



Datum 16 april 2025
Kenmerk Z2024-033108
DSO 2024101600713

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het veranderen van de winkelpui van het gebouw op het perceel Kalverstraat 178, in Amsterdam

te weigeren omdat er geen omgevingsvergunning nodig is voor:

- een Bouwactiviteit (technisch)

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie'.

- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)'.

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002, Tekening Bestaand & Nieuw
- B003, Tekening details gevelreclame
- B004, Ontwerp verantwoording
- B005, Tekening doosletters

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:

- op 16 oktober 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 1 november 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 17-12-2024
- op 13 januari 2025 verlengden wij de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken
- op 30 januari 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op met 4 weken tot en met 1 april 2025
- op 28 maart 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op met 4 weken tot en met 29 april 2025.

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 16.69, lid 1, onder b in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

BEZWAARCLAUSULE

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

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 telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw 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
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

Beoordeling van de aanvraag

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.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wel nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelde 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.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcode 1012' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores', Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met Baliefunctie, en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Postcode 1012' aangewezen als 'Centrum -1' en nader aangeduid als 'Waarde – cultuurhistorie', 'Waarde- Archeologie 2' en 'specifieke bouwaanduiding – orde 3'

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) 'detailhandel'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet geweigerd.

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 doet 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 Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 8 januari 2025 :

Niet akkoord

Aanleiding

De hoge winkelplint krijgt een nieuwe indeling.

Centrale vraag is of de nieuwe indeling aansluit bij het karakter van het pand en voldoende kwaliteit heeft voor deze locatie.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: Stadshart (0101)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 3

Conclusie

Een andere onderpui is hier mogelijk, maar met het voorstel wordt het gebouw horizontaal opgedeeld en vindt er een verdere schaalvergroting plaats. Dit past niet bij het gebouw en niet in de straatwand.

Onderbouwing

De bestaande, tweelaags onderpui heeft geen bijzondere kwaliteit en aanpassen is mogelijk. Daarbij is het belangrijk dat er een relatie blijft tussen de onder- en bovenzijde van het pand. Met de geïntroduceerde ongedeelde grote glasvlakken en hoge deuren, het extra kader en dergelijke wordt de onderzijde te grootschalig. Dit sluit niet aan bij het karakter van het orde 3 pand en ook niet in de Kalverstraat. Het ontbreken van profilering, plastic en verfijning zorgt ervoor dat het ontwerp zich niet in het beschermde stadsgezicht voegt. Deze opgave vraagt om veel meer ontwerpkraft met aandacht voor de aansluiting op het bovenste gedeelte van het pand en de beleving op ooghoogte.

Op 10 februari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 12 maart 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord

Met het toevoegen van een horizontale lijn en het naar beneden doorzetten van de gevelpleister, wordt niet tegemoet gekomen aan het advies van de commissie. Gevraagd is een passende oplossing waarbij de nieuwe pui aansluit bij de bovenliggende gevel en in zichzelf voldoende kwaliteit heeft. Het betreft een pand in beschermd stadsgezicht waar affiniteit met het gebouw en zijn omgeving nodig is. De commissie verwijst naar het vorige advies en adviseert aanvullend architectonisch expertise aan het ontwerpteam toe te voegen.

Op 2 april 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 7 april 2025 over dit gewijzigde project

Akkoord

Met het aangepaste ontwerp is tegemoetgekomen aan de eerdere advisering. De nieuwe onderpui heeft voldoende kwaliteit voor deze locatie en sluit aan op de rest van het gebouw.

Dit advies nemen wij over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

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

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, § 4.2.4.4, artikelen 4.28 en 4.29

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt volgens artikel 4.29, lid 1 alleen verleend als:

- de bodem niet ernstig is vervuild, of een sanerende of andere beschermende maatregel zal worden getroffen en
- geen schade voor de gezondheid van de gebruikers is te verwachten, of maatregelen zullen worden getroffen om de bodem of het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruiksdoel.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verricht op een niet bodemgevoelige locatie, zodat volgens artikel 4.28, lid 1 niet aan deze beoordelingsregel hoeft te worden voldaan.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken kan worden verleend volgens artikel 4.29, lid 1.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend.

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is niet nodig voor het bouwwerk omdat het weliswaar geen dak heeft, maar niet wordt voldaan aan het criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet worden geweigerd omdat geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Andere verplichtingen

▪ Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu')