



Datum **3 juli 2019**
Ons kenmerk 3752399
Behandeld door Kirsti Hoogerhoud

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen aan R.P. Vischjager voor het slopen van het gebouw Nieuwendijk 186 en het realiseren van een nieuw en groter gebouw met de bestemming daarvan tot winkel.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012';
- het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Vergunningvoorschriften

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Brandbeveiligingsinstallaties

Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:

- Draagbare- en verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is niet-automatische bewaking.
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

Welstand

- Als voorwaarde wordt gesteld dat de gehele bemonstering van het gebouw te zijner tijd nog ter goedkeuring aan de commissie wordt voorgelegd.

Gewaarmerkte bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Bijlage [met voorschriften] voor de activiteit 'bouwen': - advies Archeologie, gemerkt A;
 - advies omgevingsdienst EP, gemerkt B;
 - advies constructie, gemerkt C;
 - advies Brandweer Amsterdam-Amstelland, gemerkt D;
 - advies Archeologie, gemerkt F.
- Bijlage [met voorschriften] voor de activiteit 'planologische strijdig gebruik':
 - advies Ruimte en Duurzaamheid, gemerkt E.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier, gemerkt 01, 01a, 01b;
- tekeningen bestaand, gemerkt 02;
- situatie tekening nieuw, gemerkt 03;
- plattegronden nieuw, gemerkt 04;
- westgevel hofzijde nieuw, gemerkt 05;
- zuidoost gevel Nieuwendijk nieuw, gemerkt 06;
- doorsneden nieuw, gemerkt 07;
- detailboek nieuw, gemerkt 08;
- kleuren- en materialenlijst, gemerkt 09;
- toelichting ontwerp, gemerkt 10;
- memo CRK, gemerkt 11;
- bouwbesluittoets, gemerkt 12;
- memo stukken, gemerkt 13;
- EP, gemerkt 14;
- EP – berekening, gemerkt 15;
- eindrapport veldinventarisatie, gemerkt 16;
- documenten brandveiligheid, gemerkt 17;
- plattegronden constructie, gemerkt 18;
- 3D impressie constructie, gemerkt 19;
- memo voorlopig funderingsadvies, gemerkt 20;
- ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 21;
- Quicksan flora en fauna, gemerkt 22.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwen

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden indienen via het omgevingsloket.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:
 - 1.2 Gewichts- en stabiliteitsberekeningen. Conform NEN-EN 1991. Ter toetsing indienen
 - 1.3 Belastingen, belastingcombinaties, schematisatie Conform NEN-EN 1990 en NEN-EN 1991. Ter toetsing indienen
 - 1.4 Brandwerendheid Sterkte bij brand Conform Bouwbesluit 2012. Voorzieningen t.b.v. brandwerendheid constructie ter toetsing indienen.
 - 1.5 Algemeen Op Basis van de ingediende constructie overzichten en constructieve uitgangspunten rapport achten wij de constructie als haalbaar. T.b.v. de uitvoering dient het werk verder uitgewerkt worden. Alle berekeningen en tekeningen van alle constructieonderdelen en wijze van de samenhang onderling ter toetsing indienen.
 - 2.1 Grondmechanisch advies. Conform NEN-EN 1997. Definitieve funderingsadvies ter toetsing indienen.
 - 2.2 Paalberekening en tekeningpalenplan. Conform NEN-EN 1997. Ter toetsing indienen
 - 3.2 Windverbanden/portalen Conform NEN-EN 1993. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 3.3 Fundatiebalken en poeren Conform NEN-EN 1992. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 3.4 Vloerdragende balken Conform NEN-EN 1992. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 3.5 Vloerdragende kolommen Conform NEN-EN 1992. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 4.1 Momentvaste knopen Conform NEN-EN 1992 c.q. NEN-EN 1993. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 6.1 Vloeren Conform NEN-EN 1992. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 7.2 Dakplaten/ dakvloer Conform NEN-EN 1992, NEN-EN 1993, NEN-EN 1995. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 7.3 Noodafvoer/wateraccumulatie Conform NEN-EN 1991. Indicatief aanwezig. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 8.1 Trappen Conform NEN-EN 1992. Berekeningen en tekeningen ter toetsing indienen.
 - 10.3 Voorzieningen t.b.v. sloop werkzaamheden beschouwing t.b.v. de sloopwerkzaamheden o.a. in relatie tot veiligheid belendingen ontbreekt. Ter toetsing indienen.

- Ventilatievoorzieningen (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de Regeling omgevingsrecht) Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie;
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht) Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- Bodemonderzoeksrapport;
- Als start van het archeologisch traject dient de opdrachtgever van de aanlegwerkzaamheden volgens landelijke regelgeving een archeologisch Programma van Eisen (PvE) te laten opstellen waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. Op basis van dit PvE, dat minimaal twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden beschikbaar dient te zijn, wordt een praktisch werkplan en kostenraming uitgewerkt. Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam streeft hierbij naar maatwerk ten behoeve van efficiency en kostenbesparing;
- Welstand : de gehele bemonstering van het gebouw te zijner tijd nog ter goedkeuring aan de commissie wordt voorgelegd.

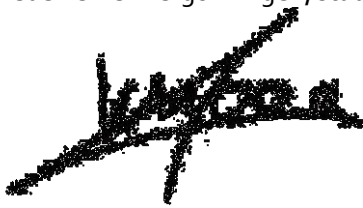
Aanhangsel

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- intrekking en overschrijving;
- verloop van de procedure;
- terinzagelegging en zienswijzen
- beoordeling van het project;
- overige voorschriften;
- nadere aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
medewerker Vergunningen, stadsdeel Centrum

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kirsti Hoogerhoud', with a large, sweeping flourish extending from the bottom left.

Kirsti Hoogerhoud

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit

Bij beroepstermijn

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo).

Inwerkingtreding bodembescherming

Deze beschikking treedt niet eerder in werking (artikel 6.2c van de Wabo) nadat:

- is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging op basis van de Wet bodembescherming ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden;
- met het saneringsplan is ingestemd op basis van de Wet bodembescherming en het betreffende besluit in werking is getreden;
- een melding van een voornemen tot sanering, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming, is gedaan en de gestelde termijn is verstreken.

Intrekking en overschrijving

Intrekking

De omgevingsvergunning kan onder andere ingetrokken worden als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- op 6 september 2018 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- op 18 oktober 2018 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 19 oktober 2018 en 24 oktober 2018 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 19 november 2018, 22 januari 2019, 30 januari 2019, 6 februari 2019 en 20 februari 2019 is het aangepaste project ontvangen;
- het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft van 4 april 2019 tot en met 16 mei 2019 ter inzage gelegen. Op 4 april 2019 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Zienswijzen

Wel zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij een schriftelijke zienswijze ontvangen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De zienswijze vatten wij als volgt samen:

1. Er wordt gevreesd dat het groene dak als dakterras gebruikt gaat worden
2. Aantasting privacy door niet geblindeerde en te openen ramen
4. Samenhang van de gebouwen Nieuwendijk 186 en 188
4. Overschrijding hoogte en nadelige gevolgen van belendende gebouwen
5. Samenhang / tegenstrijdigheid met Sint Nicolaasstraat 13.

De zienswijze beoordelen wij als volgt:

1. Er wordt gevreesd dat het groene dak als dakterras gebruikt gaat worden

- De aanvraag houdt niet in het realiseren van een dakterras of het plaatsen van een hekwerk t.b.v. een dakterras; er is ook geen sprake van een daktuin die ingericht is met het doel om te verblijven;
- Het realiseren van een groen dak is niet in strijd met het bestemmingsplan;
- Bovendien is in het kader van duurzaamheid het maken van groene daken juist wenselijk en wordt door het bestuur gestimuleerd;
- Het groene dak is vanuit de eerste verdieping bereikbaar voor onderhoud; de trap vanuit de begane grond naar het lager gelegen binnenterrein is onderdeel van de vluchtroute in het kader van brandveiligheid; het is niet mogelijk om via de vluchtrap direct toegang tot het groene dak te krijgen;
- Het prematuur uitgaan van een niet toegestaan gebruik lijkt niet voor de hand en is geen toetsingskader binnen de Wabo;
- Indien het groen dak gebruikt zal worden als dakterras, heeft de gemeente voldoende wettelijke grondslagen om handhavend op te treden.

2. Aantasting privacy door niet geblindeerde en te openen ramen

Onder olo 4436921 is er een wijziging op de eerder verleende vergunning aangevraagd voor nummer 188. De niet geblindeerde ramen zitten hier in en deze vergunning is inmiddels verleend.

3. Samenhang van de gebouwen Nieuwendijk 186 en 188

- Er wordt verwezen naar een samenhang tussen de aanvraag voor het pand op no.188 met een reguliere procedure en de aanvraag voor het pand op no. 186 met een uitgebreide procedure;
- Het is juridisch niet mogelijk om deze twee verschillende procedures in één aanvraag te behandelen om zo het moment van onherroepelijkheid gelijk te laten verlopen;
- Het is juist dat de ontwikkelingen van deze twee panden voor een deel met elkaar samenhangen, in zo ver dat een deel van Nieuwendijk 188 wordt afgesplitst en vervolgens samengevoegd met Nieuwendijk 186;

- De afsplitsing van het betreffende deel van no. 188 door het aanhelen van de perceelscheidingsmuur is niet in strijd met het bestemmingsplan en betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de pandeigenaren;
- Door het toegestane plaatsen van de nieuwe scheidingsmuur tussen de twee panden kunnen deze vervolgens los van elkaar kunnen worden beoordeeld.

4. Overschrijding hoogte en nadelige gevolgen van belendende gebouwen

- De bovenste bouwlaag van het volume aan de voorkant wordt t.o.v. de bestaande situatie iets ingekort, waardoor het aansluitend volumen op een diepte tot ca. 5,0 meter, een bouwhoogte van 10,0 meter heeft i.p.v. de bestaande 14,0 meter;
- Het bestaande aansluitende volume heeft een bouwhoogte van 7,0 meter welke verlaagd wordt naar 5,0 meter;
- Deze beoogde afgetrapte volume van voor naar achter hebben – ook zonder de plannen van no. 188 – een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De lager gelegen delen benadrukken de verdeling in voor- en achtervolume en doen recht aan het doel om het binnenterrein minder dicht te bebouwen;
- Er is een bezonningsstudie gemaakt die aantoont dat de nieuwe bebouwing geen of nauwelijks invloed heeft op de bezonning voor de omliggende woningen.

5. Samenhang / tegenstrijdigheid met Sint Nicolaasstraat 13

- Het pand op Sint Nicolaasstraat 13 heeft de bestemming 'Gemengd-1' en mag gebruikt worden conform de gebruiksbepalingen die in het bestemmingsplan voor deze bestemming zijn genoemd;
- Het pand is tegenwoordig op meerdere verdiepingen met Nieuwendijk 186 verbonden; deze verbindingen wordt tot op de begane grond na dichtgezet en de parcellering daarmee grotendeels hersteld;
- Het dichtzetten van de verbinding op de begane grond is niet mogelijk, omdat deze als vluchtweg vanuit de winkel op Nieuwendijk 186 dient (en verworven recht dat we niet kunnen intrekken);
- Het grotendeels afscheiden van Sint Nicolaasstraat heeft niet tot gevolg dat de winkelfunctie van Nieuwendijk 186 vergroot wordt en is een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Conclusie zienswijzen

De zienswijze is ongegrond. Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend. De zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het project.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het project is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfunctie(s):

- winkelfunctie
- overige gebruiksfunctie

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Bouwverordening

Er is nog geen bodemonderzoeksrapport ingediend, wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat:

- a. op basis van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden; of
 - b. op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid, van dat artikel, is ingestemd en het betreffende besluit in werking is getreden; of
 - c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en het in artikel 39b, vierde lid, gestelde termijn is verstreken.
- bodembescherming.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' en bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Centrum-1' met de dubbelbestemmingen 'Archeologie-2' en 'Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel.

Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' door het samenvoegen van percelen (artikel 3.2.13), het overschrijden van de maximale bouwhoogte (artikel 3.2.6) en het plaatsen van een buitentrap (artikel 22.2.1).

De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

Het project is op 7 november 2018 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Aanleiding

Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt een nieuw winkelpand gerealiseerd. Deze aanvraag hangt in volumeopbouw nauw samen met de nieuwbouw voor Nieuwendijk 188 (zie Olonummer 3398707).

De centrale vraag is of het plan op alle niveaus voldoende kwaliteit heeft en past in het straatbeeld.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: Stadshart (0101)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: geen ordewaardering

Conclusie

Het gevelontwerp is te expressief en te onrustig. Daarnaast heeft is de gevel te decoratief en zorgt ervoor dat, samen met Nieuwendijk 188, dit deel van de Nieuwendijk zich teveel gaat onderscheiden in de straatwand. Daar is geen aanleiding voor gezien de locatie. De achtergevel heeft te weinig visuele kwaliteit. Het ophogen van het volume met een losse installatieopbouw is niet acceptabel.

Ruimtelijke gezien is er nog geen overeenstemming over de volume-opbouw. Deze opbouw hangt nauw samen met Nieuwendijk 188.

Onderbouwing

De commissie waardeert het historisch onderzoek naar dit pand. Ze constateert echter dat de sterke verticale werking van het ontwerp met de decoratieve glasverdeling teveel is op deze locatie. Het gevelbeeld bevat te veel kleine maten, die de indruk van schaalloosheid wekken. De dubbelhoge ramen gaan de concurrentie aan met het bestaande buurpand ter rechterzijde. De overdadigheid van vorm en versiering is atypisch in deze context. Zeker in combinatie met de nieuwe gevel op nummer 188 ontstaat hier het risico van elkaar overschreeuwende gevels. De terugliggende entreepui is niet overtuigend.

Een ruimtelijk struikelblok ontstaat door het min of meer gelijktrekken van de achtergevels van 186 en 188. Die gevels zijn bovendien gelijk afgewerkt. Bij sloop-nieuwbouw is het niet acceptabel dat een installatieruimte los op het dak gepositioneerd wordt. Dit dient in het volume ondergebracht te worden. Bij een eigentijds winkelpand, zoals beoogd wordt, is de beëindiging met een plat dak logischer.

Het materiaal vezelcementplaat vindt de commissie te laagwaardig als gevelbekleding.

Op 19 november 2018 is er een aangepast project ingediend. Het aangepaste project is op 19 december 2018 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord

Aanleiding

Er is een gewijzigd plan geleverd voor het nieuwe winkelpand ter plaatse van de bestaande bebouwing.

De centrale vraag is of het plan op alle niveaus voldoende kwaliteit heeft en past in het straatbeeld.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: Stadshart (0101)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: geen ordewaardering

Conclusie

Een vierdeling voor de gevel is gezien de breedte van het kavel een passende keuze. Wel moet nog aandacht worden besteed aan de verhoudingen tussen de verschillende gevelonderdelen. Ook de plint en hoe dit element zich voegt in de gehele straatwand verdient nog nader onderzoek.

Onderbouwing

Vanuit het onderzoek naar de gevelgeleding levert een vierdeling het meest voor de handliggende gevelbeeld op. De nieuwe gevel is veel rustiger en past daardoor beter in de straatwand. De plastic in het bovenliggende geveldeel met erkers in het vlak en terugliggende delen is goed gekozen. Wel lijken de metselwerk bakjes te hoog en de commissie adviseert nogmaals zorgvuldig naar de verhoudingen te kijken. De beëindiging van de gevel is denkbaar, maar ligt wel op nagenoeg exact dezelfde hoogte als nummer 188. Dit geldt ook voor de hoogte van de plintzone die marginaal hoger is dan die van het buurpand. De borstwering van deze zone is even hoog als bij nummer 188. Hierdoor worden de panden te veel aan elkaar geregen, terwijl juist de onderlinge variatie karakteristiek is voor het gevelbeeld van de Nieuwendijk. Het verschil in de uitwerking en hoogte van de puilijst is te minimaal om het gebouw op dit niveau te verzelfstandigen ten opzichte van de naastliggende panden. In de uitwerking van de plint en pui van de winkel is meer verfijning en dieptewerking noodzakelijk.

De commissie ziet de bemonstering en het kleuropalmet met belangstelling tegemoet

Op 22 januari 2019, 30 januari 2019 en 6 februari 2019 is er een aangepast project ingediend. Het aangepaste project is op 19 december 2018 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

In het aangepaste plan zijn de gemaakte opmerking van de commissie verwerkt. Als voorwaarde wordt gesteld dat de gehele bemonstering van het gebouw te zijner tijd nog ter goedkeuring aan de commissie wordt voorgelegd.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' en bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Centrum-1' met de dubbelbestemmingen 'Archeologie-2' en 'Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel.

Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' door het samenvoegen van percelen, het overschrijden van de maximale bouwhoogte en het plaatsen van een buitentrap.

Strijdigheden

Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' door het samenvoegen van percelen (artikel 3.2.13), het overschrijden van de maximale bouwhoogte (artikel 3.2.6) en het plaatsen van een buitentrap (artikel 22.2.1).

Projectafwijkingsbesluit

Het bouwplan is alleen te realiseren door gebruik te maken van de procedure van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

Wij besluiten af te wijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 onder a, 3°) voor het slopen en herbouwen van het gebouw op Nieuwendijk 186 t.b.v. de winkel, gelet op het volgende:

- Het gebouw Nieuwendijk 186 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' van kracht is;
- De aanvraag houdt in het geheel slopen en nieuw bouwen en uitbreiden van het gebouw;
- Op de gronden van het perceel rusten de bestemmingen 'Centrum-1' en 'Tuin-1';
- Voor de gronden met de bestemming 'Centrum-1' geldt als maximaal toegestane goot- en bouwhoogte die op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven met 13,50 meter respectievelijk 16,00 meter aan de voorkant, 11,00 meter voor het middengedeelte en 7,00 meter voor het achterste gedeelte;
- De bovenste bouwlaag van een gebouw dient en kap te hebben met een hellingshoek van ten hoogste 60 graden; in geval dat bij nieuwbouw het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte;
- Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan op volgende onderdelen:
 1. Het samenvoegen van percelen, artikel 3.2.13;
 2. Het overschrijden van de maximale bouwhoogte ter plaatse van de verhoogde dakrand, artikel 3.2.6;
 3. Het overschrijden van de maximale bouwhoogte door het toevoegen van volume in het middengedeelte, artikel 3.2.6;

4. Het plaatsen van een buitentrap aan de achtergevel, artikel 22.1.

Ad. 1

- Onder het samenvoegen wordt verstaan het maken, toevoegen of vergroten van enige verbinding door middel van verwijdering van een of meer (delen van) muren tussen twee of meer gebouwen;
- Het bestemmingsplan staat het samenvoegen van gebouwen alleen toe voor bestaande doorbraken die gehandhaafd worden maar niet worden vergroot;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor het samenvoegen indien door transformatie sprake is van een nieuwe kwaliteitsimpuls voor het plangebied en het plan geen onevenredige schade toe brengt aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur;
- Het bouwplan voldoet niet aan de voorwaarden voor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid omdat het geen bijdrage levert aan een nieuw kwaliteitsimpuls voor het plangebied zoals bedoeld in de toelichting, art. 5.2.3, waarin genoemd zijn unieke concepten, diversiteit of hoogwaardige functies; De functie winkel blijft immers ongewijzigd;
- Het bouwblok waarbinnen de percelen gelegen zijn is in hoofdvorm nog herkenbaar als zijnde een middeleeuws bouwblok;
- Wat er nog over is aan rudimentaire erfgronden zijn de kapstokken, die zo veel mogelijk behouden en indien mogelijk versterkt dienen te worden (zie kadastrale kaarten in de bijlage);
- In de voorliggende situatie vindt in feite een verplaatsing van de al aanwezige doorbraak plaats; De bestaande verbinding in het achtergedeelte tussen Nieuwendijk 188 en Nieuwendijk 186 wordt dichtgezet, in plaats daarvan wordt een doorbraak gerealiseerd tussen de hoofdbebouwing aan de voorkant en de achtergelegen bebouwing van het perceel Nieuwendijk 186;
- Het herstellen van de parcellering van Nieuwendijk 188 levert een verbetering van de stedenbouwkundige structuur op;
- Het realiseren van een verbinding van het voor- en achtergedeelte van het perceel Nieuwendijk 186 is aanvaardbaar, omdat deze ontwikkeling dicht bij de oorspronkelijke middeleeuwse verkaveling komt dan in de huidige situatie het geval is;
- Onderdeel van de transformatie is ook het herstellen van de oorspronkelijke parcelleringsstructuur van het gebouw Sint Nicolaasstraat 13 op de verdiepingen;
- De toekomstige panden Nieuwendijk 186, Nieuwendijk 188 en Sint Nicolaasstraat 13 zullen zelfstandig functioneren;
- Door het maken van een doorbraak op de begane grond tussen Nieuwendijk 186 voor en 186 achter, in combinatie met het dichtzetten van bestaande doorbraken op de begane grond tussen Nieuwendijk 186 achter en Nieuwendijk 188 en het dichtzetten van verbindingen tussen Nieuwendijk 186 en Sint Nicolaasstraat 13 wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur en daarmee de kwaliteit voor het plangebied significant verbeterd;
- Om deze reden bestaat aanleiding om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan voor het samenvoegen van percelen.

Ad 2.

- De bovenste bouwlaag van een gebouw dient een kap te hebben met een hellingshoek van ten hoogste 60 graden; in geval dat bij nieuwbouw het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte;

- Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan door het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 13,50 meter ter plaatse van de verhoogde dakrand tot 14,85 meter;
- Het bestemmingsplan kent een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het overschrijden voor gering overschrijdingen van niet meer dan 10%, mits geen extra bouwlaag wordt gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
- Het bouwplan voldoet hieraan;
- De overschrijding is het gevolg van het inpandig plaatsen van de installaties in de kapverdieping;
- De variatie in de bouwhoogte door een hoger dakrand heeft een positief effect voor het straatbeeld van het beschermde stadsgezicht;
- Om deze redenen bestaat aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ad 3.

- Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan door het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 11,00 meter door het uitbreiden van het volume op de tweede verdieping in de diepte tot 14,38 meter;
- Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheid voor deze overschrijding;
- Het toekomstige gebouw Nieuwendijk 186 is ontworpen met drie bouwlagen; het bestaande gebouw heeft vier bouwlagen met een hogere bouwhoogte dan het nieuwe ontwerp;
- Ter compensatie van het te slopen volume van de vierde bouwlaag wordt het volume op de derde bouwlaag in de diepte uitgebreid;
- Het ontwerp is voorzien van naar de achterkant afgetrapte volumes, waarbij door de verspringende lijnen van de achtergevels t.o.v. het gebouw Nieuwendijk 188 de teruggebrachte parcellering wordt benadrukt;
- Het uitgebreide volume aan de achterkant van de derde bouwlaag heeft geen nadelige gevolgen voor het daklandschap;
- Het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte heeft geen nadelige gevolgen voor de licht- en luchttoetreding van de belendende panden;
- Het transformatie-project vormt in zijn geheel een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het plangebied;
- Om deze reden bestaat aanleiding om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte in het middengedeelte van het gebouw.

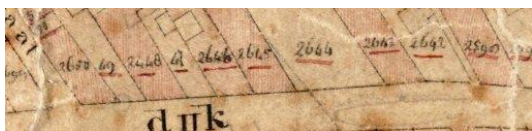
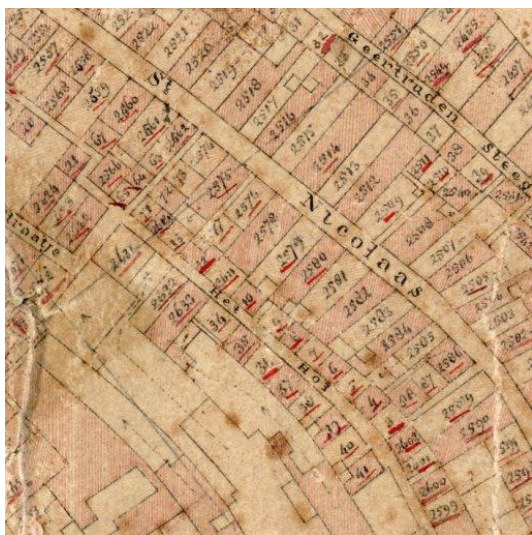
Ad 4.

- De gronden ter plaatse van de buitentrapp zijn bestemd tot 'Tuin – 1' ;
- Op tot 'Tuin – 1' zijn allen bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan;
- Doelstelling van dit beleid is het om binnenterreinen zo open en groen mogelijk te houden;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkmogelijkheid voor buitentrappen aan de achterzijde van de bebouwing, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet in onevenredige aangetast wordt;
- De beoogde buitentrapp is ten behoeve van het voldoen aan de in het Bouwbesluit vereiste vluchtweg bij brand;
- Door de minimale afmeting van de buitentrapp is de aantasting van het open karakter van het binnen gebied aanvaardbaar;

- de buitentrap heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de belendende panden;
- het plaatsen van de buitentrap tast de ruimtelijke kwaliteit van het binnen gebied niet in onevenredige mate aan;
- Om deze reden bestaat aanleiding om gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid van het bestemmingplan voor het plaatsen van de buitentrap aan de achtergevel.

Het belang van de aanvrager bij de onder ad 1 t/m ad 4 genoemde afwijkingen weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het bestemmingsplan.

Bijlage ad. 1, kadastrale karten:



Kadastrale minuutkaart 1811-1832, kavel 2642 is het latere Nieuwendijk 186



Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

(artikel 2.1, eerste lid, onder h, Wabo)

Voor de activiteit 'slopen van een bouwwerk bepaald in een beschermd stads- of dorpsgezicht' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.16 van de Wabo.

Het project ligt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het project is op 6 februari 2019 ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld en adviseert als volgt:

Akkoord

Wij nemen dit advies over.

Het is aannemelijk dat er op de locatie vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'slopen van een bouwwerk bepaald in een beschermd stads- of dorpsgezicht' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Positief advies Wet Bibob

Op de aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Overige voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012):
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning

schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.

2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO/BWT nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: Bouwtoezicht.SDC@amsterdam.nl.

Als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;

- 6° de plaats van bouwketen;
- 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofddopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en slooafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en slooafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- slooafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;

- g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
 3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
 4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
 5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u een melding doen op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kunt u volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Als het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u de melding via het e-mailadres: bodem@odnzk.nl.

Informatie vindt u via de website:

www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering.

De meldingsformulieren vindt u via de website:

www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/formulieren/2011/07/13/meldingsformulier-voor-bus-saneringen.html.

Start en einde van de bodemsanering meldt u via de website:

www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem-o/begin-eind/.

Aansluitvoorschriften gemeentelijk rioolstelsel (Waternet)

Voor dit project gelden de basis aansluitvoorschriften. De voorschriften om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool staan hieronder vermeld. Het project moet voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012.

Gescheiden rioolstelsel

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat in uw straat (nog) een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie moet u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aanbieden.

Aansluitleidingen

Aansluitleidingen voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater op het riool hebben een diameter van minimaal 125 en maximaal 160 millimeter.

Aansluitleidingen die de perceelgrens kruisen, moeten met de binnen-onderkant-buis op 500 millimeter onder het straatpeil worden aangelegd en een lengte hebben van 500 millimeter, gemeten vanaf de perceelgrens.

De afstanden tussen de aansluitleidingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:

- 500 mm voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
- 200 mm voor de afvoer van water van dezelfde soort;
- 800 mm tussen terreinriolen en aansluitleidingen.

Binnenriolering

De binnenriolering van het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De aansluitleidingen kunnen worden aangesloten op het riool als de binnenriolering voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- Het afschot moet ten minste 1:200 en ten hoogste 1:50 bedragen.
- Huishoudelijk afvalwater wordt per woning of sectie van recht boven elkaar gelegen woningen gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bedrijfsafvalwater wordt per bedrijfsgebouw of bedrijfseenheid gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bij een combinatie van wonen en werken van één eigenaar kan worden volstaan met één leidingsysteem, als het afvalwater qua aard en gebruik volgens de milieuwetgeving vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater;
- Bij lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil, moet het afvalwater door een rioolwaterpomp op de huisaansluiting worden geloosd, tenzij in de grondleiding van deze lozingstoestellen een terugstuwbeveiliging aanwezig is;
- De afvoer van regenwater op het riool moet zijn voorzien van een ontlastput. Dit geldt niet voor grondgebonden woningen die zijn aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Uitzonderingen

Als u niet kunt voldoen aan deze basis aansluitvoorschriften, dan kunt u specifieke aansluitvoorschriften bij ons aanvragen. Specifieke aansluitvoorschriften vervangen de basis aansluitvoorschriften. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

Meer informatie

Heeft u vragen over de aansluitvoorschriften of de ligging van het riool? Neem dan contact op met Waternet via telefoonnummer 0900 9394. Meer informatie vindt u via de website: www.waternet.nl.

Nadere aanwijzingen

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen van stadsdeel Centrum via telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Asbest

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Er moet een asbestinventarisatie uitgevoerd worden door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf, om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Bodem

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet u dit direct melden via telefoonnummer 088 567 0200 of via de website www.odnzk.nl.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren heeft u mogelijk een watervergunning nodig op basis van de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur);
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar;
- voor de openbare drinkwatervoorziening.

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene

regels van het waterschap vallen. In dat geval is geen watervergunning nodig en kan worden volstaan met een melding.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de websites van de drie waterschappen binnen Amsterdam:

- Waternet: www.waternet.nl/vergunningen-meldingen;
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl/digitale_balie/inwoners/inwoners/vergunningen;
- Rijnland: www.rijnland.net/loket/activiteit_water/grondwater/artikel.

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via de website: www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (Wior)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte is ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR-vergunning kunt u aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/.

Kabels en leidingen

U moet op tijd contact opnemen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het kadaster. Deze melding moet ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl. Informatie vindt u via de website: www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Kabels-leidingen.htm.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet u vooraf overleg plegen met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw ten minste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Schade

Bestaande gebreken aan gemeentelijke eigendommen moet u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk melden bij de afdeling Handhaving Openbare Ruimte van stadsdeel Centrum.

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt als gevolg van de werkzaamheden moet door u worden vergoed. Denkt u hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels en/of leidingen etc. Schade moet u onmiddellijk melden bij de afdeling Handhaving Openbare Ruimte van stadsdeel Centrum via telefoonnummer 14020.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

De omgevingsvergunning is geen goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.