

Concepttekst voor beantwoording mail van 12 juni 2025

Geachte **5.1, 2, e 5.1, 2, e**,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van uw reactie van 12 juni jl. op ons verzoek om:

- Uw ingebrekestelling voor de vergunningprocedure over een uitpandige klimaatbehandelingsinstallatie in te trekken;
- Met ons in overleg te treden over vergunningprocedure over de sauna. Dat is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) die u nodig heeft om de sauna te kunnen realiseren.

In deze mail verzoeken u nogmaals om:

- af te zien van uw ingebrekestelling
- met ons in overleg te treden over de omgevingsvergunningen die u nodig heeft voor:
 - o een sauna met ondergeschikte horeca van 395,79,
 - o de verbouwde entresol en de verhoogde saunacabine
 - o de klimaatbehandelingsinstallatie

Wij komen tot dit verzoek op grond van de volgende overwegingen:

1. Ongewenste bestuurlijke druk

U stelt ten onrechte dat wij in onze mail van 11 juni 2025 ongewenste bestuurlijke druk op u uitoefenen via neventrajecten. In onze mail van 11 juni jl. zijn wij geheel transparant geweest over de gevolgen van uw ingebrekestelling voor de vergunningprocedure over de klimaatbehandelingsinstallatie. Als u vindt dat wij daar onder de huidige omstandigheden uiterlijk 19 juni as over moeten besluiten, dan moeten wij die omgevingsvergunning weigeren. De reden daarvoor ligt in het negatieve welstandsadvies van de Commissie omgevingskwaliteit (Cok). Een negatief welstandsadvies is volgens de Omgevingswet een harde weigeringsgrond. Met andere woorden: met een negatief welstandsadvies mogen wij de omgevingsvergunning niet verlenen. Wij hebben daarbij geen enkele koppeling gemaakt met de Bopa-procedure waarvan u toegezegd heeft die in te zullen dienen.

In onze mail van 11 juni jl hebben wij u duidelijkheid gegeven wat het gevolg van uw ingebrekestelling is. De keuze om die ingebrekestelling te handhaven of in te trekken, is aan u.

2. Vooroverleg, bestuurlijke betrokkenheid en ondergeschikte horeca.

Mevrouw **5.1, 2, e**, medewerker bij VTH West, heeft in haar de mail van 12 februari 2024 duidelijk aangegeven welke planologische mogelijkheden er zijn om een sauna in de Bilderdijkstraat 99 te realiseren. In die mail heeft zij uiteengezet dat een sauna met ondergeschikte horeca in strijd is met het omgevingsplan. Ook heeft zij er op gewezen dat het omgevingsplan een sauna maximeert op 250 m². Voor een sauna die groter is dan 250 m² moet afgeweken worden van het omgevingsplan. Mevrouw **5.1, 2, e** gaf aan dat u met een conceptaanvraag kunt

laten beoordelen of wij bereid zijn medewerking te verlenen aan een sauna die groter is dan 250 m² en waar ondergeschikte horeca deel van uit maakt.

In uw conceptaanvraag van 26 februari 2024 heeft u onder 'projectomschrijving' ingevuld: kleinschalig saunabedrijf. Bij 'omschrijf wat u gaat doen' heeft u opgegeven 'Kleinschalig Saunabedrijf met een zoutkamer en ondergeschikte horeca'.

In de bijlagen die bij die conceptaanvraag heeft gevoegd, staat geen ondergeschikte horeca.

Op 28 maart 2024 is verzocht uw conceptaanvraag aan te vullen met:

- Een plattegrondtekening van de bestaande en nieuwe situatie, schaal 1:100, en voorzien van voldoende maatvoering
- Een bedrijfsplan waarin u de aangeboden diensten omschrijft.

Op de plattegrond die u vervolgens heeft gestuurd, staat geen ondergeschikte horeca aangegeven. In het bedrijfsplan dat u heeft ingezonden is evenmin sprake van ondergeschikte horeca.

De uitkomstbrief die u daarna van ons op 18 april 2024 heeft gekregen, staat dat wij de conceptaanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik naar sauna op de locatie Bilderdijkstraat 99 in Amsterdam positief hebben beoordeeld. Ondergeschikte horeca hebben wij niet in die uitkomstbrief genoemd. De uitkomstbrief omvat dus alleen de sauna en omvat niet ondergeschikte horeca.

In het gesprek dat u op 30 april jl. heeft gehad met de heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e hebben zij aangegeven dat voor het toevoegen van ondergeschikte horeca een Bopa-procedure nodig is. Dit is nogmaals bevestigd in de mail die u op 1 juni 2025 van de heer 5.1, 2, e heeft gekregen.

Het is wat ons betreft duidelijk dat de uitkomstbrief alleen betrekking heeft op de sauna en niet op ondergeschikte horeca. Voor zover dat u onduidelijk was, hebben de heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e hierover mondeling in het gesprek met u op 30 mei jl. en op 1 mei 2025 per mail uitsluitend gegeven.

3. Gerechvaardigd vertrouwen

De uitkomstbrief van 18 april 2024 gaat alleen over de planologische en bouwkundige mogelijkheden zoals u die heeft aangevraagd. In uw conceptaanvraag maakt u geen melding van verbouwing van de entresol. Ook noemt u niet de verhoogd aan te brengen saunacabine. Beiden vallen daarom buiten de uitkomstbrief van 18 april 2024.

U verwijst naar de contacten die u in het verleden heeft gehad met de heer 5.1, 2, e die op dat moment toezichthouder was bij VTH West. Als onderbouwing stuurt u een overzicht van uw contact over WhatsApp met hem.

Uit dat overzicht kunnen wij alleen afleiden dat u telefonisch contact met hem heeft gehad. Wat daarin inhoudelijk is besproken valt niet uit dat WhatsApp-overzicht af te leiden. Daarom hebben wij navraag gedaan bij de heer 5.1, 2, e Hij heeft aangegeven dat zijn bezoeken en aanwijzingen aan de aannemer alleen zijn gegaan over de brandveiligheid. Hij heeft geen toestemming gegeven voor verbouwingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Evenmin heeft hij gezegd dat de verhoogde saunacabine zonder omgevingsvergunning kan worden aangebracht.

Van gerechtvaardigd vertrouwen dat u de entresol zonder Omgevingsvergunning kon verhogen of verstevigen is geen sprake. Evenmin is sprake van gerechtvaardigd vertrouwen dat u de verhoogde saunacabine zonder omgevingsvergunning kunt realiseren.

4. Herzien voorstel - oplossingsgerichte insteek

In uw mail van 12 juni jl.:

- stelt u voor om het aantal luchtkanalen van vier naar drie te reduceren.
- spreekt u de bereidheid uit om de klimaatbehandelingsinstallatie inpandig te plaatsen als dit technisch mogelijk is.

Uw voorstel heeft alleen betrekking op uw aanvraag omgevingsvergunning voor de klimaatbehandelingsinstallatie.

Wij plaatsen hierbij de volgende kanttekeningen:

- Een beoordeling van uw voorstel alleen kan plaatsvinden als u dit onderbouwt met bouwtekeningen op maat en aangeeft waarom een inpandige klimaatbehandelingsinstallatie wel of niet tot de technisch mogelijkheden behoort.
- Voor die beoordeling hebben wij tijd nodig en meer informatie nodig.
- Door het ontbreken van de onderbouwende informatie is het voor ons onmogelijk om uw voorstel inhoudelijk te kunnen beoordelen.
- In onze mail van 11 juni 2025 hebben wij duidelijk aangegeven dat de Cok een negatief advies geeft over uw vergunningaanvraag voor een inpandige klimaatbehandelingsinstallatie. De vraag of een inpandige klimaatbehandelingsinstallatie welstandelijk kan worden toegestaan wordt niet bepaald door de technische (on)mogelijkheden om die inpandig aan te brengen.
- Door uw ingebrekestelling van 4 juni jl. zullen wij op basis van de gegevens die we nu hebben op uiterlijk 19 juni 2025 een besluit moeten nemen over uw aanvraag voor een inpandige klimaatbehandelingsinstallatie.

Uw voorstel kan dus niet leiden tot een ander inzicht over de uitkomst van de vergunningprocedure voor de klimaatbehandelingsinstallatie dan het inzicht waarover wij u op 3 en 11 juni jl. hebben geïnformeerd. Daarom hebben wij u in overweging gegeven af te zien van uw ingebrekestelling, zodat we de tijd en mogelijkheid hebben om met elkaar in overleg te treden.

Als u die ingebrekestelling handhaaft dan zijn wij daardoor gedwongen uiterlijk op 19 juni as een besluit te nemen over uw huidige vergunningaanvraag voor een uitpandige klimaatbehandelingsinstallatie.

5. Bopa-traject, kruimelgevallenregeling, vergelijkbare panden

Bij uw conceptaanvraag van 26 februari 2024 heeft u een tekening gevoegd voor een sauna met een oppervlakte van 359,82. Zoals wij hiervoor al hebben opgemerkt was in uw conceptaanvraag geen sprake van een entresol. Die valt dus buiten de beoordeling van uw conceptaanvraag. Uit het meetrapport dat u ons op 12 juni 2025 heeft toegezonden, blijkt dat de sauna een totale oppervlakte van 395,79 m² heeft. Voor het grotere oppervlak van 35,87 m² zal u een Bopa-traject moeten doorlopen.

U meent dat de sauna en de klimaatbehandelingsinstallatie door toepassing van de kruimelgevallenregeling kan worden vergund. De kruimelgevallenregeling was gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze wetgeving is per 1 januari 2024 vervallen door de invoering van de Omgevingswet. Wij kunnen deze vervallen wetgeving niet toepassen op uw situatie.

U verwijst naar de Bilderdijkstraat 91 en 169 die volgens u vergelijkbaar zijn met uw initiatief aan de Bilderdijkstraat 99. Voor deze gevallen is volgens u geen afwijking van het bestemmingsplan toegepast. Daarom meent u dat u evenmin een omgevingsvergunning nodig heeft om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben dit onderzocht en komen tot de conclusie dat geen sprake is van vergelijkbare gevallen. Voor de klimaatbehandelingsinstallatie die op de Bilderdijkstraat 91 is geplaatst, hebben de heren **5.1, 2, e** en **5.1, 2, e** in het telefonisch gesprek met u op 3 juni jl. u verteld dat daarvoor in het verleden een omgevingsvergunning is verleend onder een ander welstandsregime. De laatste omgevingsvergunning die is verleend betrof de vervanging van een reeds bestaande klimaatbehandelingsinstallatie. Ook hier is geen sprake van een vergelijkbare situatie.

6. Uw voorstel

U stelt Onder verwijzing naar uw verzoeken op basis van de Wet open overheid (Woo) voor om:

- De klimaatbehandelingsinstallatie zelfstandig en op inhoudelijke gronden te beoordelen.
- De sauna via de kruimelregeling te faciliteren onder de voorwaarde dat het Bopa-traject van tafel gaat.

Over uw voorstel kunnen wij **5.1, 2, e** zijn:

- Een zelfstandige en inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag omgevingsvergunning voor een uitpandige klimaatbehandelingsinstallatie zal tot een weigering leiden op basis van het welstandsadvies. De reden daarvoor hebben wij hiervoor uitgebreid toegelicht.

- Een omgevingsvergunning op basis van de kruimelregeling is onmogelijk omdat er geen kruimelregeling meer bestaat.
- Voor een sauna van 395,79 m² met ondergeschikte horeca is een Bopa-traject nodig. In dat Bopa-traject kunt u de verbouwing aan de entresol en de plaatsing van de verhoogde saunacabine meenemen.

Wij verzoeken u daarom nogmaals om

- af te zien van uw ingebrekestelling
- met ons in overleg te treden over de omgevingsvergunningen die u nodig heeft voor:
 - o een sauna met ondergeschikte horeca van 395,79,
 - o de verbouwde entresol en de verhoogde saunacabine
 - o de klimaatbehandelingsinstallatie

Graag vernemen wij voor 19 juni as. uw reactie.