdeel Centrum. Voor gevelbanken bij horeca-ondernemingen is een vergunning, als genoemd in artikel 3.2 juncto artikel 3.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening (terrasvergunning) vereist.
Omdat het pand geen horeca bestemming heeft, geldt dat het niet toegestaan is om gevelbankjes te plaatsen.

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 dwangsom op te leggen. Wij zien u, GHM B&B BV, als overtreder, omdat u eigenaar van de winkel in het pand Spuistraat 274 bent.

<u>Last onder dwangsom</u>

Horeca 1
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, niet zijnde een eetwinkel;
- Op dit adres is een mengformule niet toegestaan;
- 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.

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.

Gevelbankjes
U kunt handhaving voorkomen door de gevelbankjes te verwijderen en verwijderd 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 € 2.500 per bankjes met een maximum van € 5.000,-,

Wat gebeurt er als u zich niet last onder dwangsom houdt
Als u toch het gebruik als horeca 1 na het besluit voortzet, en als u de gevelbankjes niet verwijdert, 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.

Legalisatie met betrekking tot de gevelbankjes
Tijdens de controle is geconstateerd dat u in overtreding bent met betrekking tot de gevelreclame. Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor omschrijving activiteiten kunt krijgen. U kunt geen vergunning krijgen voor gevelbankjes aan de gevel.

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;

Gevelwijzigingen (vorm)
De gevelbankjes voldoen niet aan hoofdstuk 6 van de Welstandsnota 2016 - gevelwijzigingen:

- nieuwe gevelelementen lijnen aan bestaande elementen en samenhang in de gevel behouden.
- elementen ten behoeve van verticaal groen , die geen schade teweeg brengen aan de gevel, zijn toegestaan op blinde muren en achtergevels van panden, niet zijnde orde 1 +2
- bij aanpassingen de samenhang tussen begane grond en verdiepingen behouden (wijziging van de gevelindeling van de begane grond is geen op zichzelf staande ontwerpopgave).
- lateien, dorpels, raamlijsten, speklagen, rollagen, luiken, panelen en andere gevelelementen uitvoeren in overeenstemming met de vormentaal en het karakter van de gevel.
- oorspronkelijke maatvoering van penanten, lijsten, lateien en andere elementen behouden en eventuele nieuwe elementen daar op logische wijze aan aanpassen.
- aandacht schenken aan het reliëf, de ornamentiek en de materiaalverschillen in de gevelcompositie.
- in de Binnenstad geldt ook:
  - geen geheel of grotendeels open of blinde gevels.
  - geen lantaarns, luifels of andere nieuwe elementen toevoegen.
  - aan de gevel te bevestigen elementen onopvallend van vorm en kleur.
  - geen setback aan een voorkant.
  - kap niet 'uitzagen' (zoals voor loggia's).

U moet de gevelbankjes verwijderen en de gevel in overeenstemming brengen met de Welstandsnota 2016.
Voor het aanpassen van de gevel moet u een omgevingsvergunning aanvragen.

Gemeente Amsterdam

Rapport van Bevindingen

Datum constatering	:	12 november 2025
Tijdstip	:	Ca 11.00 uur
Inspecteur(s)	:	[redacted]
Aanleiding	:	Handhavingsverzoek
Betrokken zaak	:	Stroopwafels
Adres	:	Spuistraat 274, Amsterdam
Gesproken met	:	5.1, 2, e
Functie	:	Medewerkster
Bestemming	:	Winkel

Constatering:

Ik, [redacted], Toezichthouder, in dienst van de gemeente Amsterdam, benoemd als Toezichthouder volgens artikel 5:11 van de Algemene Wet Bestuursrecht, tevens belast met het toezichthouden op de bebouwde omgeving heb samen met collega, [redacted], Toezichthouder, in dienst van de gemeente Amsterdam, aangewezen als Toezichthouder volgens artikel 5:11 van de Algemene Wet Bestuursrecht de volgende constatering gedaan:

Op 12 november 2025 omstreeks 11.40 uur bevond ik mij, toezichthouder, ter controle op de naleving van de bebouwde omgeving, aan de Spuistraat, ter hoogte van perceel nummer 274, in de gemeente Amsterdam, te Amsterdam, alwaar bedrijf Stroopwafels gevestigd is.

Bij aankomst bij het pand zien wij dat er voor het pand twee banken aan de muur zijn bevestigd. Op één van de banken zit een jongen. Wij zien dat er drie medewerksters in de winkel aanwezig zijn en enkele klanten. Wij besluiten buiten even te wachten. Wij zien dat in de etalage een stroopwafelijzer staat en er ligt een plaat met deegballetjes waar een stroopwafel van wordt bereid. Wij zien vanaf het zijraam dat er behalve stroopwafels ook brood en croissantjes etc. worden verkocht. Wij zien een klant naar buiten komen met een tas waar producten in zitten. Even later komt een gezin naar buiten en wij zien dat één van de kinderen een stroopwafel in een stevig open verpakking heeft en het gelijk nuttigt. Wij gaan de winkel binnen Ik legitimeer mij en leg uit dat wij een handhavingsverzoek hebben binnengekregen en daarom een controle komen verrichten. De medewerkster die bij het raam stroopwafels bereid spreekt alleen Engels. Ik leg in het Engels uit waarvoor wij komen. Zij vertelt dat zij de stroopwafels voorin vers bereiden. Zij geven de stroopwafel mee in een open stevig zakje/verpakking zodat je de stroopwafel gelijk kunt nuttigen. De stroopwafel kan ook verpakt worden in een plastic doosje met goudkleuring kartonnen bakje en plastic deksel. Er komen klanten binnen. Eén van de medewerksters, 5.1, 5.1, 2, e, achter de toonbank komt naar ons toe en vraagt waar het eigenlijk over gaat. Zij spreekt Nederlands en wij vervolgen ons gesprek verder met haar. Zij geeft aan dat hier

geen toppings voor de stroopwafels beschikbaar zijn omdat daar te weinig ruimte voor is. Er wordt namelijk ook brood en croissants verkocht. Wij geven aan nog foto's te maken. De jurist zal ons rapport beoordelen.

Ondertekening:
Ambtshalve opgemaakt te Amsterdam op 12 november 2025

Naam 1e inspecteur

[redacted]

Foto's controle 12 november 2025



1. Voorgevel Spuistraat 274. Aan de gevel zijn twee banken bevestigd. Klant wacht buiten op de bank.



2. Er is een afzetting geplaatst met een bordje waarop staat 'kijk uit voor fietsers'



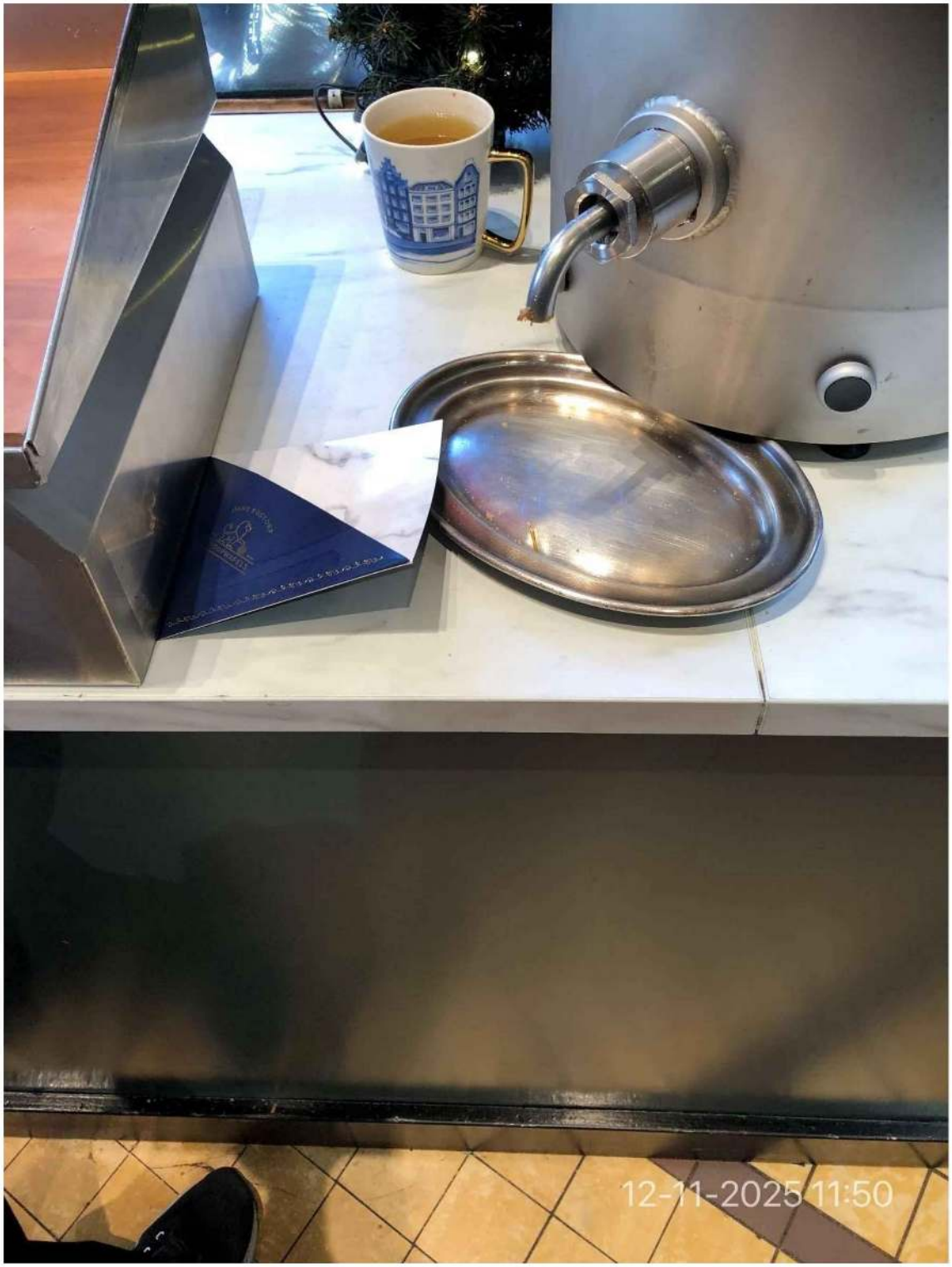
3. zijgevel Raamsteeg. In de etalage broden en verpakte stroopwafels in o.a. plastic of blik.



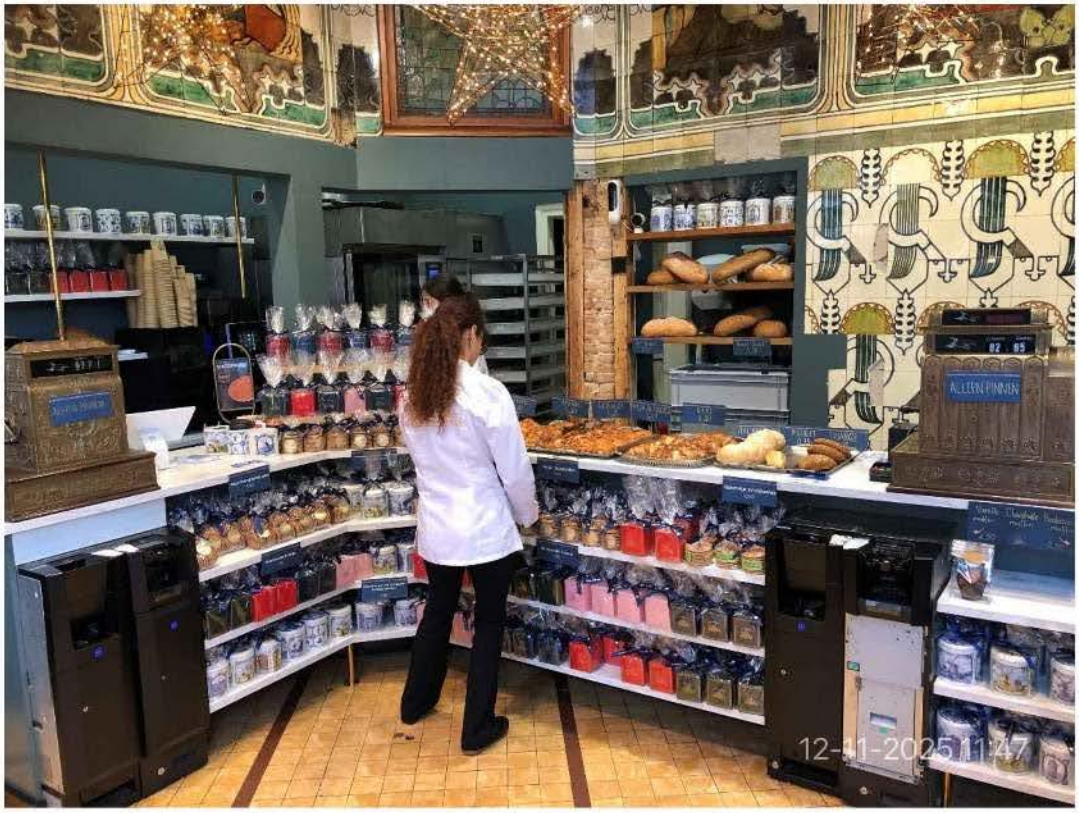
4. Achter het raam, bij de ingang is een dienblad met deegballetjes, daarachter het wafelijzer en een machine waar de stroop in zit.



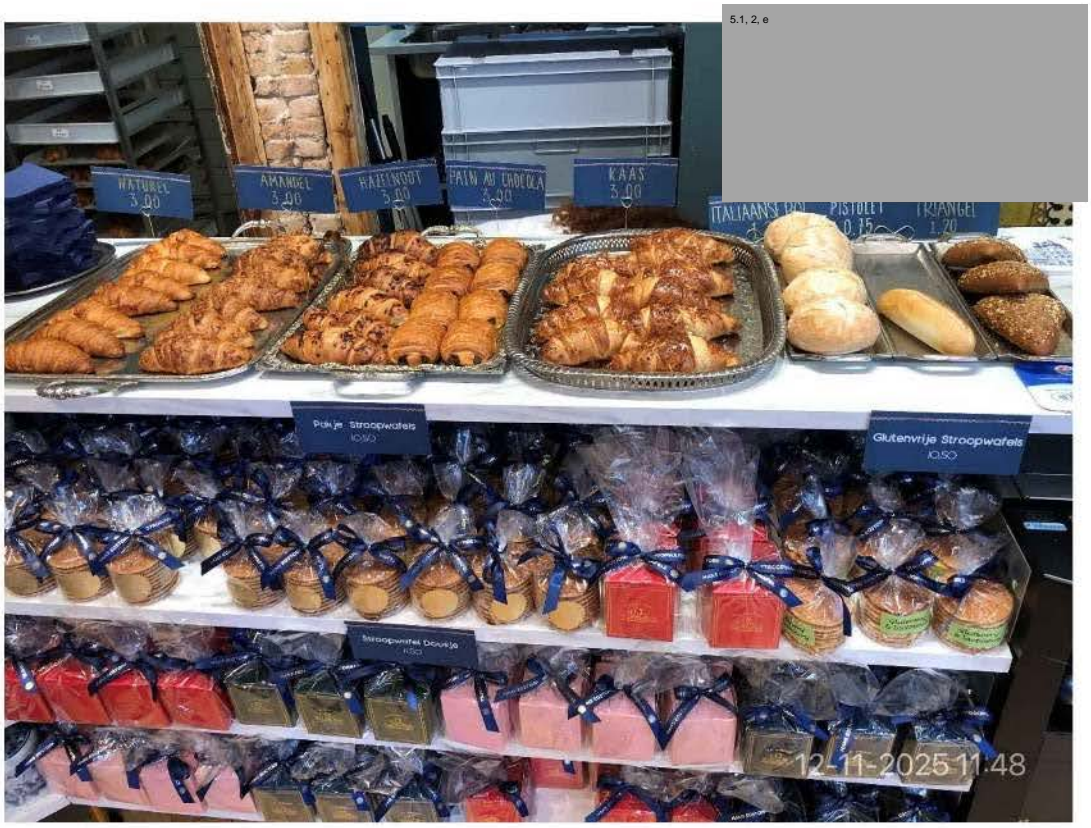
5. Dienblad met deegballetjes, 2 wafelijzers en daarnaast een gedeelte waar de bereidde stroopwafels op worden gelegd.



6. Machine met stroop en links een kartonnen verpakking voor een stroopwafel om gelijk te nuttigen.



7. Overzicht van de winkel. Met broden op de plank tegen de achterwand en op de toonbank dienbladen met diverse soorten croissants, chocolade broodjes, Italiaanse bol, pistolet en triangel. Daaronder verpakte stroopwafels.



8. Op de toonbank de dienbladen met croissants en diverse broodjes. Daaronder verpakte stroopwafels.



9. Kassa, tegen de achterwand op de planken diverse broden. Rechts daarnaast een koffiemachine met bekers voor koffie to go. Links doosjes thee voor thee to go.



10. Klant met etenswaren in een papieren tas.



11. meisje heeft vers bereidde stroopwafel in een open verpakking gekregen.



12. Twee kinderen nuttigen gelijk hun vers bereide stroopwafel, die verpakt is in een open verpakking.



13. dezelfde jongen met vers bereidde stroopwafel waarvan direct gegeten is. Stroopwafel in open verpakking.