

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). Dit deel van het

omgevingsplan is nog niet 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. Dat is in dit geval het bestemmingsplan "Oud West 2018".

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 de activiteit in overeenstemming is met het bestemmingsplan, is onjuist. Volgens het bestemmingsplan `Oud West 2018` is een sauna van 250 m² toegestaan. Die sauna kan zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. 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. Als aanvullende gegevens nodig zijn, dan wordt die termijn opgeschort. Tot slot kan de aanvrager zelf verzoeken om de beslistermijn op te schorten.

Amsterdam heeft bij een BOPA participatie verplicht gesteld. Zonder participatie wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Voor dit concrete initiatief houdt dit in dat er voorafgaand aan de aanvraag participatie dient plaats te vinden. Dat is 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 publicatie van de aanvraag – voorafgaand aan de besluitvorming – hun zienswijze kenbaar te maken. Ook deze zienswijze zal worden meegewogen in de belangenafweging.

Indien men het tot slot niet eens is met het besluit op de aanvraag kan bezwaar en beroep worden gemaakt.

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

Verder heeft 5.1, 2, e 5.1, 2, e toegezegd dat:

1. de groep belanghebbenden voor zover deze nu bij ons bekend is, actief zullen worden geïnformeerd over de ontvangst en het besluit op de aanvraag;
2. De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e de

Gespreksverslag bewoners 19 mei 2025

Aanwezigen:

De heren 5.5.1, 2, e en 5.1, 2, e (omwonenden);

De heren 5.5.1, 2, e en 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e (namens stadsdeel West)

Voorstelronde

Er volgt een korte voorstelronde. Van deze bijeenkomst wordt een zakelijke samenvatting gemaakt die ook aan betrokken wordt gestuurd.

De conceptaanvraag

Besproken wordt de ontwikkelingen rond de Bilderdijkstraat 99. De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e geven een toelichting. De huurster heeft zich tot stadsdeel West gewend met een conceptaanvraag voor een sauna. Een conceptaanvraag is een verzoek of het gemeentebestuur in beginsel bereid is om mee te werken aan een bepaalde ontwikkeling. Dit verzoek omvat 360 m2 sauna. Stadsdeel West heeft positief op deze conceptaanvraag gereageerd door te bevestigen dat 360 m2 sauna binnen het bestemmingsplan past. Het bestemmingsplan maximeert de omvang van een sauna op 250 m2. Voor het realiseren van 360 m2 sauna is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. De afwijking betreft dus het volume.

Participatie en zienswijzeprocedure

De initiatiefneemster is hierop gewezen en heeft toegezegd dat zij een aanvraag zal doen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). In de bopa-procedure hebben omwonenden de mogelijkheid om hun mening te geven over de aanvraag. Dat kan met een zienswijze. Initiatiefneemster is ook gewezen op de verplichting om te participeren. Zij zal omwonenden moeten raadplegen over haar vergunningaanvraag. Als niet is geparticipeerd wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Zorgen omwonenden

De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e wijzen er op dat volgens de begripsbepalingen in het omgevingsplan sprake is van wellness. Dat is heel wat anders dan een sauna.

Zij maken hun zorgen kenbaar. De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e wijzen er op dat dit deel van de Bilderdijkstraat al erg druk is. Volgens hen zorgt een sauna van deze omvang voor nog meer drukte in dit deel van de Bilderdijkstraat. Zij vragen zich af waar de saunabezoekers zouden moeten parkeren. Daarnaast zal het werken met tijdslots waarin wordt gemaakt van de sauna volgens hen leiden tot problemen bij het wisselen van de bezoekers. Bij het eerdere initiatief voor de minigolf waren verkeerde tekeningen aangeleverd. De omvang die volgens het bestemmingsplan is toegestaan heeft een zelflimiterend effect: op 250 m2 passen minder bezoekers dan op 360 m2. Dat effect wordt door de volumevergroting dat teniet gedaan. Ook vragen zij zich af of 70 m2 horeca nog

wel kan worden aangemerkt als ondergeschikte horeca. Verder vrezen zij overlast omdat de sauna tot 1 uur 's nachts open mag zijn.

De heer 5.1, 2, e vraagt ook aandacht voor de plaatsing van de klimaatkast op het dak. Hij wijst op de klimaatkast bij het naastgelegen pand van Coolbleu. Die staat midden op het dak zodat die geen hinder veroorzaakt aan anderen. De heer 5.1, 2, e vreest dat hij op zijn dakterras ernstig hinder zal ondervinden van de klimaatkast veroorzaakt.

Reactie VTH West

De heer 5.1, 2, e licht toe dat die begripsbepalingen uit het omgevingsplan nog niet in werking zijn getreden. Voor nu zijn de begripsbepalingen van het bestemmingsplan uit 2018 doorslaggevend. De activiteit die initiatiefneemster voor ogen staat, is volgens dat bestemmingsplan een sauna. De limitering tot 250 m² is opgenomen in het bestemmingsplan om met name kleinschalige bedrijvigheid wordt behouden en om te voorkomen dat kleinere pandjes worden samengevoegd tot grotere vestingen.

De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e lichten verder toe dat omwonenden hun mening kunnen geven in de bopa-vergunningenprocedure. In die vergunningprocedure kan de omgeving via het participatietraject haar mening geven. Ook kunnen omwonenden met een zienswijze reageren op de ingediende aanvraag. Zowel de opbrengst van de participatie als de zienswijzen zullen worden betrokken in de besluitvorming. In de afweging of wordt meegewerkt aan het initiatief zal een beoordeling worden gemaakt wat het effect is op het woon- en leefklimaat van de 100 tot 120 m² extra saunarimte. Er zal dus geen beoordeling worden gemaakt wat het effect van een sauna van 250 m² heeft op het woon- en leefklimaat. Een sauna van die omvang is zonder vergunning toegestaan.

Afspraken

Zodra de vergunningaanvraag is ontvangen zal de heer 5.1, 2, e de heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e per mail inlichten;

De heer 5.1, 2, e stuurt de heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e de documenten die betrekking hebben op participatie.