



Datum 22 december 2025  
Kenmerk Z2025-046574  
DSO 2025103101529

### **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

de omgevingsvergunning voor het seizoensgebonden sauna op het perceel Marnixstraat 246 in Amsterdam

**te weigeren** voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
  - een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

### **Lijst met bijlagen**

- B001, Samenvatting
- B002, Bouwtekeningen, detailleringen, situatie
- B003, Render mobiele sauna

### **Vorbereiding van het besluit**

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 31 oktober 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

### **Motivering van het besluit**

*Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3*

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

### **Inwerkingtreding**

*Omgevingswet, artikel 16.79*

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

## 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 e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd)
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

## Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het 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)
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

**Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam**  
**Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht**  
**Postbus 75850**  
**1070 AW Amsterdam**

Het stadsdeelkantoor Centrum is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

## Beoordeling van de aanvraag

### Algemeen

#### Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

#### De aangevraagde activiteiten

##### Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

#### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7*

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

#### Vergunningplicht

*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.22, 2.29 en 2.30*

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 2.29 en 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

#### Beoordelingsregels

*Omgevingswet, artikel 5.18*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1*

*Omgevingsplan, § 4.2.4*

#### Omgevingsplan

##### Ruimtelijke regels

*Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'verkeer', 'bedrijf' en nader aangeduid als 'Waarde cultuurhistorie', 'Waarde Archelogie -7', specifieke gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone' en 'specifieke vorm van bedrijf – aardgasvulstation'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) 'fiets- en voetpaden'.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens:

- artikel 20.1, (algemene gebruiksbeplating), in combinatie met artikel 20.5 (het voorgestelde gebruik is op 'verkeer' bestemde gronden niet toegestaan) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'.

De bouwwerken zijn niet toegestaan volgens:

- artikel 20.2 Bouwregels van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'. Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

### **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en bijlage 1 bij artikel 1.1 begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b*

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan kan niet worden afgehandeld volgens de regels die in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

De aanvraag kan mogelijk wel worden afgehandeld als een aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De beoordeling van de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, vindt hieronder plaats.

### Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

*Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken betreft een tijdelijk bouwwerk, zodat volgens artikel 4.24, lid 1, niet aan deze beoordelingsregel hoeft te worden voldaan.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

### **Conclusie**

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken moet worden geweigerd ; het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd**.

## Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c*

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het gebruik van gronden en het bouwwerk in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan. Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit kan worden afgehandeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

### Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie). Volgens de door u verstrekte informatie zijn betrokkenen niet geïnformeerd.

### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikelen 8.0a, lid 2 en 8.0b*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5*

*Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6*

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

### Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Ruimte & Duurzaamheid  
Negatief ruimtelijk advies: tijdelijke sauna in de openbare ruimte t.h.v. Marnixstraat 246 voor een periode van 10 jaar

Ruimte en Duurzaamheid adviseert negatief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het plaatsen van een tijdelijke seizoensgebonden sauna in de openbare ruimte t.h.v. het adres Marnixstraat 246 in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad').

Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a, en artikel 5.21, lid 2, onder b van de Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### *Strijdigheden*

Het volgende onderdeel van de aanvraag is in strijd met het omgevingsplan:

- Het plaatsen van een tijdelijke sauna in de openbare ruimte voor een periode van 10 jaar.

### *Onderbouwing voor het weigeren van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit*

- De aangevraagde tijdelijke sauna bevindt zich in een gebied waar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad') van kracht is;
- De aangevraagde sauna bevindt zich gedeeltelijk op tot 'Verkeer' bestemde gronden en gedeeltelijk op tot 'Bedrijf' bestemde gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aardgasvulstation';
- Op gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming verkeer toegestaan; de aangevraagde sauna is niet t.b.v. de bestemming verkeer;
- De gronden t.p.v. de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aardgasvulstation' mogen uitsluiten worden gebruikt t.b.v. een aardgassnelvulpunt; het gebruik van de aangevraagde sauna valt niet hieronder;
- De aanvraag is hiermee in strijd met het omgevingsplan;
- Het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de aangevraagde sauna;
- Op grond van artikel 5.21, lid 2, onder b van de Omgevingswet dient te worden beoordeeld of het mogelijk is om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen;
- Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid moet worden beoordeeld of de vergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl);
- Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen;
- Door het plaatsen van het aangevraagde gebouw wordt de schaarse openbare ruimte bebouwd en geprivatiseerd. De ruimte wordt minder overzichtelijk en de route langs het water wordt belemmerd. Bovendien verrommelt door het plaatsen van het gebouw het aanzien van de kade met negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Het initiatief belemmert, ook gelet op de aangevraagde periode van 10 jaar, de beoogde transformatie van het gebied rond de Appeltjesmarkt/Europarking.
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het belang van het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het plaatsen van de tijdelijke sauna.

- Monumenten & Archeologie/Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam

*Niet akkoord.*

*Op de kade onder/naast de parkeergarage wordt een mobiele sauna voorgesteld. Deze kade is ontworpen als rondomlopende openbare ruimte en vertegenwoordigt een positieve waarde. Op deze locatie staan op dit moment al allemaal containers die de openbare ruimte en de zicht op het water en het monument verstoren. De nieuwe sauna tast het karakter van de kade verder aan en verstoort de ruimte rondom het monument. Er zou op een veel bredere en integrale manier gekeken moeten worden. Een visie op de omgang met en inrichting van de kade onder het gemeentelijk monument is dan ook noodzakelijk. Waarbij voorkomen moet worden dat deze waardevolle openbare ruimte, bedoeld als toegankelijke plek voor alle inwoners van de stad, verrommeld raakt waardoor onveilige plekken ontstaan en/of delen voor commercieel gebruikt toegeëigend worden.*

Deze adviezen nemen wij over.

#### Motivering

Van de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen maken wij geen gebruik. Gezien bovenstaande adviezen concluderen wij na afweging van de belangen waaronder het belang van participatie, dat de omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet kan worden verleend.

#### **Conclusie**

Met het beoogde gebruik is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit **moet worden geweigerd**.