

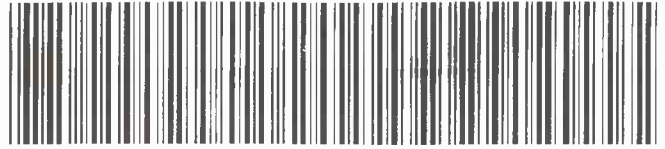
yzer
advocaten

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €11,3
167 gr.

173418

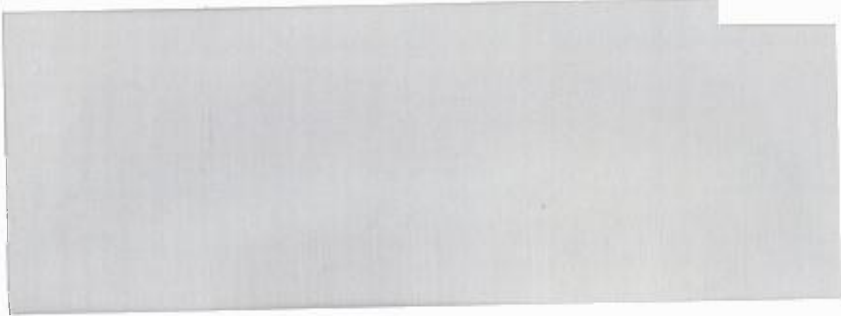
D
PostNL
30-06-2025 11:34

NL



3SRPKS098118258

1040BC 57239



✘ Gemeente
✘ Amsterdam
✘ - 2 JULI 2025

Ontvangen

RK/103820/271062

PER AANGETEKENDE POST

Gemeente Amsterdam
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

Tevens per e-mail: j.mekel@amsterdam.nl

Dossiernummer: D102530
Dossienaam: Bewoners Potgieterstraat / B&W Amsterdam (Bilderdijkstraat 99, Amsterdam)
Uw kenmerk: n.t.b.
Datum: 30 juni 2025

VERZOEK OM HANDHAVING

Geacht College,

Namens cliënten, de bewoners van de Potgieterbuurt, dien ik hierbij een verzoek om handhaving in tegen de realisatie van een wellnesscentrum op de eerste bouwlaag aan de Bilderdijkstraat 99 in Amsterdam. De bewoners van de Potgieterbuurt zijn de volgende personen.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

woners van de Potgieterbuurt')

Ik vraag uw aandacht voor het volgende.

1. Feiten en omstandigheden

5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en Joris 5.1, 2, e wonen sinds 2010 op het adres 5.1, 2, e te 5.1, 2, e Amsterdam en zijn eigenaar van hun woningen. Direct onder hun woningen, op de begane grond op de hoek van de Bilderdijkstraat 99 en de Potgieterstraat, wordt momenteel een wellnesscentrum gerealiseerd. De initiatiefnemer van dit project is Noah's Arq B.V. (hierna: 'Noah's Arq').

Tot 2023 werd de begane grond als winkel in kunstenaarsbenodigdheden geëxploiteerd. Het College van burgemeester en wethouders heeft een eerdere aanvraag van Noah's Arq voor een (in pandige) mini-golfbaan tweemaal geweigerd, omdat mini-golf en horeca niet passen in het bestemmingsplan 'Oud West 2018'.

In februari 2024 heeft Noah's Arq een conceptverzoek ingediend voor een kleinschalige sauna. Het initiatief is omschreven als 'Kleinschalig Saunabedrijf met een zoutkamer en ondergeschikte horeca'. Het conceptverzoek, inclusief de tekeningen van de bestaande- en gewenste situatie, is opgenomen in **bijlage 1**. Burgemeester en wethouders hebben voornoemd initiatief op 18 april 2024 goedgekeurd (**bijlage 2**).

Volgens cliënten zijn de bouwwerkzaamheden al gestart in maart 2024, dus vóór goedkeuring van de conceptaanvraag. De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning(en). Inmiddels blijkt dat het niet gaat om een kleinschalige sauna, maar een wellnesscentrum van 360 m² bruto vloeroppervlakte met verschillende soorten sauna's, een hammam, zoutkamer, dompelbad, relax- en behandelruimten en een horecagedeelte met bar dat vanaf de straat zichtbaar is. Het horecagedeelte is bouwkundig niet begrensd en ontbreekt op de tekening. Gelet op de open shop- en relaxruimten schatten cliënten het horecagedeelte op circa 60 – 130 m². Cliënten hebben verder vernomen dat er dagelijks meer dan 400 bezoekers (tot wel 70 personen tegelijk op het drukste moment) worden verwacht, met openingstijden van 10:00 uur tot 24:00 uur. Dit wijkt fors af van het voorgestelde kleinschalige saunaconcept.

Cliënten uiten al ruim een jaar hun zorgen over het initiatief en hebben zich herhaaldelijk tot de gemeente gewend. Namens de bewoners van de Potgieterbuurt heeft de heer 5.1, 2, e op 1 mei 2025 een brief gestuurd met toelichting op deze zorgen. In een vervolgbrief is opnieuw gewezen op de strijd met het bestemmingsplan 'Oud West 2018' en is verzocht om handhavend optreden (bijlage 3). De bewoners van de Potgieterbuurt hebben op allerlei manieren bij het stadsdeel aandacht gevraagd voor de verbouwing naar een wellnesscentrum, maar tot op heden is er geen actie ondernomen. Cliënten voelen zich genoodzaakt om het handhavingsverzoek in te dienen.

Tijdens de stadsdeelcommissievergadering op 20 mei 2025 erkende stadsdeelbestuurder 5.1, 2, e 5.1, 2, e dat bij de beoordeling van de vestigingsgrootte fouten zijn gemaakt. Op 19 mei 2025 heeft bouwinspecteur 5.1, 2, e 5.1, 2, e ter plaatse een controle uitgevoerd. Cliënten willen hierbij niet onbenoemd laten dat er recent luchtafvoerpijpen zijn voorgesteld aan de achterkant van het gebouw (bijlage 4). Deze zijn bedoeld voor luchtafvoer en ventilatie van de (natte) te stoken ruimten, zoals de baden, hammam en stoomcabines. Opvallend is dat een aantal pijpen zelfs over een raam zijn gepositioneerd. Er zijn al enkele gaten geboord, zoals te zien is op de foto's in bijlagen 4 en 5, en er worden nog meer boringen voorgesteld (bijlage 5). Cliënten benadrukken dat dit alles is gebeurd zonder toestemming van de VvE. Voor zover cliënten weten heeft ook de gemeente hier geen toestemming voor gegeven.

Noah's Arq is zonder de benodigde omgevingsvergunning(en) gestart met de bouw van het wellnesscentrum, die inmiddels ver gevorderd is. De opening staat gepland op 1 september 2025. Cliënten verzoeken u daarom het proces-verbaal van de bouwinspectie zo spoedig mogelijk met hen te delen.

2. Bezwaren

De bewoners van de Potgieterbuurt hebben ernstige bezwaren tegen de komst van het wellnesscentrum. Zij vrezen dat een vestiging van deze omvang zal leiden tot aanzienlijke overlast, zoals geluidhinder, extra verkeersdrukte, en toename van bestaande parkeerproblemen en zwerfafval. De bewoners van de Potgieterbuurt benadrukken dat de leefbaarheid van de buurt al onder druk staat, en dat een wellnesscentrum, dat duidelijk gericht is op recreatie en vrijetijdsbesteding, deze situatie zou verslechteren. Het wellnesscentrum past hier niet.

3. Onderbouwing handhavingsverzoek

Cliënten menen dat het wellnesscentrum op meerdere punten in strijd is met het bestemmingsplan 'Oud West 2018' (hierna: 'het bestemmingsplan'), dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 4.6 IOw). Het bouwen en gebruiken van het wellnesscentrum vormen duidelijke overtredingen. De vereiste omgevingsvergunning(en) kan volgens cliënten niet alsnog worden verleend. Hierna zet ik de gronden van het verzoek om handhaving uiteen.

3.1 Strijd met het omgevingsplan

Burgemeester en wethouders hebben door goedkeuring te geven aan het principeverzoek miskend dat het initiatief helemaal niet past in het omgevingsplan. Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan een omgevingsvergunning in dat geval alleen worden verleend als het initiatief in overeenstemming is met het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is geen sprake. Ter toelichting strekt het volgende.

Wellnesscentrum past niet in het bestemmingsplan

De locatie is bestemd als 'Gemengd 1'. Op grond van artikel 4.1, onder b, van de planregels is consumentverzorgende dienstverlening hier toegestaan. Een wellnesscentrum kan hier echter niet onder begrepen worden.

In artikel 1.27 van de planregels wordt consumentverzorgende dienstverlening als volgt gedefinieerd.

'persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, sauna's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.'

Een wellnesscentrum is geen sauna of daarmee vergelijkbaar bedrijf. Dat er sauna's aanwezig zijn in het wellnesscentrum, betekent niet automatisch dat het geheel onder consumentverzorgende dienstverlening valt zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Integendeel, uit artikel 1.27 van de planregels volgt dat het bestemmingsplan uitsluitend bedrijven toestaat die zijn gericht op één

specifieke vorm van persoonlijke verzorging. Voorbeelden hiervan zijn een kapperszaak, nagelstudio, schoonheidssalon, zonnestudio of sauna. Een kenmerk van dergelijke bedrijven is dat klanten op afspraak komen en doorgaans individueel en slechts voor de duur van de behandeling of afspraak, verblijven. Het beoogde wellnesscentrum is wezenlijk anders. Het biedt een breed scala aan faciliteiten, waaronder meerdere soorten sauna's, een hammam, zoutkamer, dompelbad, relax- en behandelruimten en een horecagedeelte met bar. Er is sprake van een veelzijdig concept gericht op dag- en avondrecreatie en ontspanning, dat daardoor van een andere aard is dan de in het bestemmingsplan bedoelde consumentverzorgende dienstverlening.

De planwetgever heeft de winkelfunctie bovendien als leidend uitgangspunt genomen voor dit gebied (paragraaf 6.3.2. van de plantoelichting). Het is de bedoeling van de planwetgever om consumentverzorgende dienstverlening slechts in ondergeschikte en kleinschalige vorm toe te staan. In de paragraaf 3.5 van de plantoelichting staat hierover het volgende.

'Consumentverzorgende dienstverlening

Bij dit soort type dienstverlening moet men denken aan kappers, zonnestudio's, schoonheidssalons, wasserettes, etc. Dit soort type dienstverlening heeft een belangrijke verzorgende functie voor bewoners. Deze ondernemingen zijn verspreid over het hele gebied te vinden, waarbij vaak ook langs winkelstraten. De vestigingen zijn veelal kleinschalig van aard en meestal in de plint van een gebouw gevestigd. In het bestemmingsplan wordt deze functie mogelijk gemaakt binnen een aantal specifiek aangewezen Gemengde Doeleinden-bestemmingen.' (onderstreping BvH)

Het beoogde wellnesscentrum heeft een aanzienlijk grotere impact op de omgeving dan de consumentverzorgende dienstverlening die het bestemmingsplan voorstaat. Het wellnesscentrum veroorzaakt, naar aard en omvang, meer verkeer, parkeerdruk, geluidsoverlast en afval dan een sauna. Met deze ruimtelijke gevolgen is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden. Bovendien trekt het wellnesscentrum een breder publiek aan dan alleen (buurt)bewoners, terwijl de verzorgende functie van de dienstverlening volgens de plantoelichting juist op hen gericht zou moeten zijn.

Het realiseren en gebruiken van het wellnesscentrum in strijd met het bestemmingsplan, is een overtreding van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Volgens cliënten kan voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit geen omgevingsvergunning worden verleend. Het beoogde wellnesscentrum voldoet, gezien zijn aard en omvang, niet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Overschrijding van het maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte

Het initiatief past ook niet in de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan. De planregels bepalen namelijk een maximale bruto vloeroppervlakte voor vestigingen. Artikel 4.4.2 onder a van de planregels luidt als volgt.

'4.4.2 Vestigingsgrootte

a. Voor de in lid 4.1 genoemde functies geldt een maximale bruto vloeroppervlakte per vestiging van 250 m²;

De toegestane vestigingsgrootte is aldus beperkt tot 250 m² bruto vloeroppervlakte. Het beoogde wellnesscentrum overschrijdt dit maximum, met een bruto vloeroppervlakte van 360 m², ruimschoots. Ik verwijs naar de tekening in bijlage 1.

De vestigingsgrootte kan bovendien niet op grond van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.4.2 onder c, van de planregels worden vergund. Deze regeling staat namelijk alleen afwijking toe voor de functie detailhandel (tot 500 m² bvo per vestiging) en niet voor andere functies. In paragraaf 6.3.2 van de plantoelichting staat hierover het volgende.

'Uitgangspunt door deze bestemming is primair de winkelfunctie in de onderste bouwlagen (plint) te beschermen en de winkelfunctie leidend te maken. Het gaat hier om de centrumgebieden van het plangebied Oud-West. De visie is dat deze straten een publieksgerichte uitstraling en aantrekkingskracht moeten hebben, mede om de leefbaarheid van de gemengde woongebieden te beschermen. Detailhandel met een maximum vestigingsgrootte van 250 m² bvo is bij recht toegestaan. Winkelvestigingen die nu al groter zijn worden positief bestemd, maar verdere uitbreiding is niet toegestaan. Aanvullend is er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om winkelvestigingen met een maximum van 500 m² bvo te faciliteren. Deze mogelijkheid wordt dus niet geboden voor de andere niet-woonfuncties. Deze schaalgrootte is niet bij recht mogelijk gemaakt zodat de diversiteit van een winkelstraat voorop staat.

Andere functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan zijn ondersteunend aan de winkelfunctie, namelijk: consumentverzorgende dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening. Deze vestigingen mogen ook maximaal een vestigingsgrootte hebben van 250 m² bvo.' (onderstreping BvH)

Het realiseren van een wellnesscentrum van 360 m² bvo is in strijd met artikel 4.4.2, onder a, van de planregels en is een overtreding van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Volgens cliënten kan voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit geen omgevingsvergunning worden verleend. De planwetgever heeft immers bepaald dat andere (niet-woon)functies dan detailhandel niet mogen worden uitgebreid, mede ter bescherming van de leefbaarheid. Uit de plantoelichting volgt dat de winkelfunctie leidend uitgangspunt is voor dit gebied. Het beoogde wellnesscentrum valt daardoor niet in overeenstemming te brengen met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

(Ondergeschikte) horeca is in strijd met het bestemmingsplan

In de conceptaanvraag is 'ondergeschikte horeca' vermeld, maar dit is op de bijbehorende tekening niet aangeduid en bouwkundig niet begrensd. Gelet op de open shop- en relaxruimten schatten cliënten dat het horecagedeelte circa 60 m² tot 130 m² beslaat.

Het bestemmingsplan sluit horeca op deze locatie echter volledig uit. Op grond van artikel 4.1 van de planregels is ondergeschikte horeca uitsluitend toegestaan bij de functie detailhandel. Ondergeschikte horeca is, gelet op de bestemmingsomschrijving, niet toegestaan bij andere functies. Dat is logisch, omdat dergelijke horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en qua openingstijden wordt beperkt door de Winkeltijdenwet, die van toepassing is op winkels. Door ondergeschikte horeca exclusief te koppelen aan detailhandel, worden de openingstijden en daarmee de druk op het woon- en leefklimaat gereguleerd en beperkt. Los van het feit dat burgemeester en wethouders hebben miskend dat een wellnesscentrum met horeca op deze locatie geheel niet past in het omgevingsplan, leidt de goedkeuring van de conceptaanvraag ertoe dat de horeca feitelijk zonder begrenzing mogelijk wordt gemaakt. Voor de volledigheid merken cliënten op dat een functieaanduiding 'Horeca' op deze locatie ontbreekt. Dit betekent dat horecagebruik, anders dan ondersteunend aan detailhandel, in het geheel niet is toegestaan.

Het realiseren en gebruiken van een wellnesscentrum met een horecavoorziening, in welke vorm dan ook, is in strijd met het bestemmingsplan en betreft een overtreding van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

3.2 Verkeer en parkeren

De ruimtelijke gevolgen van het wellnesscentrum zijn, zoals hierboven opgemerkt, niet verdisconteerd in het bestemmingsplan. Het initiatief zal naar verwachting een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Cliënten hebben vernomen dat er dagelijks meer dan 400 bezoekers worden verwacht. Gelet op de aanwezigheid van (zelfstandige) horeca en ruime dagelijkse openingstijden van 10:00 uur tot 24:00 uur, kan het bezoekersaantal bovendien aanzienlijk hoger uitvallen.

De parkeerbehoefte van het initiatief is onbepaald. Op grond van artikel 26.4 van de planregels is gebruik, waarbij niet wordt voldaan aan de parkeernormen van de Nota Parkeernormen Auto en Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, echter in strijd met het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als wordt aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is (artikel 26.4, onder b, van de planregels).

Cliënten stellen vast dat niet is aangetoond dat er in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Evenmin is hier onderzoek naar gedaan. Het realiseren en gebruiken van het wellnesscentrum, zonder voldoende parkeergelegenheid, is een overtreding van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

3.3 Brandveiligheid

Cliënten wijzen er op dat wellnessfaciliteiten, zoals sauna's, evenals horecavoorzieningen een verhoogd brandrisico met zich meebrengen. Dit risico ontstaat door het gebruik van brandbare materialen (zoals hout en olie) in combinatie met hittebronnen. Daarnaast kunnen elektrische storingen in bijvoorbeeld kachels en thermostaten, brand veroorzaken.

Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig, als de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten wijzigt (artikel 2.26, eerste lid, onder c, Bbl). In een wellness- of horecaomgeving kan een technische ruimte, afhankelijk van de grootte en de aanwezige installaties, een afzonderlijk brandcompartiment vereisen. Dat is in ieder geval aan de orde bij een technische ruimte groter dan 50 m² (artikel 4.51, zevende lid, Bbl) of verbrandingstoestellen met gezamenlijk vermogen van meer dan 130 kW (artikel 4.50, eerste lid en tweede lid, onder d, Bbl). In de bij het conceptverzoek gevoegde tekening is de technische ruimte niet aangeduid. Evenmin is inzichtelijk gemaakt wat het gezamenlijk vermogen van de verbrandingstoestellen zal zijn. Burgemeester en wethouders hadden hier, met het oog op brandveiligheid en het verhoogd brandrisico, bijzondere aandacht voor moeten hebben.

Er is in het geheel geen onderzoek gedaan naar de brandveiligheid en een eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.26, eerste lid, onder c, Besluit bouwwerken leefomgeving. Het bouwen van een wellnesscentrum met horecavoorziening, waarbij de brandcompartimentering (mogelijk) wijzigt, is zonder omgevingsvergunning verboden. Dit betreft een overtreding van artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet. Een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit mag bovendien niet worden verleend, als niet wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Tot slot willen cliënten niet onbenoemd laten dat er voor wellnessvoorzieningen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving ook bijzondere hygiëne-eisen gelden.

4. Conclusie

Gelet op voornoemde overtredingen verzoek ik u, namens de bewoners van de Potgieterbuurt, om handhavend op te treden tegen de realisatie van het wellnesscentrum aan de Bilderdijkstraat 99. Meer concreet verzoeken cliënten u om de bouwwerkzaamheden per direct stil te (laten) leggen, aangezien de vereiste omgevingsvergunning(en) ontbreken.

Ik verzoek uw bevoegd gezag voorts om, gelet op de voorgenomen opening van het wellnesscentrum op 1 september 2025, binnen **drie weken** na dagtekening van deze brief een besluit te nemen op het verzoek om handhaving. Daarnaast ontvangen cliënten graag zo spoedig mogelijk het proces-verbaal van reeds uitgevoerde inspecties, waaronder die van 19 mei 2025.

Met vriendelijke groet,
Ijzer Advocaten

5.1, 2, e

5.1, 2, e en 5.1, 2, e



Bijlage 1

Cityspa publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Amsterdam
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Conceptverzoek
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240226 01700 000 (ingediend op 26-02-2024)

Project

Naam van dit project

Cityspa

Projectomschrijving

Kleinschalige sauna bedrijf

Locatie

Adres

Bilderdijkstraat 99, 1053KM Amsterdam

Algemeen

Als u wilt kunt u een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie waar u de activiteiten gaat uitvoeren.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Cityspa

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie



Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie



Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

KVK-nummer

68532814

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Noah's Arq B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

857486470

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

Straatnaam

Prins Hendrikkade

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

194

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1011TD

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Amsterdam

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon



Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Ja

Functie contactpersoon

Projectmanager

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Kleinschalig Saunabedrijf met een zoutkamer en ondergeschikte horeca

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Participatieplan

Geen documenten.



Bijlage 2

5.1, 2, e

Datum 18 april 2024
Kenmerk Z2024-003692
DSO 2024022601700
Behandeld door 5.1, 2, e
Onderwerp uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 26 februari 2024 heeft u conceptaanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik naar sauna op de locatie Bilderdijkstraat 99 in Amsterdam.

Conclusie

Uw aanvraag is positief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplan/Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het omgevingsplan/bestemmingsplan 'Oud West 2018' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemeng -1'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere 'consumentverzorgende dienstverlening.' Onder consumentverzorgende dienstverlening wordt verstaan: persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, sauna's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan.

Welstand

Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. interne wijziging waarbij het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet verandert.

Overige beoordelingscriteria

Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

Wat dit voor u betekent

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.

U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontleenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Nadere aanwijzingen

Informereren buren

We merken in de praktijk dat het uitvoeren van een omgevingsvergunning problemen kan geven met buren of andere omwonenden. Vaak komt dit door onduidelijke communicatie. Het is daarom verstandig om vooraf uw buren te informeren over uw plannen.

Soms moeten uw buren, de eigenaar of vereniging van eigenaren toestemming geven voor de aangevraagde activiteiten. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of erfafscheiding.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via **5.1, 2, e** **5.1, 2, e**

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

5.1, 2, e

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel West



Bijlage 3

Geachte heer **5.1, 2, e**, stadsdeel bestuursleden en stadsdeelcommissie leden,

Dank voor uw antwoord op onze eerdere brief van 01.05.2025

Als buurtbewoners hebben wij het idee dat ons eerdere bericht niet volledig of verkeerd is begrepen en nemen daarom opnieuw contact met u op.

Tijdens ons eerdere bezwaar tegen de glow-in-the-dark minigolf van dezelfde ondernemer en het overleg met de Stadsdeelcommissie hebben wij aangegeven dat de aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning een soort iteratief proces lijkt.

De voorbereidingen voor deze Wellness op de Bilderdijkstraat 99 laten duidelijk zien dat deze qua activiteit en omvang niet past binnen het bestemmingsplan en daarnaast de druk op de leefomgeving nog verder zou doen vergroten op een plek waar deze al ten zeerste wordt aangetast. Wij maken ons als buurtbewoners dan ook ernstige zorgen.

Onze bezwaren als buurt zijn grotendeels hetzelfde zoals verwoordt bij de 'Glow in the Dark minigolf'. Hieronder zetten we daarnaast uiteen waarom wij van mening zijn dat de Wellness in strijd is met het bestemmingsplan en het omgevingsplan.

De bestemming van Bilderdijkstraat 99 is Gemengd-1. Deze bestemming geeft de mogelijkheid tot een aantal activiteiten maar niet zonder beperkingen.

De vergenomen activiteit aan de Bilderdijkstraat 99 beslaat ongeveer 360m², waarvan ongeveer 70m² ondergeschikte horeca, de rest bestaat uit verschillende saunas, massagekamer, dompelbad, stoombad, zoutkamer, relaxruimte, kleedruimten etc etc.

Hiermee komt de voorgenomen activiteit geheel overeen met een Wellness zoals beschreven in het Omgevingsplan Amsterdam.

Op geen enkele manier is de activiteit in overeenstemming met het bestemmingsplan, want groter dan 250m² en horeca groter dan 20m² en ook niet met het Omgevingsplan want Bilderdijkstraat 99 is niet aangeduid met 'Wellness toegestaan'.

Gezien de enorme druk op de leefbaarheid in Stadsdeel Oud-West in het algemeen en specifiek ter plekken van Bilderdijkstraat 99 zullen we ons als buurt bewoners verzetten tegen een eventuele ontheffing van het bestemmingsplan en/of omgevingsplan.

Het betreft ons ten zeerste dat wij als buurtbewoners wederom aan de bel moeten trekken en op de rem moeten trappen, het woon en leef klimaat in onze buurt staat ernstig onderdruk en dat neemt alleen maar toe op het moment dat er activiteiten worden toegelaten die nog meer mensen naar dit stukje Amsterdam trekken.

Wij roepen de gemeente dan ook op om handhavend op te treden tegen de verdere voorbereidingen van deze niet toegestane activiteit.

Met vriendelijk groet,

5.1,5.1, 2, e

Namens de bewoners van de Potgieterbuurt

Bestemmingsplan Oud-West

6.3.2 Hoofdbestemmingen

Ondergeschikte horeca is niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde [horeca van categorie 3](#) en [horeca van categorie 4](#) die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in [detailhandel](#), maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

De locaties die de GD1 bestemming hebben gekregen betreffen (primair) de hoofdwinkelstraten oftewel de economische assen in het gebied. Vaak zijn het de in de Structuurvisie aangewezen stadsstraten. Het gaat om De Clerqstraat, de Kinkerstraat, de Bilderdijkstraat/Eerste Constantijn Huygensstraat, de Overtoom, de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e en de Ten Katestraat.

Uitgangspunt voor deze bestemming is primair de winkelfunctie in de onderste bouwlagen (plint) te beschermen en de winkelfunctie leidend te maken. Het gaat hier om de centrumgebieden van het plangebied Oud-West. De visie is dat deze straten een publieksgerichte uitstraling en aantrekkingskracht moeten hebben, mede om de leefbaarheid van de gemengde woongebieden te beschermen. Detailhandel met een maximum vestigingsgrootte van 250 m² bvo is bij recht toegestaan. Winkelvestigingen die nu al groter zijn worden positief bestemd, maar verdere uitbreiding is niet toegestaan. Aanvullend is er een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om winkelvestigingen met een maximum van 500 m² bvo te faciliteren. Deze mogelijkheid wordt dus niet geboden voor de andere niet-woonfuncties. Deze schaalgrootte is niet bij recht mogelijk gemaakt zodat de diversiteit van een winkelstraat voorop staat.

Andere functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan zijn ondersteunend aan de winkelfunctie, namelijk: consumentverzorgende dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening. Deze vestigingen mogen ook maximaal een vestigingsgrootte hebben van 250 m² bvo.

1.27 Consumentverzorgende dienstverlening

persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, sauna's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Omgevingsplan Amsterdam

2.137

Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding '[gebruiksdoel: ontspanning en vermaak](#)'.

Faciliteit op het gebied van ontspanning en vermaak

faciliteit op het gebied van ontspanning en vermaak, uitsluitend zijnde een:

- a. [faciliteit gericht op spel en vermaak](#);*
- b. [kartbaan](#);*
- c. [dierentuin](#);*
- d. [speelautomatenhal](#);*
- e. [casino](#); of*
- f. [wellness](#).*

wellness

Een voorziening die is gericht op het aanbieden van faciliteiten voor ontspanning voor lichaam en geest in de vorm van combinaties van met name sauna, zwembaden, massageruimten, relaxruimten, zonnestudio's, of kapsalons.

2.145

Een [wellness](#) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '[wellness toegestaan](#)'.



Bijlage 4

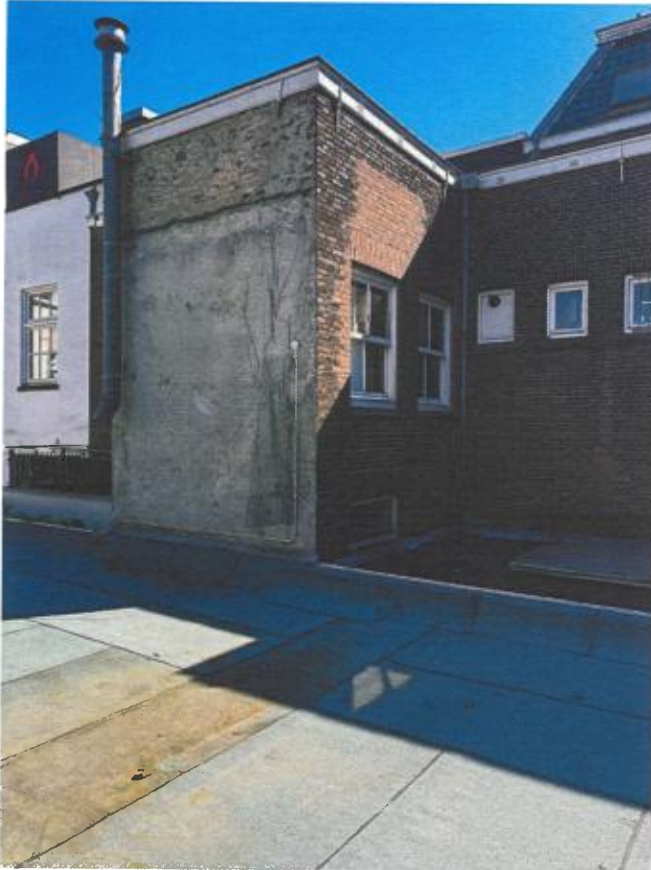
00470-BS : Bilderdijkstraat 99, Amsterdam
Foto bijlage aanvraag tek 170
Lengte doorsnede + plattegrond 190
17-06-2025

Bijlage foto's bestaand en nieuw t.b.v. 'in pandig' geplaatste luchtbehandelingskast en kanalen

met foto's van de achtergevel, platte dak en gevelrooster incl.
maatvoering

Bestaande situatie en dakhoogtes

00470-BS : Bilderdijkstraat 99
01-04-2025 bijlage foto's bestaande gevel
en kanalen



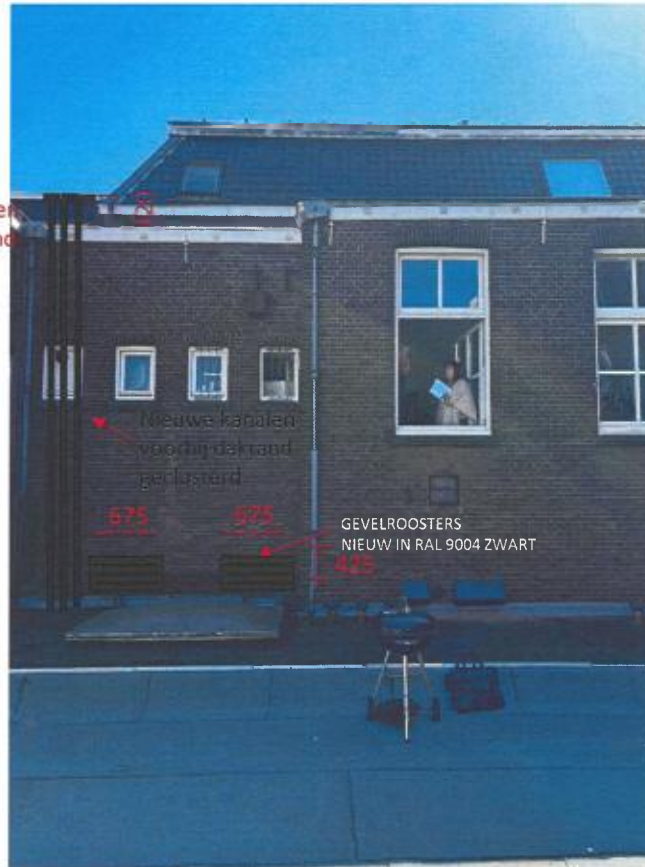
Bestaande kanalen achtergevel



Bestaande kanalen

Nieuwe situatie Positie Gevelrooster en Kanalen tegen de gevel

00470-BS : Bilderdijkstraat 99
17-06-2025 bijlage foto simulatie
Nieuwe kanalen en LBK kast
Tekening 170 d.d. 17-06-2025



Nieuwe kanalen (minder) en positie GEVELROOSTER TBV IMPANDIGE GEPLAATSTE LBK

BILDERDIJKSTRAAT 99, 1053 KM AMSTERDAM

5.1, 2, e

5.1, 2, e





Bijlage 5



