

Retouradres Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

**Aangetekend en per gewone post verzonden**

5.1, 2, e advocaten B.V.  
T.a.v. 5.1, 2, e en 5.5.1, 2, e  
5.1, 2, e

5.1, 2, e @ijzeradvocaten.nl  
5.1, 2, e @ijzeradvocaten.nl

Datum 30 juli 2025  
Ons kenmerk Z2025-031426  
Uw kenmerk  
Behandeld door 5.1<sup>5.1, 2, e</sup> 5.1, 2, e 5.1, 2, e  
Bijlage Voornemen tot handhaving op constructieve wijzigingen.  
Kopie aan Noah's Ark BV  
Onderwerp Gedeeltelijke toekenning handhavingsverzoek.

Geachte mevrouw 5.1, 2, e en mijnheer 5.1, 2, e

**Inleiding**

Wij ontvingen op 2 juni 2025 het handhavingsverzoek van 30 mei 2025 die u als gemachtigden van een aantal omwonenden van de Bilderdijkstraat 99 indienden. U verzoekt ons namens uw cliënten op te treden tegen de zogenaamde wellnesscentrum wegens strijd met het Omgevingsplan tijdelijk deel (verder Omgevingsplan) Daarbij verwacht u dat wij lopende bouwwerkzaamheden die gericht zijn op de vestiging van de sauna stilleggen omdat volgens uw cliënten daar geen 'wellnesscentrum' zou zijn toegestaan.

Per mailbericht van 15 juli 2025 liet ik u weten voornemens te zijn het handhavingsbesluit af te wijzen en bood u nog gelegenheid om eventueel een zienswijze naar voren te brengen. U diende namens uw cliënten op 21 juli 2025 een zienswijze in.

**Aanvulling handhavingsverzoek**

Uw zienswijze bevat nieuwe argumenten die niet in uw handhavingsverzoek van 30 mei 2025 voorkwamen, wat eigenlijk als een nieuw handhavingsverzoek hadden dienen op te vatten. Om uw cliënten toch tegemoet te komen zien wij het als een aanvulling op het lopende handhavingsverzoek. Uw zienswijze, aanvulling handhavingsverzoek baseert u op informatie dat haalt uit het rapport van bevindingen van de toezichthouder van 16 juni 2025. U verzoekt hiermee om handhaving ten aanzien van de constructieve bouwdelen en de vermeende wijziging van de brandcompartimentering. U legt ons daarbij dwingend een termijn op van een week om te besluiten op uw handhavingsverzoek dat met de zienswijze van 21 juli 2025 is aangevuld. De behandeltermijn

van uw handhavingsverzoek eindigde op 29 juli 2025. We merken op dat een week te kort is gezien de aanvulling waarmee u gekomen bent. Indien wij overgaan tot handhaving wordt immers eerst een voornemen of constatering gestuurd met een zienswijzetermijn van 14 dagen. Daarna afhankelijk van de inbreng gaan wij over tot een handhavingsbesluit. Wij streven in ieder geval naar een spoedige besluitvorming en duidelijkheid voor uw cliënten.

### **Samenvatting besluit**

In dit besluit laten wij u weten dat wij overgaan tot handhaving op het onderdeel van de wijziging van de constructieve delen in het bedrijfspand Bilderdijkstraat 99 zonder omgevingsvergunning. In de bijlage bij dit besluit treft u in dat kader het voornemen opleggen last onder dwangsom aan dat heden verstuurd wordt naar de overtreder.

Voor het in strijd handelen met de bijzondere gebruiksbepaling wijzen wij uw handhavingsverzoek af. Hierna volgt de inhoudelijke motivering.

### **Wat is geconstateerd?**

Wij kunnen alleen optreden, als wij een overtreding van de regelgeving vaststellen.

Op 19 mei 2025 controleerde de toezichthouder van stadsdeel West op de Bilderdijkstraat 99. Hierbij stelde de toezichthouder vast dat de volgende activiteiten zonder omgevingsvergunning hebben plaatsgevonden:

1. De vloer van de bestaande entresol is verhoogd;
2. Tussen het bestaande plafond en het nieuwe verlaagde plafond is een installatie t.b.v. de luchtbehandeling geplaatst. Genoemde installatie draagt zijn gewicht op het verlaagde plafond af;
3. Er is een dragende vloer geconstrueerd voor het bovendee van de nieuwe dubbeldeks sauna.

### **Brandcompartimentering**

Uit het rapport van de toezichthouder is niet gebleken van een wijziging van de brandcompartimentering. Zolang daarvan geen sprake is geldt dan ook geen vergunningplicht.

Uit de bij de zienswijze aangeleverde foto nummer 4 dat niet uit het rapport van de toezichthouder afkomstig is blijkt niet van de aanwezigheid van een technische ruimte. Een dergelijke kelder is niet waargenomen. Was dat wel aangetroffen dan was pas sprake van een vergunning plichtige activiteit op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) indien er een technische installatie aanwezig is en het gebruiksoppervlakte ook meer is dan 100m<sup>2</sup>. Evident is echter dat die ruimte niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

**Conclusie:** Er is geen sprake van een wijziging van een brandcompartimentering dus ook niet van een vergunningplicht.

### **Constructieve wijzigingen**

Bij de inspectie op 19 mei 2025 stelde de toezichthouder vast dat sprake is van een wijziging van de draagconstructie door het verhogen van de bestaande entresol. Verder stelde hij vast dat een dragende vloer is aangebracht voor de dubbeldeks sauna. Deze wijzigingen zijn vergunning plichtig zoals in het rapport van bevindingen is vermeld. Nu hiervoor een technische omgevingsvergunning ontbreekt is exploitante in overtreding en dient de overtreding zo spoedig mogelijk beëindigd te worden door bijvoorbeeld hiervoor een legaliserende aanvraag omgevingsvergunning te doen dan wel de constructieve wijzigingen ongedaan te maken.

De toezichthouder heeft bij de inspectie de exploitante hierop gewezen.

### **Bouwstop**

Een bouwstop is en was niet aan de orde omdat de toezichthouder pas ten tijde van de inspectie de constructieve wijzigingen constateerde, die al waren afgerond. En daarbij zijn geen visuele gebreken geconstateerd die duiden op het bezwijken van draagconstructies als gevolg van de constructieve wijzigingen. Nu geen gevaarlijke situatie is aangetroffen die noopt tot onmiddellijk ingrijpen middels een bouwstop, is deze dan ook niet opgelegd.

### **Conclusie ten aanzien van verzoek om handhaving op de constructieve wijzigingen**

Gezien uw zienswijze van 21 juli 2025 die wij aanmerkten als een aanvulling op uw handhavingsverzoek van 30 mei 2025 gaan wij over tot handhaving jegens Noah's Ark wegens het bouwen zonder een bouwtechnische omgevingsvergunning.

Wij sturen heden de exploitant een voornemen tot handhaving wegens het handelen in strijd met artikel 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet en artikel 2.26 lid 1 onder c Bbl zijnde het bouwen en in stand laten van constructieve bouwdelen zonder de daarvoor benodigde technische omgevingsvergunning.

### **Besluit op handhavingsverzoek op onderdeel planologische strijdigheid.**

Los van de bijzondere gebruiksbepaling van artikel 4.4.2 uit het Omgevingsplan beschouwen wij het initiatief van sauna/ wellnesscentrum naar zijn aard en functie passend binnen het toegestane gebruik op deze locatie. Immers het initiatief voldoet aan de bestemming 'gemengd 1' waaronder consumentverzorgende dienstverlening.

Voor het in gebruik nemen van de bestemming met meer dan 250m<sup>2</sup> dient echter een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit aanwezig te zijn.

Uw cliënten bestrijden dit uitgangspunt en menen dat het college gehouden is te handhaven omdat geen wellnesscentrum binnen de bestemming 'gemengd 1' passend zou zijn. Door stelselmatig de term 'wellnesscentrum' tegenover de term 'sauna' te plaatsen en dit te framen als strijdig met het bestemmingsplan wijken zij af van de feitelijke en juridische beoordeling.

'Wellness' is niet gedefinieerd in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Wel in het Omgevingsplan en in het normale taalgebruik. Volgens het laatste houdt dat in, activiteiten, voorzieningen en producten die kunnen bijdragen tot de verhoging van het lichamelijk welbevinden zoals bijvoorbeeld sauna's, stoombaden, schoonheidsbehandelingen.

Volgens het Omgevingsplan is '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.

'Sauna' is niet gedefinieerd in het in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan en is volgens de Dikke van Dale een heteluchtbad, gecombineerd met stoom- en koudwaterbad.

Het huidige concept bevat verschillende hete luchtbaden, een stoomcabine en een koudwaterbad. Het begrip wellness(centrum) zien wij als een naar de aard van een sauna gelijk te stellen bedrijf.

**Concluderend** is door het gebruik van beide termen in onze ogen dan ook geen strijd met de strekking van artikel 1.27 van het Omgevingsplan consumentverzorgende dienstverlening. Namelijk persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, sauna's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

### **De bijzonder gebruiksbepaling**

Indien de term wellnesscentrum gebruikt wordt om de grootte van de sauna te duiden kunnen wij ons daarin vinden. De exploitant beoogt een gebruik als sauna/ wellness in het volledige bedrijfspand dat zij huurt dat een oppervlakte heeft van meer is dan 250 m<sup>2</sup>.

Hoewel aan het gehele bedrijfspand de bestemming gemengd 1 is toegekend dus de vestigingsgrootte van meer dan 250m<sup>2</sup> conform die bestemming is, geldt ook een gebruiksbepaling van meer dan 250m<sup>2</sup>.

Het gebruik van het gehele bedrijfspand aan de Bilderdijkstraat 99 meer dan 250m<sup>2</sup> voor consumentverzorgende dienstverlening is slechts toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt verleend (zogenaamde BOPA). Hiervoor is nog geen aanvraag ontvangen.

Nu het gebruik nog geen aanvang heeft genomen kunnen wij niet overgaan tot handhaving zoals we in ons voornemen al hebben aangegeven.

Uw cliënten stellen zich op het standpunt dat de bouwactiviteiten niet los gezien kunnen worden van het beoogde gebruik. En dat de 'aannee' dat pas handhavend opgetreden kan worden indien sprake is van feitelijk gebruik onjuist is en zinledig is. Daarbij wordt verwezen naar zogenaamd 'vaste rechtspraak'.

De uitspraken die genoemd worden gaan alle over de toetsing van een aanvraag die hier nu juist ontbreekt.

Vervolgens grijpen uw cliënten terug op de conceptaanvraag waarvan wij al aangegeven hebben daarbij een omissie te hebben begaan met betrekking tot de ingesloten tekening. En hierdoor dan ook niet hebben onderkend dat er sprake is van een verzoek om afwijking van het omgevingsplan gezien de overschrijding van de 250 m<sup>2</sup> bijzondere gebruiksbepaling. De conceptaanvraag is eenmaal afgehandeld en is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht dus ook geen appellabel besluit. Aanvraagster kan hier in beginsel rechten aan ontleen, het zogenaamde vertrouwensbeginsel. In onderhavig geval kan dat niet

vanwege evidente strijd met de bijzondere gebruiksbepaling van het Omgevingsplan. Dat betekent dat met de reactie op de conceptaanvraag zij geen rechtstitel heeft om de sauna op de voorgenomen wijze in gebruik te nemen. Daar is zij ook op geweest.

### **Additionele horeca**

Het horecagedeelte was op het aanvraagformulier aangegeven maar niet op de tekening dat bij de aanvraag gevoegd was. Wij hebben daarover aanvullende gegevens gevraagd en kregen toen een bedrijfsplan waaruit niet meer bleek van horeca. Daarom zijn wij bij de beoordeling van de conceptaanvraag verder niet uitgegaan van een horeca gedeelte. Op dit onderdeel ziet de acceptatie van de conceptaanvraag dan ook niet. De conceptaanvraag was hoofdzakelijk gericht op de vraag of een sauna passend was binnen de bestemming. Helaas is hier voor wat betreft de gebruiksoppervlakte onbedoeld een omissie begaan.

Wanneer zoals nu duidelijk wordt toch additionele horeca wordt beoogd, is dat in strijd met het Omgevingsplan. Daarvoor dient een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) aangevraagd te worden. Die aanvraag zou dan behalve de omvang van de te vestigen sauna groter dan 250m<sup>2</sup> ook een aanvraag voor de additionele horeca dienen te bevatten. Indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend kan de sauna/ wellness met de additionele horeca in gebruik genomen worden.

Wij zijn het overigens niet met u eens dat een BOPA niet mogelijk zou zijn gezien volgens ons de onjuiste interpretatie van de toelichting van het Omgevingsplan. De toelichting van het Omgevingsplan bevat achtergrond en uitleg over de bedoeling van regels. Dat strekt niet zover dat geen BOPA vergunning meer verleend kan worden. Dit blijft mogelijk mits voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nu nog geen aanvraag voor een BOPA is gedaan voor het gebruik boven de 250M<sup>2</sup> en horeca kan niet zondermeer geoordeeld worden dat dit gebruik onmogelijk is. Een beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient nog plaats te vinden. Hiervoor dient dan een aanvraag en een ruimtelijke motivering aangeleverd te worden waarna beoordeeld kan worden of medewerking aan het initiatief gegeven kan worden.

### **Preventief handhaven?**

Totdat de exploitant de sauna/wellnesscentrum in een omvang van meer dan 250 m<sup>2</sup> met horeca in gebruik neemt is er geen sprake van een (planologische) overtreding. Daarom kan ondanks dat uw cliënten dat wensen niet op voorhand hierop gehandhaafd worden. Een preventief handhavingsbesluit dient te voldoen aan klaarblijkelijk gevaar waarbij concrete handelingen worden verricht die erop wijzen dat de overtreding op korte termijn daadwerkelijk zal worden begaan. Uit de inspectie van de toezichthouder op 15 juli 2025 blijkt niet dat de sauna op korte termijn open zal gaan. De exploitante is bovendien nog met vakantie. Gezien deze feitelijke constatering inhoudende dat geen sprake is van een klaarblijkelijk gevaar van overtreding op korte termijn zijn wij niet bevoegd over te gaan tot preventief handhaven.

### **Klimaat kast**

De aanvraag van de klimaatkast dateert inderdaad van 27 maart 2025. Vanwege de wijzigingen op de tekeningen die de aanvrager gaandeweg heeft aangeleverd heeft het enige tijd geduurd voordat wij hierop konden besluiten. Inmiddels is de klimaatkast op 30 juli 2025 vergund.

Ten overvloede gaan wij toch in op wat uw cliënten hierover aangeven. De vergunning ziet op de uitpandige vergunningsplichtige onderdelen van de klimaatkast die nog niet zijn gerealiseerd. De klimaatkast dat inpandig nog geïnstalleerd moet worden is vergunningsvrij.

Uw cliënten doelen tevens op het handhaven middels de aanvraag van de klimaatkast door deze te weigeren vanwege het beoogde doel van realisatie van een wellnesscentrum/sauna. Daarmee gaan ze er zoals eerder aangegeven er vanuit dat het wellnesscentrum/ sauna in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Dit is volgens ons niet zo. Wel levert het gebruik van meer dan 250 m2 zonder een omgevingsvergunning strijd op met de bijzondere gebruiksbeperking uit het bestemmingsplan en is dat dus de overtreding.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak ECLI:NL:RVS:2025:678, geldt bij handhavingsbesluiten bij de toets aan het evenredigheidsbeginsel de maatstaf van de zogeheten Harderwijk-uitspraak (uitspraak van 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285). Daarbij geldt als uitgangspunt dat het algemeen belang gediend is met handhaving en dat om die reden in de regel tegen een overtreding moet worden opgetreden.

Handhavend optreden is alleen onevenredig als er in het concrete geval omstandigheden zijn waaraan een zodanig zwaar gewicht toekomt dat het algemeen belang dat gediend is met handhaving daarvoor moet wijken. Dan is er een bijzonder geval waarin toch van handhavend optreden moet worden afgezien. Een bijzonder geval kan zich bijvoorbeeld voordoen bij concreet zicht op legalisatie, maar ook andere omstandigheden van het concrete geval kunnen leiden tot het oordeel dat er een bijzonder geval is.

Andere redenen om van handhavend optreden af te zien kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij een schending van het gelijkheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel.

### **Onevenredig**

Hoewel hangende de aanvraag van de klimaatkast het voorgenomen gebruik van meer dan 250 m2 bekend was weerhielden de bijzondere omstandigheden rondom het voorgenomen plan ons om te handhaven.

Zoals het feit dat de exploitante gezien de beantwoording van de conceptaanvraag erop mocht vertrouwen dat haar plan niet in strijd is met het toegestane gebruik ter plaatse. Dit bleek achteraf niet geheel correct wegens de omissie in het conceptbesluit van de gebruiksbeperking. Exploitante is na ontdekking dat het conceptbesluit niet geheel correct was hierop gewezen. Zij is daarbij gewezen op de noodzaak van een BOPA vergunning. Zij had aangegeven hiervoor een aanvraag te gaan doen.

Verder rust op het gehele bedrijfspand de bestemming consumentverzorgende dienstverlening en dient de rechtszekerheid dat ontleend mag worden aan het

bestemmingsplan gehonoreerd te worden. De bijzondere gebruiksbepaling dat daarmee in feite in strijd lijkt te zijn geldt niettemin. Ten behoeve van het grotere gebruik dan 250m2 heeft de planwetgever kennelijk geoordeeld dat een extra ruimtelijke beoordeling geboden is.

Verder speelt een rol dat exploitante al twee jaar bezig is om een invulling te vinden dat passend is voor de bedrijfsruimte en daarbij reeds een behoorlijke investering heeft gepleegd en nog pleegt. Bovendien ontvingen wij pas op 2 juni 2025 het handhavingsverzoek terwijl we toen volop in de behandeling van de aanvraag zaten.

Hoewel eerder een melding was gedaan vormde dat voor ons gezien de inhoud van de melding bestaande uit vragen en uitingen van zorgen, geen aanleiding om ambtshalve over te gaan tot handhaving.

Alle belangen afwegend overwegen wij dat het belang van exploitante zwaarder weegt. Daarom achten wij dat handhaven middels het weigeren van de vergunning voor de klimaatkast met als doel de strijdigheid met de gebruiksbepaling bijzonder onevenredig. Niettemin is handhaving geboden indien zonder omgevingsvergunning het gebruik van meer dan 250 m2 een aanvang neemt.

### **Het ontbreken van toestemming van de VvE is geen evident privaatrechtelijke belemmering.**

In gevallen waarin een VvE geen toestemming heeft gegeven, is het niet automatisch evident dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. De bestuursrechter stelt zich terughoudend op, omdat:

- De bestuursrechter geen civiele geschillen beslecht.
- De vraag of toestemming vereist is, vaak afhankelijk is van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- Er meestal nader civielrechtelijk onderzoek nodig is om vast te stellen of sprake is van een belemmering.

#### Relevante jurisprudentie

##### **ECLI:NL:RVS:2019:1604**

In deze zaak ging het om het plaatsen van een dakkapel zonder toestemming van de VvE. De Afdeling oordeelde dat het ontbreken van toestemming geen evidente privaatrechtelijke belemmering opleverde, omdat dit een civielrechtelijk geschil betrof dat niet zonder nader onderzoek kon worden beoordeeld.

Kernoverweging: "Dat de VvE geen toestemming heeft gegeven, betekent niet dat evident is dat het gebruik in strijd is met het privaatrecht."

##### **ECLI:NL:RVS:2021:1835**

Hier ging het om een verbouwing binnen een appartementencomplex.

De Afdeling benadrukte dat het bestuursorgaan niet hoeft te treden in privaatrechtelijke verhoudingen, tenzij sprake is van een onmiskenbare strijd met het privaatrecht, bijvoorbeeld wanneer uit de splitsingsakte blijkt dat het gebruik absoluut verboden is.

**Kernoverweging:** "De bestuursrechter toetst slechts of sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dat is hier niet het geval."

Hoewel gesteld wordt dat geen toestemming is verleend door de VvE, is niet zonder nader civielrechtelijk onderzoek vast te stellen dat sprake is van een *evidente* privaatrechtelijke belemmering. De bestuursrechter toetst slechts terughoudend aan privaatrechtelijke verhoudingen.

### **Conclusie verzoek om handhaving met aanvulling.**

In dit besluit laten wij u weten dat wij overgaan tot handhaving op het onderdeel van de wijziging van de constructieve delen in het bedrijfspand Bilderdijkstraat 99 zonder omgevingsvergunning. Hiertegen kunt u geen bezwaar maken daar dit nog geen besluit is. In de bijlage bij dit besluit treft u in dat kader het voornemen opleggen last onder dwangsom aan dat heden verstuurd wordt naar de overtreder.

Voor het in strijd handelen met de bijzondere gebruiksbepaling wijzen wij uw handhavingsverzoek af. Dit is ons besluit op het betreffende onderdeel uit uw handhavingsverzoek.

### **Vragen of meer informatie**

Misschien hebt u nog vragen over deze brief, of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met de in het briefhoofd vermelde medewerker.

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

mevrouw mr. 5.1<sup>5.1, 2, e</sup>  
senior jurist Vergunningen Toezicht en Handhaving  
Stadsdeel West  
Gemeente Amsterdam

## **BEZWAARCLAUSULE**

### **Bezwaar maken tegen dit besluit**

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via:

[www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

**Gemeente Amsterdam**  
**t.a.v. Juridisch Bureau**  
**Postbus 483**  
**1000 AL Amsterdam**

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')