

Annotatie Bilderdijkstraat 99

Feitenrelaas

In het verleden hebben ontwikkelingen rond het adres Bilderdijkstraat 99 de aandacht van de omgeving en van het bestuur getrokken. Destijds ging het om een 'Glow in the Dark' minigolf. Inmiddels heeft de huurster van het pand een nieuwe ontwikkeling voor ogen. Zij is bezig om een sauna op deze locatie te ontwikkelen. De sauna wordt circa 360 a 380m² vloeroppervlakte. De functie sauna past in beginsel in het bestemmingsplan Oud West, namelijk consumentverzorgende dienstverlening.

De functie is in het bestemmingsplan echter beperkt tot 250m². Dit is bij de toetsing van de conceptaanvraag over het hoofd gezien. De bewoners hebben een melding gemaakt van bouwwerkzaamheden en vragen gesteld en zorgen geuit over de sauna.

Voor het overschrijden van de 250m² is een planologische afwijking (omgevingsvergunning) nodig. De uitbater is op 30 april geïnformeerd dat er alsnog een aanvraag omgevingsvergunning gedaan moet worden. De aanvraag is nog niet gedaan en zal op reguliere wijze getoetst worden. Tegen het besluit staat bezwaar en beroep open. Ook de bewoners zijn op meerdere momenten gesproken, eerst door de gebiedsmanager en gisteren door een vertegenwoordiging van VTH. In dit gesprek zijn de bewoners meegenomen in de procedures.

Bezwaren/vragen bewoners

Stelling bewoners (gesteld in brief van 12 mei aan het bestuur en de SDC)

De vergenomen activiteit aan de Bilderdijkstraat 99 beslaat ongeveer 360m², waarvan ongeveer 70m² ondergeschikte horeca, de rest bestaat uit verschillende saunas, massageruimte, 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'.

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

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

Reactie bevoegd gezag

Daarmee wordt verwezen naar de begripsbepalingen en aanduidingen uit het nieuwe Omgevingsplan (inwerking 31 oktober 2024) en zijn lang niet altijd van kracht.

Deze regels gelden pas als de oude bestemmingsplannen zijn opgenomen in het Omgevingsplan.

Ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt het oude bestemmingsplan en wordt in dit geval dus nog getoetst aan het bestemmingsplan "Oud West".

Stelling bewoners (gesteld in brief van 12 mei aan het bestuur en de SDC)
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.

Reactie bevoegd gezag

Dat een sauna op geen enkele manier is de activiteit in overeenstemming met het bestemmingsplan is onjuist. Tot 250m2 is sauna als activiteit/bestemming toegestaan volgens het bestemmingsplan. De aanvraag voor de BOPA en daarmee de afweging die zal moeten worden gemaakt, ziet enkel toe op de effecten die de overschrijding van het aantal m2 zal hebben op het woon- en leefklimaat. Daarin zullen alle belangen zorgvuldig worden gewogen.

Afwegingsruimte en procedure BOPA

De aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA zal worden behandeld volgens de korte voorbereidingsprocedure, ook wel de reguliere procedure genoemd.

De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken, waarna bezwaar en beroep mogelijk is. De beslistermijn mag met 6 weken worden verlengd, de termijn voor aanvullende gegevens hebben een opschortende werking en er kan op verzoek van de aanvrager worden verzocht de beslistermijn op te schorten.

Gezien het in dit geval gaat om een BOPA is participatie een verplicht onderdeel.

Dit houdt in dat er voorafgaand aan de aanvraag participatie dient plaats te vinden en dat is dan ook meteen het eerste moment waarop belanghebbenden formeel hun zorgen kunnen uiten. De opbrengst van de participatie zal dan ook worden meegewogen in de belangenafweging. Dit houdt niet in dat negatieve reacties op participatie ook zullen leiden tot een weigering.

Daarnaast staat het belanghebbenden vrij om na indiening – voorafgaand aan de besluitvorming – hun zienswijze kenbaar te maken. Ook deze zienswijze zullen worden meegewogen in de belangenafweging.

Indien men het tot slot niet eens is met het besluit op de aanvraag staat de route voor bezwaar en beroep open.

Zowel de ontvangst als het besluit op de aanvraag zullen via de gebruikelijke routes worden gepubliceerd (elektronische publicatie in het gemeenteblad).

Verder is door 5.1, 2, e de toezegging gedaan dat de groep belanghebbenden voor zover deze nu bij ons bekend is, actief zullen worden geïnformeerd over de ontvangst en het besluit op de aanvraag.

Gespreksverslag bewoners 19 mei 2025