

RK/103820/271062

PER AANGETEKENDE POST

Gemeente Amsterdam
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Tevens per e-mail: juridischbureau@amsterdam.nl, s.ugur@amsterdam.nl

Dossiernummer: D102530
Dossienaam: Bewoners Potgietenstraat / B&W Amsterdam (Bilderdijkstraat 99, Amsterdam)
Uw kenmerk: Z2025-008460
Datum: 21 augustus 2025

BEZWAARSCRIFT

Geacht College,

Namens cliënten, bewoners van de Potgietenstraat en leden van de Vereniging van Eigenaars Bilderdijkstraat 99/5.1, 2, e tekenen wij bezwaar aan tegen het besluit van het College van burgemeester en wethouders (hierna: 'burgemeester en wethouders') van 30 juli 2025. Met dit besluit is aan Noah's Arq B.V. (hierna: 'Noah's Arq') een omgevingsvergunning verleend voor de klimaatbehandelingsinstallatie op het perceel aan de Bilderdijkstraat 99 in Amsterdam. Een kopie van het besluit is als bijlage 1 bijgevoegd.

Bijlage 1: het besluit tot omgevingsvergunning verlening, 30 juli 2025.

De bewoners van de Potgietenstraat zijn de volgende personen.

De heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
De heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Mevrouw 5.1, 2, e 5.1, 2, e
De heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e
te Amsterdam (hierna gezamenlijk te noemen: 'cliënten')

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de verleende omgevingsvergunning. Voor het plaatsen van de klimaatbehandelingsinstallatie is geen toestemming verleend door de VvE. Daarnaast vrezen cliënten voor geluidsoverlast en andere hinder als gevolg van het gebruik van de installatie.

De omgevingsvergunning is in strijd met het Omgevingsplan Amsterdam (hierna: 'omgevingsplan'). De buitenplanse afwijking van het omgevingsplan is niet vergund. Bovendien is de klimaatbehandelingsinstallatie bestemd voor een wellness(centrum) dat evident in strijd met het omgevingsplan. Het wellness(centrum) is inmiddels grotendeels gerealiseerd, zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunningen voor zowel bouw als gebruik. Tegen de gedeeltelijke afwijking van het eerder ingediende handavingsverzoek van cliënten is inmiddels separaat bezwaar ingediend.

1. Procesverloop, feiten en omstandigheden

5.1, 2, e en 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 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 Potgietenstraat, wordt momenteel een wellnesscentrum gerealiseerd. Noah's Arq is initiatiefnemer van het project.

De aanvraag voor het 'plaatsen van een klimaatkast op het dak' is door de gemeente ontvangen op 25 februari 2025. Op 27 maart 2025 is deze aanvraag gepubliceerd.¹

Op 17 juli 2025 is door initiatiefnemer een totaal ander voorstel gedaan dan een klimaatkast op het dak (bijlage 2). Het betreft een voorstel tot het inpandig plaatsen van een klimaatkast met gevelroosters en meerdere bovendakse afvoerpijpen die deels over een raam zijn gepositioneerd.

¹ Gemeenteblad 2025, 131427.

Bijlage 2: het voorstel voor luchtafvoer, 17 juli 2025.

Namens mevrouw ^{5.1, 2, e} en de heer ^{5.1, 2, e} is op 26 juni 2025 contact gezocht met de heer ^{5.1, 2, e}, procesregisseur VTH (**bijlage 3**). In dit bericht is aandacht gevraagd voor de toen recent voorgestelde klimaatbehandelingsinstallatie en dat er al, zonder toestemming van de VvE, reeds gaten zijn geboord in gevel ter uitvoering van het plan. Tevens is gevraagd of de gemeente hiervan op de hoogte is en, zo ja, voor welk (ventilatie)bouwplan toestemming is verleend.

Bijlage 3: het e-mailbericht aan de heer ^{5.1, 2, e}, 26 juni 2025.

Op 30 juni 2025 is namens cliënten en een bredere groep omwonenden een verzoek om handhaving ingediend tegen de realisatie van het wellnesscentrum (**bijlage 4**). In dit verzoek is onder meer gewezen op de uitvoering van de klimaatbehandelingsinstallatie zonder toestemming van de VvE en, voor zover bij cliënten bekend, zonder de toestemming van de gemeente. Daarnaast is er op gewezen dat in het voorstel afvoerpijpen direct voor een raam zijn gepositioneerd.

Bijlage 4: het handhavingsverzoek (zonder bijlagen), 30 juni 2025.

De heer ^{5.1, 2, e} heeft op 9 juli 2025 gereageerd en aangegeven dat er een aanvraag is ingediend en dat hierop nog geen besluit is genomen (**bijlage 5**).

Bijlage 5: het e-mailbericht met de reactie van de heer ^{5.1, 2, e}, 9 juli 2025.

Burgemeester en wethouders hebben het voornemen kenbaar gemaakt om het handhavingsverzoek deels af te wijzen. In de daarop ingediende zienswijze van cliënten en een groep omwonenden is - onder verwijzing naar rechtspraak - aangegeven dat het ontbreken van toestemming van de VvE in dit geval een evidente privaatrechtelijke belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor klimaatbehandelingsinstallatie (**bijlage 6**).

Bijlage 6: de zienswijze ten aanzien van het voornemen tot gedeeltelijke afwijzing van het handhavingsverzoek, 21 juli 2025.

Op 30 juli 2025 is een omgevingsvergunning verleend, het bestreden besluit, voor het *'in pandig plaatsen van een klimaatkast met bovendakse afvoerpijpen'* (**bijlage 1**).

2. Gronden van bezwaar

Hierna zetten wij de gronden van bezwaar uiteen.

2.1 Evidente privaatrechtelijke belemmering

Het ontbreken van toestemming van de VvE vormt in dit geval een evidente privaatrechtelijke belemmering. Als gevolg waarvan de aanvraag buiten behandeling moest worden gesteld, de omgevingsvergunning niet kon worden verleend en niet ten uitvoer kan worden gebracht. Ter toelichting strekt het volgende.

De achterzijde van het gebouw waarop het vergunde bouwplan betrekking heeft, kan niet zonder toestemming van de VvE worden gebruikt. De splitsingsakte en het reglement van de VvE zijn bijgevoegd (**bijlagen 7**). In artikel 9 van het reglement is uitdrukkelijk bepaald dat het geraamte van gebouw en de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, tot de gemeenschappelijke gedeeltes worden gerekend en dat het een eigenaar of gebruiker, zonder toestemming van de vergadering, niet is toegestaan om hier veranderingen aan te brengen. De gemeente is hier in het handhavingsverzoek en de zienswijze op gewezen.

Bijlagen 7: de splitsingsakte en het reglement van de VvE.

Cliënten hebben een meerderheidsbelang (59%) in de VvE en berusten niet in het gebruik van de achtergevel en anderszins gemeenschappelijke delen van het gebouw. Tijdens de stemming op de VvE vergadering van 28 maart 2025 is tegen het boren van gaten in de gevel gestemd (**bijlage 8**, punt 5 op de agenda). Een opname van de vergadering is beschikbaar. Over de klimaatbehandelingsinstallatie is nog niet gestemd. Cliënten zullen, als dit voorkomt, tegen stemmen. Daarom is er, anders dan burgemeester en wethouders veronderstellen, sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering in de weg staat.² Zonder nader onderzoek is duidelijk dat het verwezenlijken van de klimaatbehandelingsinstallatie door de eigendomsverhouding niet mogelijk is. De omgevingsvergunning kon daarom niet worden verleend. Daarbij wijzen wij er voor de volledigheid op dat instemming van de Commissie Welstand niet tot gevolg kan hebben dat de VvE ook haar toestemming dient te verlenen.³

² Zie ook rb. Gelderland, 3 februari 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:527.

³ Rb. Amsterdam, 12 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:10658.

Bijlage 8: de agenda van de VvE vergadering op 28 maart 2025 en stemming.

Burgemeester en wethouders stellen zich op het standpunt dat niet zonder nader civielrechtelijk onderzoek is vast te stellen of er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dat zien cliënten nadrukkelijk anders, omdat het project is voorzien op een deel van het gebouw waarover de VvE zeggenschap heeft en de leden met meerderheidsbelang niet in de uitvoering berusten en daarin ook niet hoeven te berusten.

Burgemeester en wethouders verwijzen in dit verband naar twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1604 en ECLI:NL:RVS:2021:1835). De ECLI-nummers leiden tot een uitspraak over het weiden van vee en een uitspraak over een educatieve maatregel met betrekking tot alcohol in het verkeer, maar de bedoeling van burgemeester en wethouder met aanhalen van rechtspraak is duidelijk door het weergeven van de strekking van de uitspraken in het besluit. De strekking is dat het ontbreken van toestemming van de VvE niet betekent dat het gebruik in strijd is met het privaatrecht en dat de bestuursrechter slechts toetst of er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, waarbij met terughoudendheid wordt getoetst aan de privaatrechtelijke verhoudingen. De verwijzing naar de uitspraken is echter niet relevant in deze context. De uitspraken bevatten kennelijk een algemene lijn van toetsing, die op zichzelf juist is, terwijl de specifieke omstandigheden in dit geval – de beschikkingmacht over gemeenschappelijke delen van het gebouw en het belang van de meerderheid van de leden van de VvE – wezenlijk anders zijn. In dat geval kan namelijk zonder nader onderzoek worden vastgesteld dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Hierdoor kan de gevraagde omgevingsvergunning niet worden uitgevoerd, omdat op voorhand aannemelijk is dat de aanvraag niet verwezenlijkt kan worden. Dit betekent dat de aanvraag niet kon worden aangemerkt als een aanvraag om een besluit te nemen in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Burgemeester en wethouders hebben het verzoek daarom ten onrechte als aanvraag om een omgevingsvergunning in behandeling genomen.

Het bestreden besluit kan, gelet op het bovenstaande, niet in stand blijven vanwege de onzorgvuldige totstandkoming daarvan en strijd met de rechtszekerheid en het motiveringsbeginsel. De omgevingsvergunning kan zonder toestemming van de VvE ook niet alsnog worden verleend. De aanvraag dient buiten behandeling te worden gesteld.⁴

2.2 Strijd met het omgevingsplan, de omgevingsvergunning is onuitvoerbaar

De omgevingsvergunning is niet toereikend vanwege de strijd met de bestemming 'Tuin'. Daarnaast had de omgevingsvergunning volgens cliënten niet kunnen worden verleend, omdat de klimaatbehandelingsinstallatie is aangevraagd voor een wellness(centrum) dat evident in strijd is met het omgevingsplan. Ter toelichting strekt het volgende.

Het bouwplan is, zoals burgemeester en wethouders terecht aangeven, in strijd met artikel 16, eerste lid, sub a, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan Amsterdam (artikel 4.6 IOw). De afvoerpijpen staan immers niet ten dienste van de ter plaatse geldende bestemming 'Tuin'. Volgens cliënten had daarom moeten worden afgeweken van het omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit is echter niet gebeurd. De omgevingsvergunning is slechts verleend voor de bouwactiviteit.

De overschrijdingsmogelijkheid van artikel 25 van de planregels, die burgemeester en wethouders hebben gebruikt, is niet toereikend. Artikel 25 van de planregels bevat algemene bouwregels en biedt uitsluitend de mogelijkheid om activiteiten - die op zichzelf passen binnen de bestemmingsomschrijving – bij geringe overschrijding van de bestemmings- en bouwgrenzen toch toe te staan. De planregel voorziet niet in een bevoegdheid om af te wijken van de bestemming. De omgevingsvergunning is aldus niet toereikend voor het realiseren van de klimaatbehandelingsinstallatie die in strijd met de bestemming is. Het gebruiken van artikel 25 van de planregels als ware het een afwijkingsbevoegdheid is in strijd met de rechtszekerheid.

Cliënten stellen verder dat de omgevingsvergunning niet had kunnen worden verleend, omdat de klimaatbehandelingsinstallatie is aangevraagd voor een wellness(centrum) dat evident in strijd is met het omgevingsplan. Waarom dit zo is, lichten wij hierna toe.

In februari 2024 heeft Noah's Arq een conceptaanvraag ingediend voor een kleinschalige sauna. Het initiatief is omschreven als 'Kleinschalig Saunabedrijf met een zoutkamer en ondergeschikte horeca'. De conceptaanvraag, inclusief de tekeningen van de bestaande- en gewenste situatie, is opgenomen in **bijlage 9**. Burgemeester en wethouders hebben voornoemd initiatief op 18 april 2024 goedgekeurd (**bijlage 10**).

Bijlage 9: de conceptaanvraag, 26 februari 2024.

Bijlage 10: de goedkeuring van de conceptaanvraag, 18 april 2024.

Noah's Arq is begonnen met de realisatie van het wellnesscentrum, die inmiddels zo goed als afgerond is, zonder over de benodigde omgevingsvergunning(en) voor zowel de bouw als het gebruik te beschikken. Naar aanleiding van het

⁴ O.a. AbRS, 2 juli 2025, ECLI:NL:2025:2940, r.o. 4.1.

handhavingsverzoek van cliënten en andere omwonenden, hebben burgemeester en wethouders het voornemen tot handhaving verstuurd, vanwege de overtreding van het bouwen zonder omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (bijlage 11).

Bijlage 11: het voornemen tot oplegging van een last onder dwangsom, 31 juli 2025.

Volgens cliënten is het wellness(centrum), zowel naar aard en invloed, niet gelijk te stellen met bedrijven voor consumentverzorgende dienstverlening die op grond van het bestemmingsplan toelaatbaar worden geacht. Daardoor is het gebruik in strijd met artikel 4.1, onder b in samenhang met artikel 1.27 van de planregels. De ruimtelijke gevolgen van het wellnesscentrum voor de omgeving zijn dus ook niet verdisconteerd in het bestemmingsplan. Hierbij willen cliënten niet onbenoemd laten dat zowel de gemeente, als Noah's Arq en Stichting Winkels III, de eigenaar van de ruimte, het initiatief als wellness benoemen.

Bovendien hebben burgemeester en wethouders zelf erkend dat het beoogde wellnesscentrum in strijd is de maximale vestigingsgrootte, die is opgenomen in artikel 4.4.2, onder a, van de planregels en dat horeca niet is toegestaan (artikel 4.1 van de planregels). Deze constatering is expliciet opgenomen in het besluit op het handhavingsverzoek (bijlage 12).

Bijlage 12: het besluit op het handhavingsverzoek, 31 juli 2025.

Voor het wellnesscentrum zijn geen omgevingsvergunningen aangevraagd en dus ook niet verleend.

Het bestreden besluit kan, gelet op het bovenstaande, niet in stand blijven vanwege strijd met de rechtszekerheid, het motiveringsbeginsel en de vereiste zorgvuldigheid. De omgevingsvergunning kan ook niet alsnog worden verleend, aangezien deze feitelijk onuitvoerbaar is doordat het gebruik als wellnesscentrum onrechtmatig is.

2.3 Onvolledige belangenafweging en overlast

Cliënten stellen dat door een onvolledige belangenafweging de omgevingsvergunning niet kon worden verleend en dat hierdoor ten onrechte gebruik is gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de bouwhoogte. Ter toelichting strekt het volgende.

Burgemeester en wethouders hebben voor het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 28, onder c, van de planregels. Burgemeester en wethouders hebben aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ten grondslag gelegd dat de installatie 'veelal vanuit het gebruik noodzakelijk [is] voor het woon- en leefklimaat' en dat er vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en waarden geen bezwaar is tegen het bouwplan.

Cliënten kunnen deze redenering niet volgen. De klimaatbehandelingsinstallatie is immers uitsluitend bestemd ten behoeve van het wellnesscentrum, dat op deze locatie niet verenigbaar is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals uiteengezet in paragraaf 2.2 van het bezwaarschrift. Burgemeester en wethouders hadden in hun afweging moeten betrekken dat de aangevraagde klimaatbehandelingsinstallatie feitelijk onuitvoerbaar is doordat het gebruik als wellnesscentrum onrechtmatig is. Cliënten wijzen erop dat er ten onrechte ook geen rekening is gehouden met hun woon- en leefklimaat. Burgemeester en wethouders hebben zich geen wetenschap verschaft over de mogelijke geluids- en geuroverlast voor de bewoners en deze gevolgen zijn ten onrechte niet in hun afweging betrokken. Dit klemt te meer nu de afvoerpijpen direct tegen de gevel zijn gesitueerd, waardoor contactgeluid kan ontstaan en geurhinder via de nabij gesitueerde ramen direct merkbaar in de aangrenzende woningen. Achter de gevel bevinden zich woonvertrekken. Daarnaast is de inpandige klimaatkast voorzien onder een opslagruimte van de heer^{5.1, 2, e} en de bijkeuken van mevrouw^{5.1, 2, e} en de heer^{5.1, 2, e}. Omdat de ramen van deze bijkeuken regelmatig openstaan voor ventilatie, verwachten zij ook geluid- en geuroverlast van de klimaatkast. Dat er vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten geen bezwaar zou zijn, is een te enge interpretatie van de kennisvergaring en belangenafweging die artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb voorstaan.

Indien burgemeester en wethouders hadden kennisgenomen van alle relevante feiten en belangen, en deze in hun beoordeling hadden betrokken, dan had de omgevingsvergunning niet kunnen worden verleend. Het bestreden besluit kan daarom niet in stand blijven omdat het in strijd met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen en in strijd is met artikel 3:4 van de Awb.

3. Conclusie

Cliënten verzoeken burgemeester en wethouders om het bezwaar gegrond te verklaren, het besluit te herroepen en de aanvraag buiten behandeling te stellen. Daarnaast verzoeken cliënten u om de proceskosten in deze procedure te vergoeden op grond van artikel 7.15, tweede lid, van de Awb.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons op de hoogte te houden van het verdere verloop van de bezwaarprocedure. Cliënten behouden zich het recht voor om de gronden van bezwaar, zo nodig, na ontvangst van het procesdossier aan te vullen en maken graag van de gelegenheid gebruik om de bezwaren ter hoorzitting toe te lichten.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e
Advocaat