Ruimtelijke motivering

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

ASR Dutch Prime Retail Projects B.V. en Maatschap Vischjager hebben plannen ontwikkeld om de bestaande panden aan de Nieuwendijk 188-190 en de Nieuwendijk 186 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De twee winkelpanden liggen weliswaar naast elkaar, maar zijn in bouwkundig opzicht van elkaar gescheiden. Voor beide panden zijn daarom twee afzonderlijke ruimtelijke motiveringen opgesteld. Voorliggende motivering heeft betrekking op de ontwikkeling van ASR Dutch Prime Retail Projects B.V.: het winkelpand Nieuwendijk 188-190.

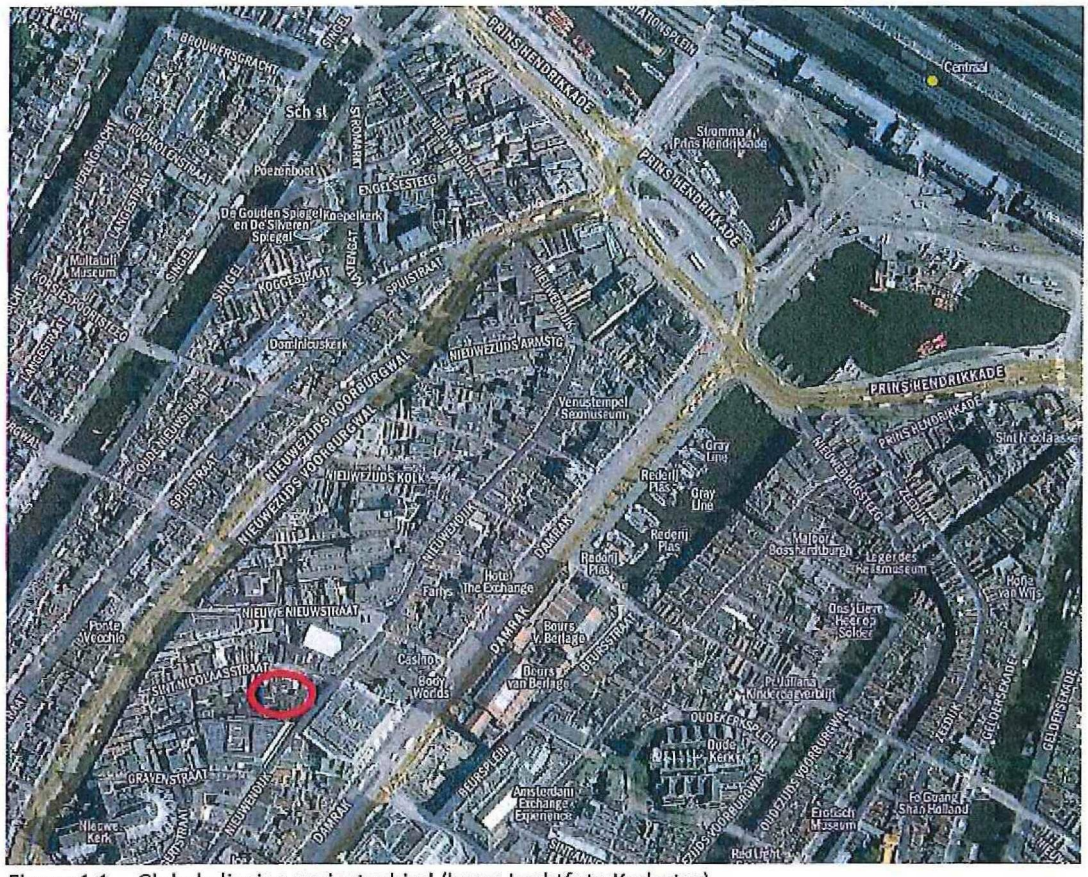
De herontwikkeling past voor het grootste deel binnen het geldende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'. Enkele hoogtematen van de vervangende nieuwbouw wijken echter af van dit bestemmingsplan. Door Wieringa Advocaten is beargumenteerd dat niet wordt afgeweken van het bestemmingsplan vanwege de overdracht van gronden om verlenging van het pand Nieuwendijk 186 richting het achterliggende binnenterrein mogelijk te maken. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 1.3.

De gewenste omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Hierin wordt verwezen naar de situaties aangewezen bij Algemene Maatregel van Bestuur (de planologische kruimelgevallen). De activiteiten die toelaatbaar zijn, zijn opgenomen onder artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 4 lid 1 maakt het mogelijk een hoofdgebouw uit te breiden.

De Wabo of het Bor bevatten geen specifieke eisen aan de motivering van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning op basis van de planologische kruimelgevallenregeling. De algemene motiveringsplicht op grond van artikel 3.46 Algemene wet bestuursrecht is daarmee van toepassing. Een deugdelijke motivering met zorgvuldige belangenafweging dient te worden opgesteld. Met voorliggende ruimtelijke motivering, die aan de eisen van een ruimtelijke onderbouwing op grond van de Bor voldoet, wordt aan deze plicht voldaan.

1.2. Ligging project

Het projectgebied ligt in het centrum van Amsterdam tussen de Nieuwezijds Voorburgwal en het Damrak, op ongeveer 600 m afstand van het Centraal Station, 100 m van het Beursplein en 150 m van de Dam. Het projectgebied ligt ten zuiden van de Sint Nicolaasstraat en aan de oostzijde aan de Nieuwendijk. Figuur 1.1 geeft de ligging van het projectgebied weer.



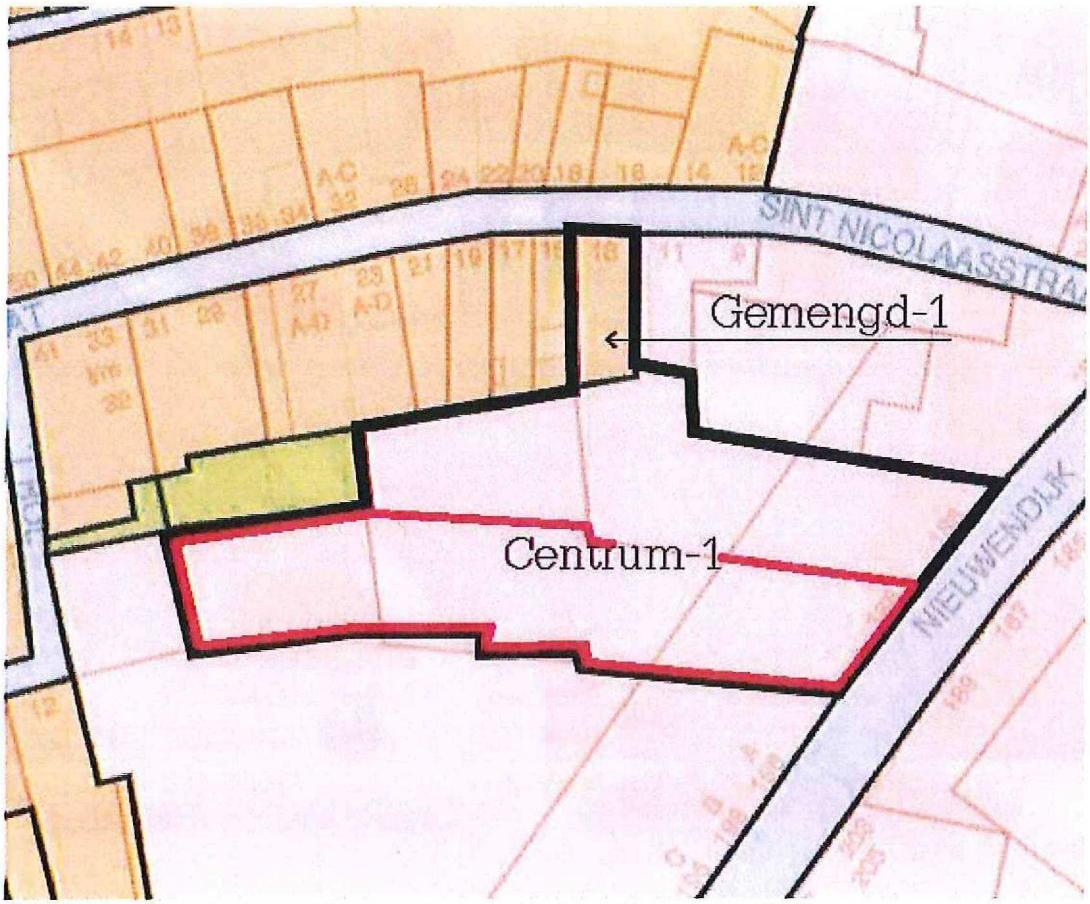
Figuur 1.1 Globale ligging projectgebied (bron: Luchtfoto Kadaster)

1.3. Planologische regeling

Postcodegebied 1012

Gebruik

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'. Dit bestemmingsplan is op 4 juni 2013 door de Amsterdamse stadsdeelraad 'Stadsdeel Centrum' vastgesteld. Het projectgebied (Nieuwendijk 188-190) heeft de bestemming 'Centrum-1', zie ook figuur 1.2.



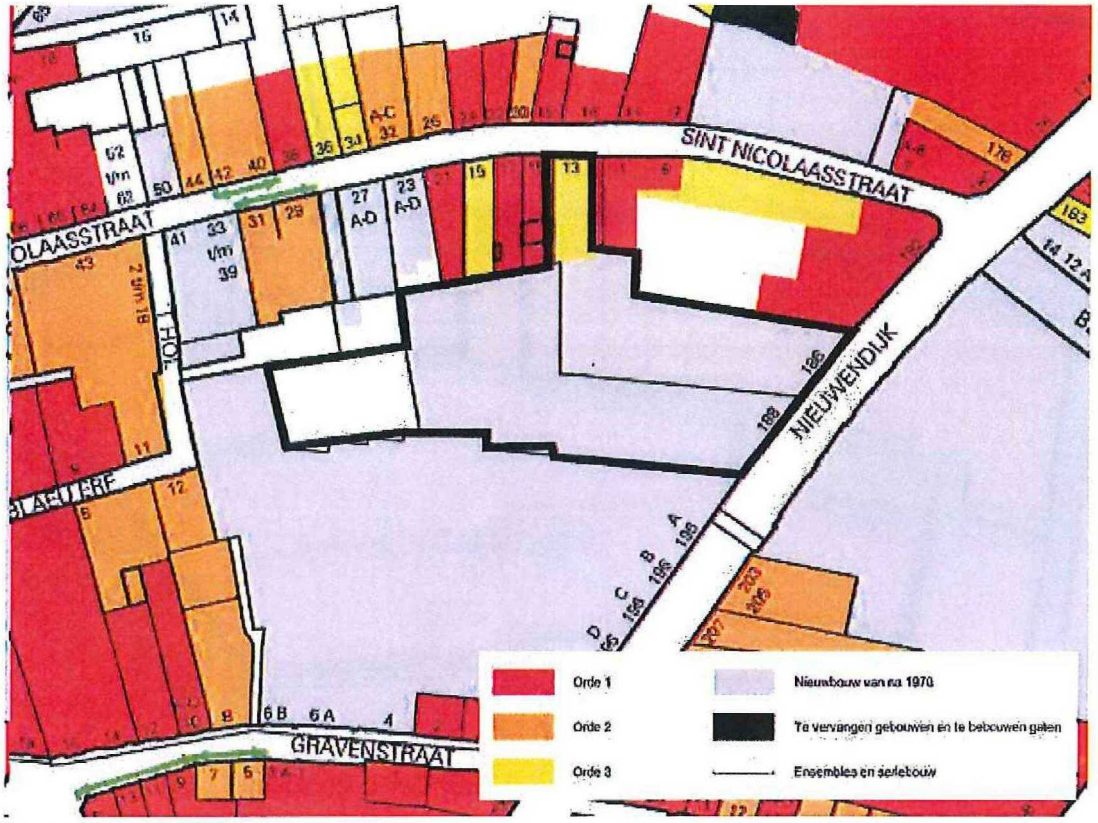
Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (projectgebied rood omlijnd)

De bestemming 'Centrum-1' wordt gebruikt voor panden met winkels aan de Kalverstraat, de Nieuwendijk, de Heiligeweg, het Damrak en het Rokin (westzijde). In alle bouwlagen zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening toegestaan. In de eerste bouwlaag zijn alleen publieksfuncties toegestaan. Op de verdiepingen zijn naast deze functies ook kantoren, bedrijven, voorzieningen en wonen toegestaan.

Parcelleringsstructuur
Op basis van het bestemmingsplan is het samenvoegen van gebouwen in de centrumbestemming niet toegestaan (artikel 3.2.13). In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht. Samenvoegen wordt in uitzonderingsgevallen wel toegestaan. Uitgangspunt is het behoud van de historische en monumentale binnenstad. Twee voorwaarden zijn leidend:

- het te realiseren plan levert een bijdrage aan de transformatie van en een nieuw kwaliteitsimpuls voor het gebied;
- het te realiseren plan brengt geen onevenredige schade toe aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur.

Archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemming
Daarnaast gelden voor het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. De winkelpanden zijn niet voorzien van een cultuurhistorische bouwaanduiding. Dit geldt wel voor het pand Sint Nicolaasstraat 13 (zie figuur 1.3), maar dit pand blijft gehandhaafd en maakt geen onderdeel uit van het projectgebied.

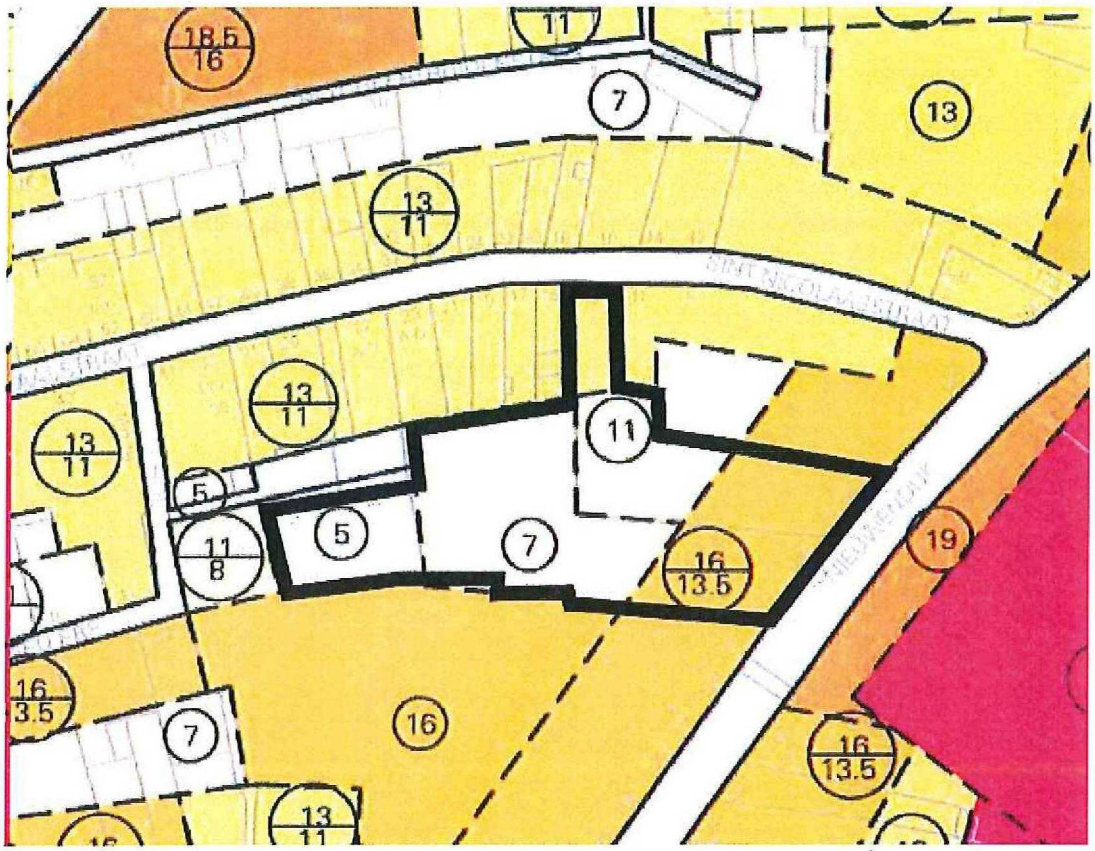


Figuur 1.3 Bouwhistorische waarderingskaart

Bouwaanduidingen

De panden maken deel uit van dichtbebouwde bouwblokken. Handhaving van de aanwezige bebouwing is uitgangspunt. De voorgevel aan de straatzijde mag uitsluitend op de bestemmingsgrens worden gebouwd. Onbebouwde gronden aan de achterzijde van de bebouwing mogen worden bebouwd onder de voorwaarde dat de diepte van de uitbreiding maximaal 2,5 meter bedraagt, gemeten vanaf de achtergevel van de minst diepe belending. Deze regel geldt voor iedere bouwlaag.

Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven (zie figuur 1.4). In afwijking hiervan is de bestaande situatie toegestaan. Voor Nieuwendijk 188-190 geldt aan de voorzijde (Nieuwendijk) een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 13,5 meter (of zoals de bestaande situatie). Voor het middengedeelte geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en voor het achterste gedeelte geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.



Figuur 1.4 Toegestane hoogtematen

Afwijking van het bestemmingsplan
Met de beoogde ontwikkeling wordt het pand Nieuwendijk 186 aan de achterzijde verlengd. Dit is mogelijk doordat ASR Dutch Prime Retail Projects B.V. (Nieuwendijk 188-190) het deel van haar perceel dat in het verlengde ligt van het pand Nieuwendijk 186 overdraagt aan Maatschap Vischjager. Door Wieringa Advocaten is beargumenteerd dat deze aanpassing past in het bestemmingsplan omdat geen sprake is van samenvoeging van gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.2.13 van het bestemmingsplan. De memo van Wieringa Advocaten waarin wordt verwoord dat geen sprake is van samenvoeging, is bijgevoegd als bijlage 1. Ook de beoogde functie detailhandel (en opslag op de verdiepingen) is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan heeft daarom alleen betrekking op de overschrijding van de hoogtematen van de vervangende nieuwbouw.

Voorbereidingsbesluit
Op 27 september 2017 is door de gemeenteraad van Amsterdam een voorbereidingsbesluit genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor Postcodegebied 1012. In het voorbereidingsbesluit worden ondermeer aanhoudingszaken genoemd met betrekking tot de diversiteit van het winkelaanbod.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' recentelijk in procedure gebracht, maar is nog niet in werking getreden. Het bestemmingsplan heeft als doel de winkeldiversiteit niet verder te laten afnemen. De verbeelding blijft ongewijzigd. Het bestemmingsplan betreft enkel aanpassing van de juridische regeling. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum' worden diverse functies en branches uitgesloten die de diversiteit bedreigen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project beschreven.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

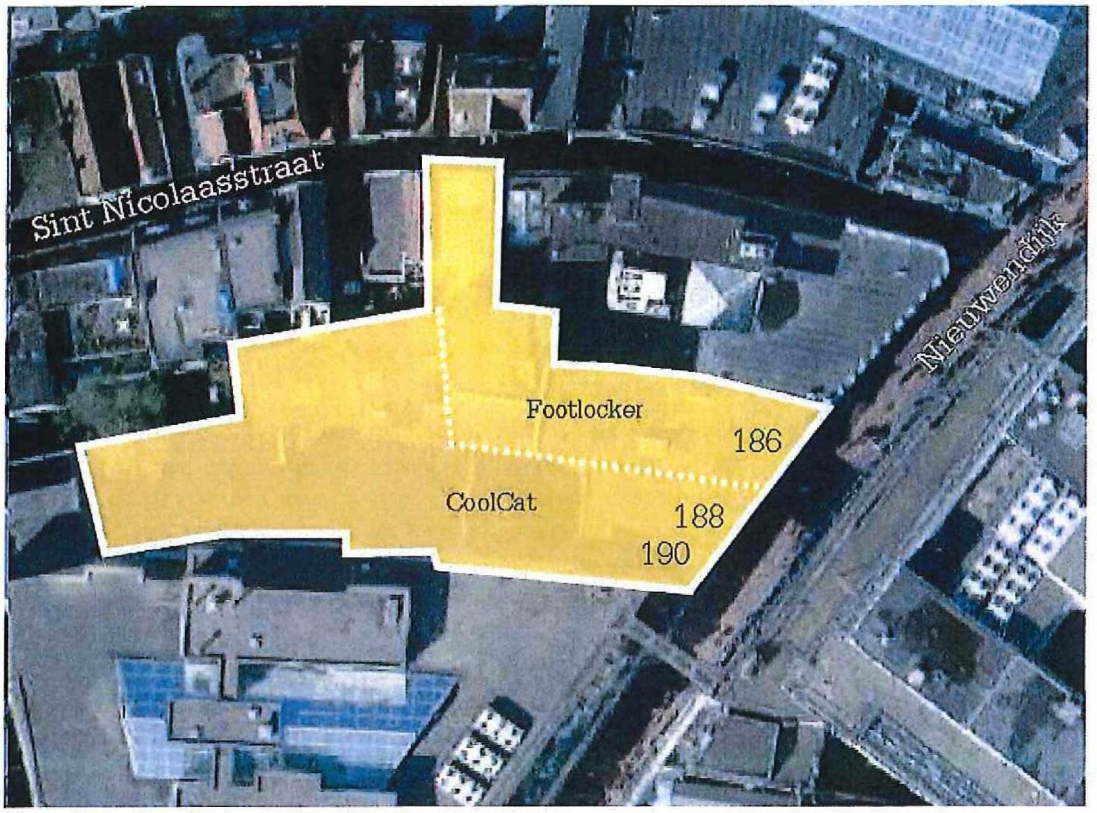
2.1. Huidige situatie

Analyse omgeving projectgebied

Het projectgebied ligt in het Middeleeuwse stadshart van Amsterdam. Het stadshart is in structuur gaaf bewaard gebleven en behoort tot de grootste, bewaard gebleven Middeleeuwse stadskernen van Noord-Europa. In de ontstaansgeschiedenis hebben de structuur van het landschap en de bodemgesteldheid een belangrijke rol gespeeld. Allereerst heeft de slingerende loop van de Amstel gefungeerd als ruggengraat van de stedenbouwkundige structuur. In de loop van de middeleeuwen werden op de stroomruggronden van de Amstel dijken aangelegd, die de assen vormden van de ontginning en later de verstedelijking. De dijken dienden niet alleen als waterkering, maar ook als verbindings- en ontsluitingsweg (van noord naar zuid). De dijken - Warmoesstraat en Nes, Nieuwendijk en Kalverstraat - zijn nog herkenbaar aan het grillig verloop en aan de hogere ligging, te zien vanaf het Damrak door de stegen. Vanuit de Amstel zijn de achterliggende gronden ontgonnen, nu nog herkenbaar aan het stratenpatroon, haaks of in een hoek op de Amstel.

In eerste aanleg ontstond aan de dijken enkelzijde lintbebouwing. De huizen aan de dijk stonden op relatief smalle, diepe kavels, die voldoende ruimte boden voor het houden van kleinvee of het uitoefenen van een bedrijf of ambacht. Er kwamen straten die van de dijk aftakten, op de plek van de oude polderpaden of sloten. Aan deze dwarsstraten kwamen ondiepe kavels die geleidelijk bebouwd werden, over het algemeen met woonhuizen waarin ook een winkel of ambacht onder was gebracht. Voor of tegelijkertijd met het ontstaan van de gesloten bouwblokken ontwikkelden de dijken zich tot een tweezijdige lintbebouwing. Hiertoe werden de gronden aan de overzijde van de Warmoesstraat en de Nieuwendijk aan de Amstel aangeplempt, zodat ook aan de waterzijde van de dijk gebouwd kon worden. In het stadshart, met name in het noordoostelijke deel, zijn de Middeleeuwse maatvoering en parcellering nog steeds gaaf en beeldbepalend aanwezig. Wel zijn tijdens de Cityvorming verschillende panden samengevoegd, al dan niet in combinatie met een nieuwe voorgevel.

De verkaveling van de panden uit het bestemmingsplan gaat in vrijwel alle gevallen terug tot op de eerste gronduitgifte. In figuur 2.1 is de huidige situatie van de panden aan de Nieuwendijk 188-190 en de Nieuwendijk 186/ Sint Nicolaasstraat 13 weergegeven. Het winkelpand Nieuwendijk 186 is verbonden met het pand Sint Nicolaasstraat 13, maar het pand aan de Sint Nicolaasstraat maakt geen onderdeel uit van het projectgebied.



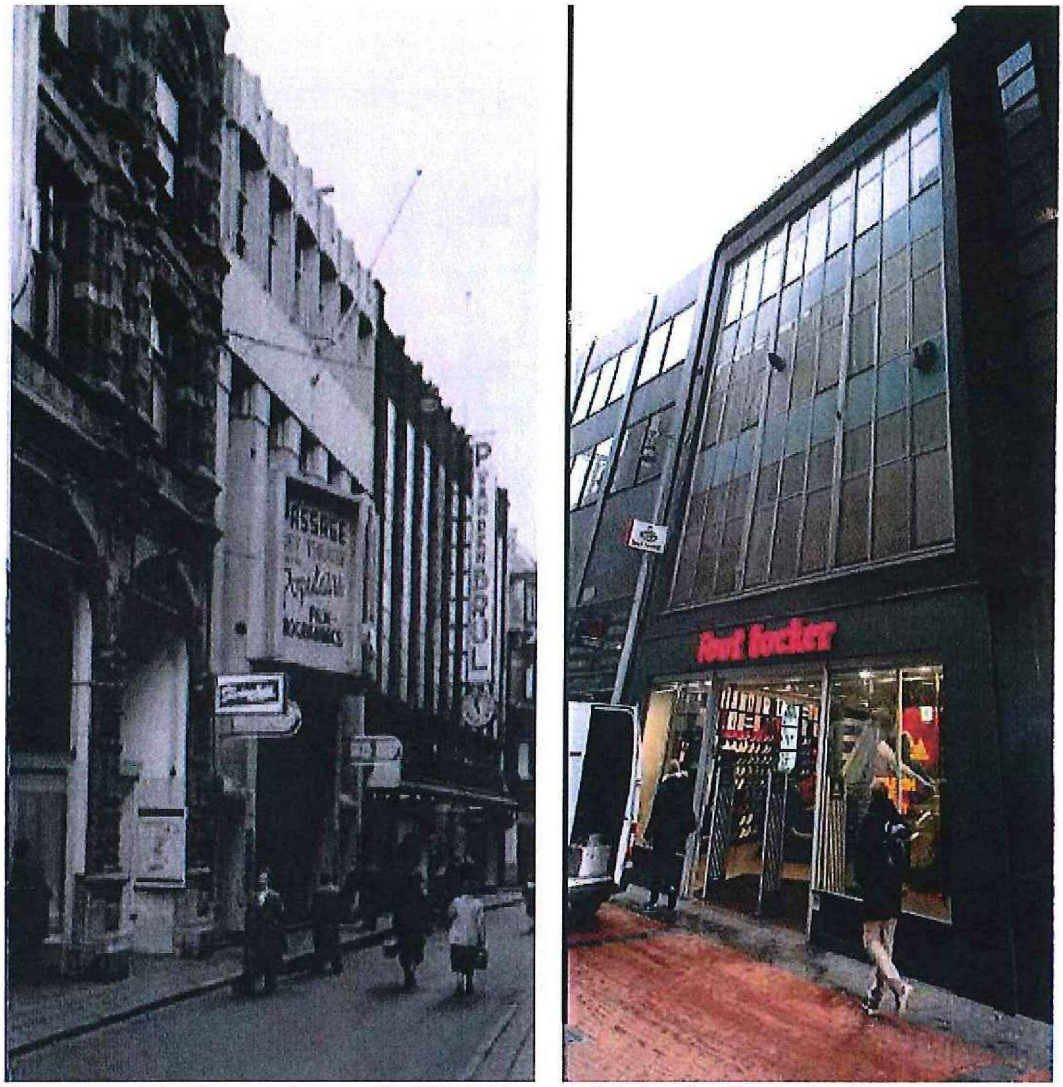
Figuur 2.1 Parcellering huidige situatie

De omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit winkelgebied. Met name de Nieuwendijk betreft een winkelstraat die zich uitstrekt van het Centraal Station tot aan de Dam. De Nieuwendijk loopt parallel aan het Damrak en maakt onderdeel uit van het winkelvoetgangersgebied, ook wel het kernwinkelapparaat genoemd. De Beurspassage, in het verlengde van de Sint Nicolaasstraat, vormt een verbinding tussen de Nieuwendijk en het Damrak. De Beurspassage komt uit op het Damrak ter hoogte van het Beursplein. De Sint Nicolaasstraat beschikt over een grotere diversiteit aan functies. In deze straat bevinden zich verschillende woningen.

Projectgebied

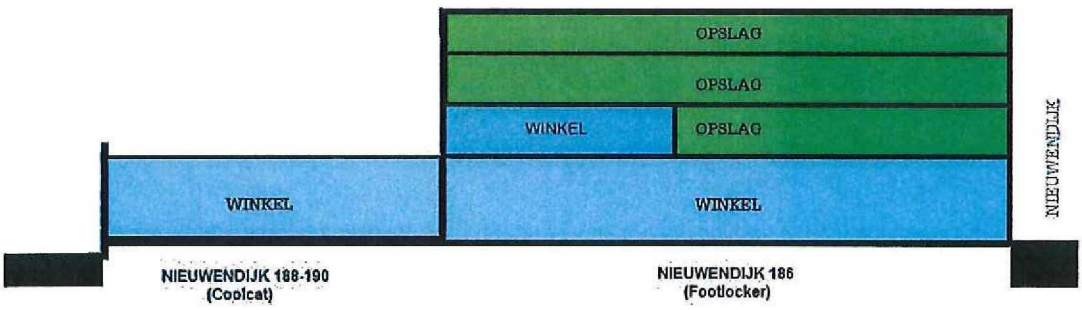
Nieuwendijk 186

Het pand aan de Nieuwendijk 186 heeft lange tijd gefunctioneerd als bioscoop. De bioscoop bestond van 1919 tot 1959. Daarna kreeg het pand een andere bestemming. Tijdens een brand bij C&A in 1963 werd het pand volledig verwoest. Op de plek van de bioscoop en het verwoeste gebouw van de C&A verscheen nieuwbouw, met daarin een nieuw gebouw voor C&A waarin ook de Beurspassage tussen de Nieuwendijk en het Damrak kwam. In het pand aan de Nieuwendijk 186 is momenteel een Footlocker gevestigd (zie figuur 2.2.).

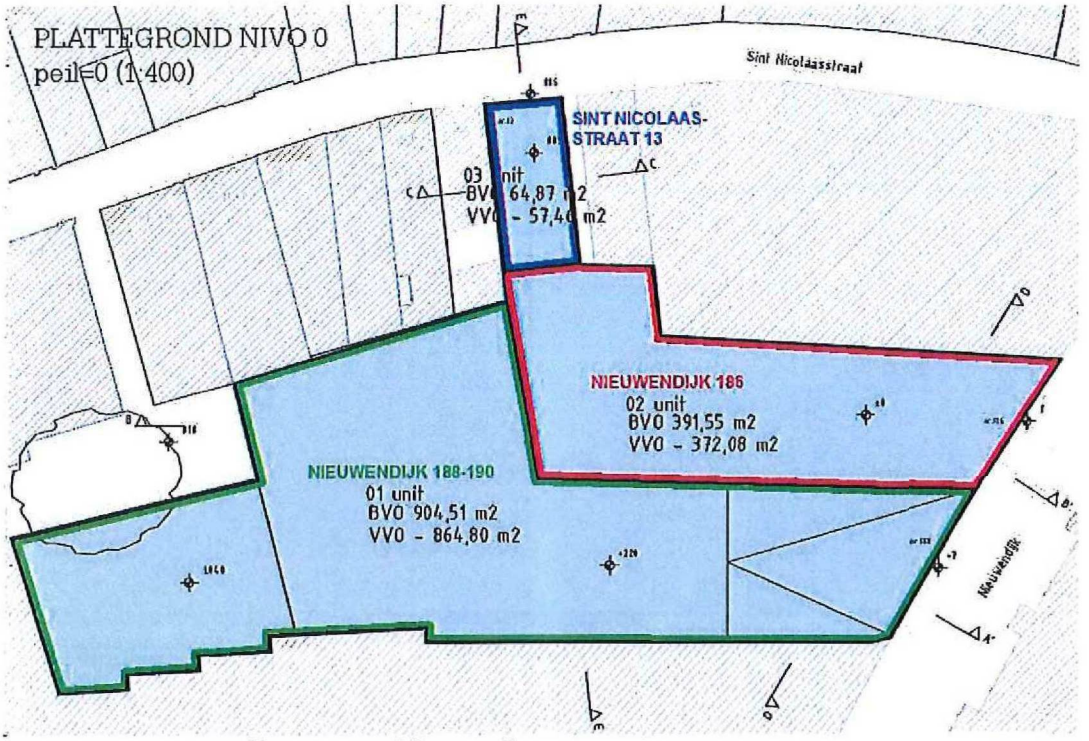


Figuur 2.2 Gebruik pand Nieuwendijk 186 als bioscoop (links) en Foot Locker (rechts)

De winkel beperkt zich tot de begane grond (circa 392 m²) en eerste verdieping (circa 190 m²) met een totale oppervlakte van circa 582 m² BVO. Een deel van de 1e en de volledige 2e en 3e verdieping zijn in gebruik als opslag (zie figuur 2.3). Het naastgelegen pand Nieuwendijk 188-190 van Coolcat beslaat ook de ruimte achter het pand van Footlocker waardoor het pand van Footlocker een stuk minder diep is (zie figuur 2.4). Daar weer achter ligt een binnenplaats.



Figuur 2.3 Bestaande doorsnede pand Nieuwendijk 186 (Footlocker) met gedeelte van Coolcat aan achterzijde



Figuur 2.4 Plattegrond begane grond (bestaand)

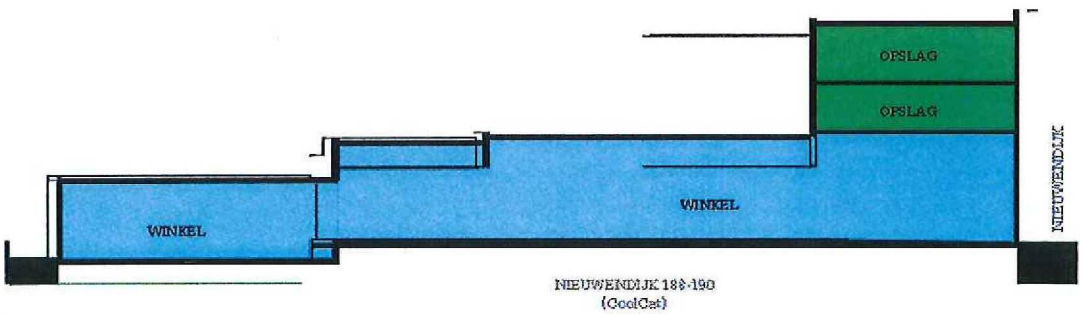
Sint Nicolaasstraat 13
Het pand Nieuwendijk 186 is verbonden met het pand Sint Nicolaasstraat 13. De begane grond fungeert als vluchtgang voor het pand Nieuwendijk 186 en de drie verdiepingen worden gebruikt voor opslag. Het pand maakt geen onderdeel uit van het projectgebied van voorliggende ruimtelijke motivering.

Nieuwendijk 188-190
De begane grond van het pand aan de Nieuwendijk 188-190 is lange tijd in gebruik geweest als open ruimte. Later is een nieuw gebouw gerealiseerd waarin momenteel Coolcat is gevestigd (zie figuur 2.5).



Figuur 2.5 Pand Nieuwendijk 188-190 open ruimte (links) en Coolcat (rechts)

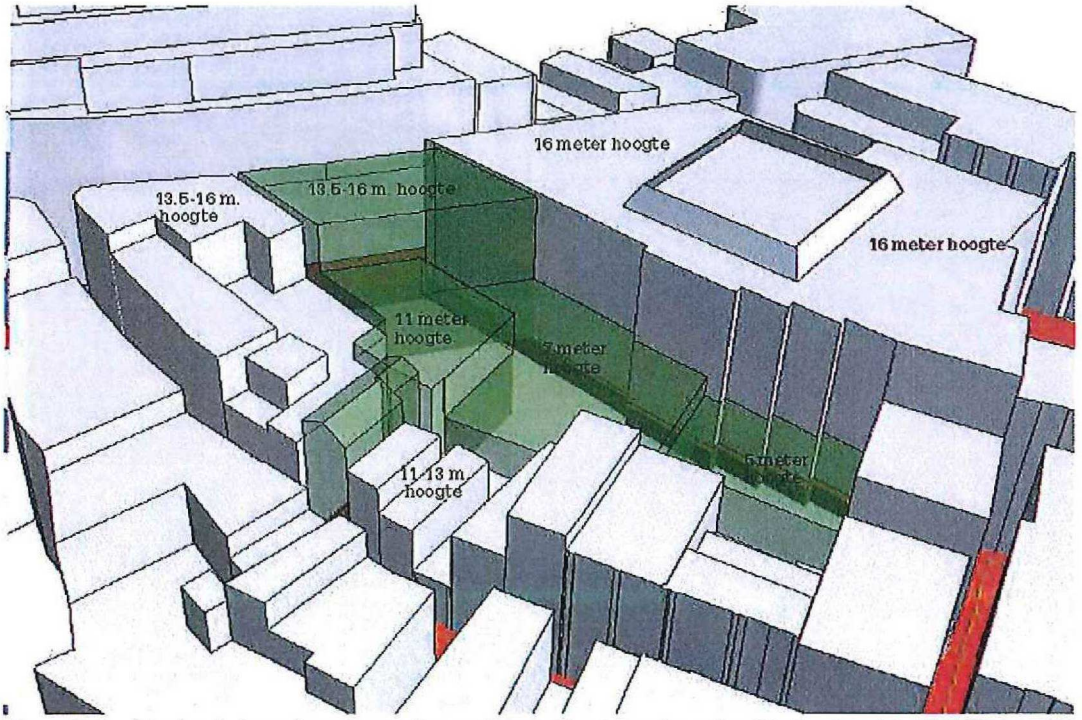
Dit winkelpand is alleen gevestigd op de begane grond met een oppervlakte van 905 m^2. Het pand is aanzienlijk groter dan het naastgelegen pand van Footlocker door de diepte en de ruimte achter het pand van Footlocker (zie figuur 2.4). Tussen het voorste en achterste gedeelte van de winkel bestaat een niveauverschil van circa 1 meter. De 1^e en 2^e verdieping zijn in gebruik als opslag (zie figuur 2.6).



Figuur 2.6 Bestaande doorsnede pand Nieuwendijk 188-190 (Coolcat)

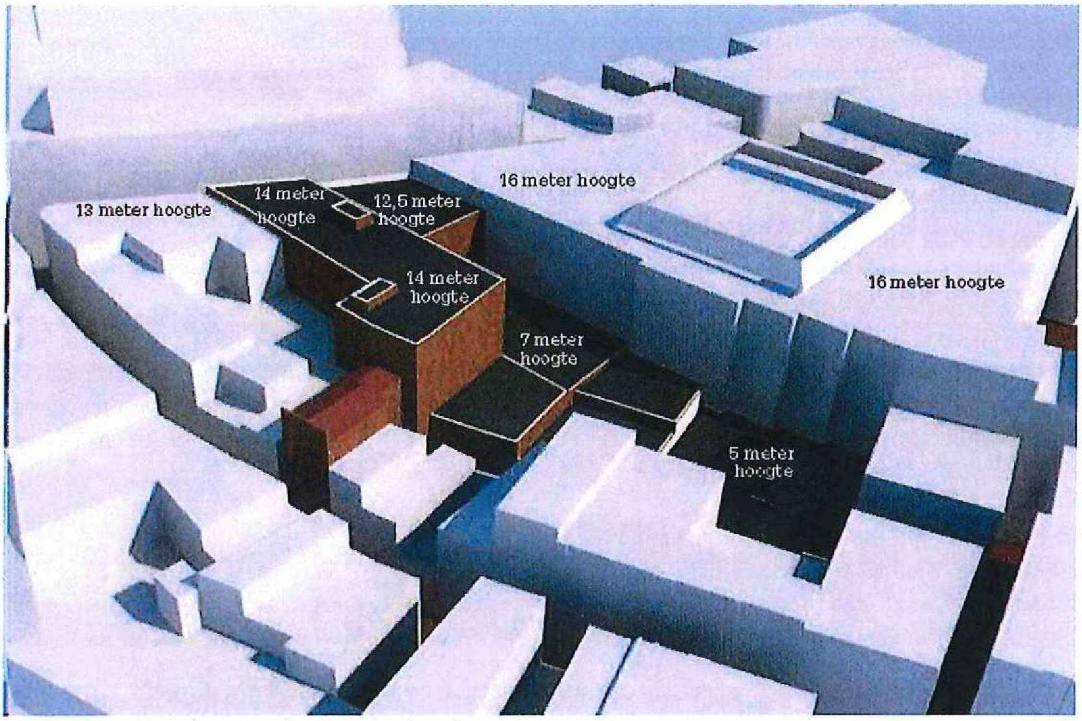
Hoogtematen

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling zijn de toegestane hoogtematen uit het bestemmingsplan en de bestaande hoogtematen van belang. In figuur 2.7 zijn de maximale bouwhoogten volgens het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2.7 Maximale bouwhoogten volgens vigerend bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'

Voor de winkelpanden geldt aan de Nieuwendijk een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 13,5 meter. Voor het pand aan de Sint Nicolaasstraat 13 bedraagt de maximale bouwhoogte 13 meter en de maximale goothoogte 11 meter. De overige maten betreffen bouwhoogten. Daarnaast zijn ook de hoogtematen overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan. Deze maten zijn weergegeven in figuur 2.8. Met name de maximale bouwhoogte van het middengedeelte van pand Nieuwendijk 186 (achter Sint Nicolaasstraat 13) wordt overschreden. De bouwhoogte in de bestaande toestand bedraagt hier 14 meter terwijl het bestemmingsplan 11 meter toestaat.



Figuur 2.8 Bouwhoogten bestaande situatie

2.2. Beoogde ontwikkeling

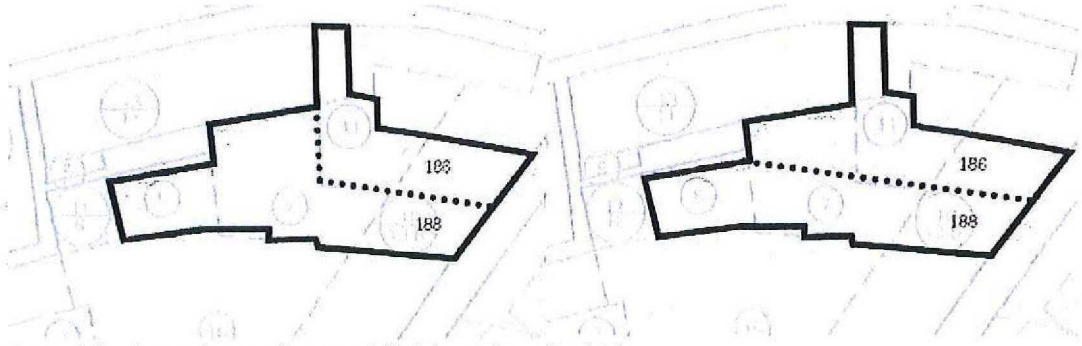
Beschrijving

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop en herbouw van de panden aan de Nieuwendijk 188-190 en de Nieuwendijk 186. De nieuwbouw verschilt op enkele onderdelen van de bestaande situatie:

1. verlenging van het pand Nieuwendijk 186 richting het achterliggende binnenterrein;
2. opheffen niveauverschil vloer begane grond pand Nieuwendijk 188-190;
3. vergroting winkeloppervlak met 1e verdieping;
4. uitbreiding 1e verdieping achterzijde pand Nieuwendijk 188-190;

Ad 1. Verlenging van het pand Nieuwendijk 186 richting achterliggende binnenterrein

Teneinde de functionaliteit van de winkelpanden te vergroten, wordt het pand Nieuwendijk 186 aan de achterzijde verlengd. Dit is mogelijk doordat ASR Dutch Prime Retail Projects B.V. (Nieuwendijk 188-190) het deel van haar perceel dat in het verlengde ligt van het pand Nieuwendijk 186 overdraagt aan Maatschap Vischjager. De huidige perceelsgrens tussen beide winkelpanden aan de Nieuwendijk wordt verder naar achteren doorgetrokken, zoals weergegeven in figuur 2.9.



Figuur 2.9 Perceelsgrens bestaand (links) en nieuw (rechts)

Ad 2. Opheffen niveauverschil vloer begane grond pand Nieuwendijk 188-190
De vloer van het achterste gedeelte van het plan Nieuwendijk 188-190 zal worden opgehoogd zodat op de begane grond sprake is van één vloerhoogte. Overeenkomstig gemaakte afspraken met de buren aan de Sint Nicolaasstraat, blijft de hoogte van de gevel grenzend aan de binnentuin gelijk. De schuinte van het dak van het aangrenzende pand loopt iets steiler op, maar de dakhoogte blijft vergelijkbaar met de bestaande situatie en daarmee binnen de maximale hoogtemaat in het bestemmingsplan. De aanbouw zal, net als in de huidige situatie, van een groen dak worden voorzien.

Ad 3. Vergroting winkeloppervlak met 1e verdieping
Beide winkelpanden krijgen opnieuw een winkelfunctie. Voor het pand Nieuwendijk 186 wordt het winkeloppervlak op de 1e verdieping vergroot en voor het pand Nieuwendijk 188-190 wordt de 1e verdieping aan het winkeloppervlak toegevoegd. De 2e verdieping zal voor beide panden dienen als opslag/kantoorruimte. Omdat het vanuit de welstandsnota niet is toegestaan om installaties op het dak aan te houden, komen op de 3e verdieping inpandige installatieruimtes.

Ad 4. Uitbreiding 1e verdieping achtzijde pand Nieuwendijk 188-190
Aan de achterzijde zal het nieuwe pand Nieuwendijk 188-190 op de 1e verdieping met circa 20 meter worden uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Dit betreft een afwijking van het bestemmingsplan dat vanaf 17 meter uit de voorgevel een maximale bouwhoogte van 7 meter toestaat.

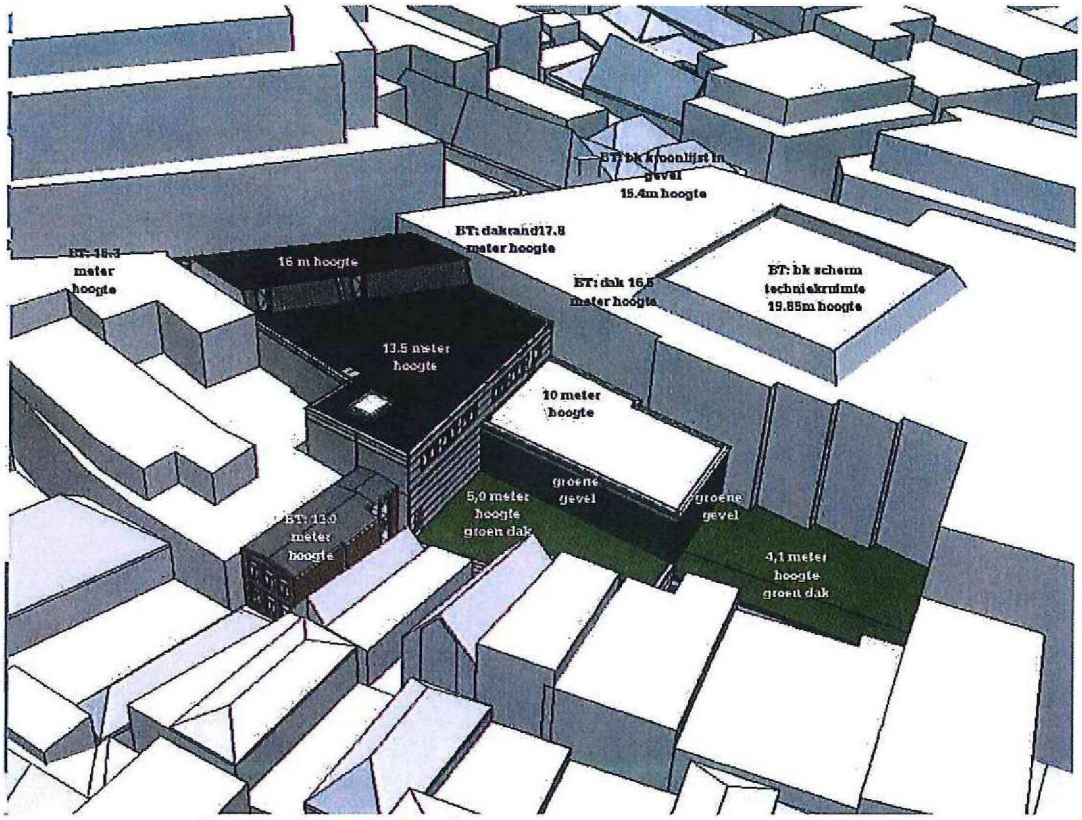
In de nieuwe situatie blijft het pand Sint Nicolaasstraat 13 voorzien van een vluchtweg vanuit het achtergelegen winkelpand Nieuwendijk 186.

Ruimtelijke motivering
De ruimtelijke motivering spitst zich toe op de afwijkingen van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de afwijkende hoogtematen. De beoogde uitbreiding van het winkeloppervlak en de verlenging van het pand Nieuwendijk 186 richting achterliggende binnenterrein zijn al toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Aan het verlengen van het pand Nieuwendijk 186 is kort aandacht besteed vanwege artikel 3.2.13 uit het vigerende bestemmingsplan ('Samenvoegen niet toegestaan').

1. Verlengen pand Nieuwendijk 186
Door Wieringa Advocaten is beargumenteerd de verlenging van pand Nieuwendijk 186 past in het bestemmingsplan omdat geen sprake is van samenvoeging van gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.2.13 van het bestemmingsplan (zie bijlage 1). Uit ruimtelijk oogpunt heeft de verlenging geen consequenties. Aan de straatzijde (Nieuwendijk) blijft sprake van twee afzonderlijke (winkel)panden. Achterin de winkels zullen de perceelsgrenzen worden aangepast. Deze aanpassing is alleen intern waarneembaar en komt de functionaliteit van de winkelpanden ten goede.

2. Hoogtematen
De bouwhoogte van de beoogde winkelpanden bedraagt 13,5 meter aan de voorzijde (zie figuur 2.10). Deze hoogte wordt alleen overschreden door een inpandige installatieruimtes met een maximale hoogte van 16 meter. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 13,5 meter (en maximale bouwhoogte van 16 meter) toegestaan tot 17 meter achter de voorgevel (zie figuur 2.7). De inpandige installatieruimtes zijn teruggelegen van de dakranden en daardoor vrijwel niet zichtbaar vanuit de omliggende omgeving.

De 13,5 meter hoge winkelpanden worden in de nieuwe situatie doorgetrokken tot achter het pand Sint Nicolaasstraat 13 (zie figuur 2.10). Voor het pand Nieuwendijk 186 komt dit grotendeels overeen met de bestaande situatie (zie figuur 2.8). De achtergevel van het pand Nieuwendijk 188-190 wordt hiermee gelijk getrokken en sluit ook aan op de hoogte van het naastgelegen pand aan de zuidzijde. Het betreft de opvulling van een aan drie zijden omsloten open ruimte.



Figuur 2.10 Bouwhoogten beoogde situatie

Het pand Nieuwendijk 188-190 wordt verder uitgebreid aan de achterzijde over een lengte van circa 19,6 meter. Deze uitbreiding is gewenst vanwege de verlenging van het pand Nieuwendijk 186 waarmee winkelvloeroppervlak voor het pand Nieuwendijk 188-190 verloren gaat. Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse van de uitbreiding een bouwhoogte van 7 meter toegestaan. De hoogte van de uitbreiding bedraagt in de beoogde situatie 10 meter. De uitbreiding wordt tegen het gebouw aan de westzijde gebouwd. De afstand van de uitbreiding tot de achterzijde van de panden aan de Sint Nicolaasstraat bedraagt minimaal 6,5 meter.

Met de beoogde ontwikkeling ontstaat een minder rommelig beeld aan de achterzijde van de winkelpanden. Waar de panden aan de achterzijde bestaan uit één bouwlaag, zal sprake zijn van één hoogtemaat tot circa 5 meter. Dit dak zal worden voorzien van groene beplanting. Ook de belendende gevels van het deel dat 10 meter hoog wordt, zullen in de nieuwe situatie van een groene beplanting worden voorzien.

Ten behoeve van de uitbreiding aan de achterzijde is door Rijnboutt BV een bezonningsstudie opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Uit deze studie blijkt dat door de reeds aanwezige (hogere bebouwing) de aanpassing/ uitbreiding nauwelijks leidt tot extra schaduw op de achtergevels van de panden aan de Sint Nicolaasstraat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. In dit hoofdstuk is uiteengezet of het project in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid. Toetsing aan het beleidskader is beperkt vanwege de ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplannen. Uitbreiding van het winkeloppervlak en de verlenging van het pand Nieuwendijk 186 richting het binnenterrein aan de achterzijde zijn al toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de Rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Artikel 3.1.6. van het Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toetsing rijksbeleid
Het SVIR en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten derhalve geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040
In de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland staat de visie beschreven tot 2040. Deze visie is vastgesteld op 21 juni 2010 door de Provinciale Staten. De provincie beschrijft in de visie drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk karakter van de provincie is veelzijdig vanwege onder meer een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de visie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

Amsterdam maakt deel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De visie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, er moet functiemenging zijn met hoogwaardige culturele voorzieningen, een goede bereikbaarheid en investeringen in een samenhangend netwerk van openbaar vervoer.

Provinciale Ruimtelijke Verordening
De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Toetsing provinciaal beleid
Het projectgebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid is gericht op optimale benuttig van bestaand bebouwd gebied. Voorliggend plan geeft hier invulling aan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam: Economisch sterk en duurzaam
Op gemeentelijk niveau geldt binnen de gemeente Amsterdam de Structuurvisie Amsterdam 2040. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Deze visie staat voor een economisch sterk en duurzaam Amsterdam. Als opgave wordt gesteld te verdichten en het omliggende landschap open houden. Dit leidt tot de uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut. Verdichting leidt daarbij tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde.

De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambities zijn om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, de haven en huidige bedrijventerreinen intensiever te gebruiken en ruimte te creëren voor waterberging. In de visie wordt geconstateerd dat het stedelijk centrummilieu zich al lang niet meer beperkt tot de historische binnenstad, maar zich uitrolt tot aan de ring A10.

Amsterdam Winkelstad, een kwaliteit aan winkelgebieden
In het vigerende Amsterdamse detailhandelsbeleid 'Amsterdam Winkelstad, een kwaliteit aan winkelgebieden' is vastgelegd dat uitbreiding van het aantal winkelmeters beperkt zal worden: de huidige detailhandelsstructuur manifesteert zich in een scala aan onderscheidende en op aanvaardbare afstand toegankelijke winkelgebieden. De huidige kwaliteit aan bestaande winkelgebieden is kostbaar en deze moet gekoesterd worden. Nieuwe winkels op solitair gelegen plekken die nu geen winkelplek zijn (de zogenaamde weidewinkels), zijn dan ook niet toegestaan.

Enkele relevante beleidshoofdlijnen uit het detailhandelsbeleid:
1. Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden;
2. Meer grotere winkelunits in sommige winkelgebieden;

3. Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuidoost);
4. Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort).

Agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam'

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In 2020 kent Amsterdam 20% meer duurzame energie en 20% minder energiegebruik. Concrete plannen zijn er voor energiebesparing en het versneld aardgasloos maken van de stad. De markt wordt uitgedaagd om nog duurzamer te bouwen. Verdere stimulering van elektrisch vervoer, slimme distributie en de uitbreiding van de milieuzone moet de lucht in de stad gezonder maken. Dit staat in de agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam', die de gemeenteraad op 11 maart 2015 heeft vastgesteld.

Toetsing gemeentelijk beleid

De herontwikkeling van de locatie sluit aan op de aanpak om de kwaliteit van het centrum te verbeteren. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ambitie om de bestaande stad intensiever te gebruiken. In het centrum is behoefte aan uitbreiding van het winkeloppervlak. Het gaat om bestaande winkels die in kwaliteit willen verbeteren. Het plan sluit zo veel mogelijk aan bij de duurzaamheidsambities van de stad Amsterdam door onder andere gebruik te maken van duurzame materialen en het toepassen van groene daken.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

Er is naar verschillende ruimtelijk relevante (onderzoeks)aspecten gekeken, om te onderzoeken of het project uitvoerbaar is. Ook hierbij is van belang dat de functie detailhandel binnen de beoogde ontwikkeling al is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Toetsing aan sectorale aspecten blijft daarom beperkt.

4.2. Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

De projectlocatie ligt aan de Nieuwendijk en de Sint Nicolaasstraat. Beide straten maken onderdeel uit van het winkelvoetgangersgebied, ook wel het kernwinkelapparaat genoemd. De Nieuwendijk loopt parallel aan het Damrak aan de oostzijde en de Nieuwezijds Voorburgwal aan de westzijde. Beide straten vormen belangrijke verkeersaders door de binnenstad van Amsterdam en bieden ruimte aan verschillende vormen van vervoer waaronder trams. Het gemeentelijk beleid is gericht op het verminderen van het autogebruik en het verbeteren van het openbaar vervoer. Met de nabijheid van verschillende treinlijnen en het Centraal Station op steenworp afstand is de projectlocatie goed ontsloten.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De projectlocatie heeft een centrumbestemming. Uitwisseling tussen functies is binnen deze bestemmingen toegestaan. Mede gezien de ligging in het voetgangersgebied van het centrum van Amsterdam heeft de beperkte uitbreiding van de winkelpanden geen relevant effect op de verkeersintensiteiten en de verkeersafwikkeling in de (directe) omgeving.

Parkeerbehoefte

De beoogde functies zijn al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De locatie in het winkelvoetgangersgebied van Amsterdam biedt geen mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein. Gezien de gunstige ligging ten opzichte van verschillende vormen van openbaar vervoer en de aanwezigheid van verschillende parkeergarages op korte afstand kan de beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak goed worden opgevangen door de bestaande voorzieningen in de omgeving van het projectgebied.

4.3. Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden in geval van een geluidgevoelige functie. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie
In het plan wordt een bestaand winkelpand uitgebreid. Een winkelpand is geen geluidgevoelige bestemming waarvoor akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

4.4. Water

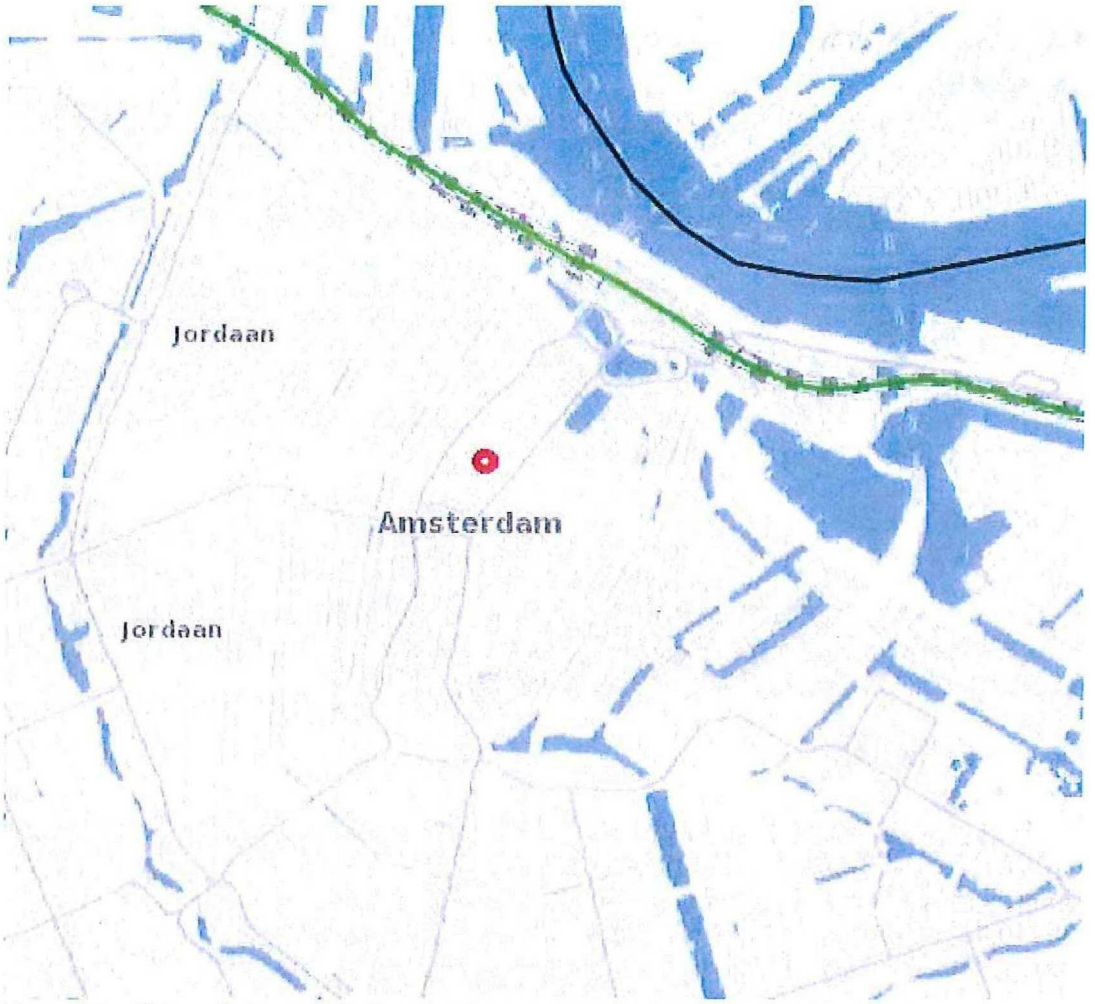
Watertoets
Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Hierbij gaat het onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit en veiligheid. De projectlocatie valt onder het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Op 1 januari 2017 is de meest recente Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) in werking getreden. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen. In benodigde gevallen kan van deze verboden ontheffing worden verkregen.

Onderzoek en conclusie
De projectlocatie bevindt zich niet in de buurt van watergangen of waterkeringen. Daarbij is het perceel reeds geheel verhard en wordt er geen verhard oppervlak toegevoegd. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Tevens wordt het lage dakdeel van het pand Nieuwendijk 186 voorzien van groene beplanting.

4.5. Externe veiligheid

Toetsingskader
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Onderzoek en conclusie
In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de professionele risicokaart. Hierin zijn de risicobronnen weergegeven die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 4.1 Risicovolle bronnen in de omgeving van de projectlocatie (bron: Risicokaart)

Op korte afstand van het projectgebied zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd. Ook vindt in de directe omgeving van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Circa 570 meter ten noorden van de projectlocatie ligt het spoortraject ter hoogte van het Centraal Station waarvoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit traject is onderdeel van het Basisnet Spoor. Uit het Basisnet Spoor blijkt dat de $PR10^{-6}$ risicocontour is gelegen op 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering. De toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling is verwaarloosbaar gezien de ligging middenin het kernwinkelapparaat. Daarnaast is de functie detailhandel op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan.

Op basis van de professionele risicokaart zijn er in de directe omgeving geen buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen door vervoerd worden. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen waterwegen aanwezig waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Op circa 800 meter ten noorden van het plangebied is het IJ gelegen. Dit betreft een binnenvaartroute voor gevaarlijke stoffen. De vaarroute is onderdeel van het Basisnet Water. Uit het Basisnet Water blijkt dat er geen sprake is van een $PR10^{-6}$ risicocontour. Over de vaarroute worden brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) vervoerd. Het maximale invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 90 meter, als gevolg van GF3 stoffen over het water. Het invloedsgebied van de vaarroute reikt niet over het projectgebied. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid is niet aan de orde.

4.6. Milieuzonering bedrijven

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in ruimtelijke plannen de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies bepaald op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Onderzoek en conclusie

Het projectgebied kan worden beschouwd als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. In het kernwinkelgebied van Amsterdam is immers een mix detailhandel, horeca en woonfuncties te vinden. Deze functies mogen in een gemengd gebied (centrumgebied) naast elkaar voorkomen. De uitbreiding van de winkelpanden is al rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

4.7. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

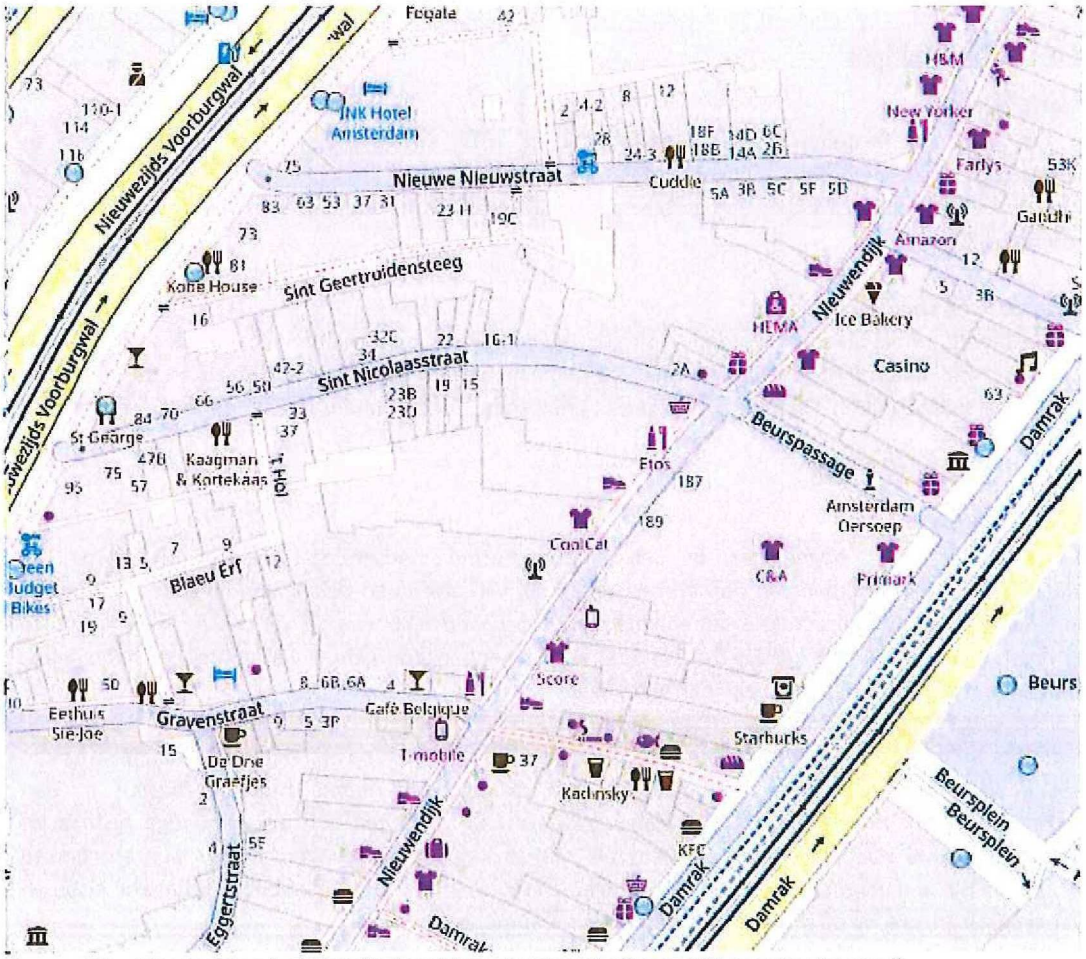
In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (=1,2/µgm³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een uitbreiding van bestaande winkelpanden. Omdat het gaat om een beperkte ontwikkeling in het voetgangerswinkelgebied van Amsterdam zal de verkeersgeneratie niet toenemen (zie paragraaf 4.2). Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang om een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectlocatie te geven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. In figuur 4.2 is een uitsnede van de NSL-monitoringstool opgenomen. Hieruit blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof direct langs de Nieuwezijds Voorburgwal en het Damrak (als dichtstbijzijnde maatgevende doorgaande wegen bij de projectlocatie) onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer lagen.



Figuur 4.2 Meetpunten luchtkwaliteit nabij projectlocatie (bron: NSL-monitoringstool)

4.8. Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Het initiatief heeft betrekking op een beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak die op basis van het vigerende bestemmingsplan al is toegestaan. Bodemonderzoek is in het kader van de ruimtelijke procedure daarom niet aan de orde.

4.9. Archeologie

Toetsingskader

In het geldende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' is de projectlocatie voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en een grotere oppervlakte dan 50 m^2 beslaan, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek en conclusie

De bestaande winkelpanden worden gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie. Daarbij blijft de onderkant van de fundering minimaal gelijk. Eventuele nieuwe lift- en roltrapputten zullen de genoemde maten niet overschrijden. Op basis hiervan hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.10. Cultuurhistorie

Toetsingskader

De projectlocatie is opgenomen in een Rijksbeschermd stadsgezicht. Beschermde dorps- en stadsgezichten zijn groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar.

In de Wet Ruimtelijke Ordening is vastgelegd dat er, binnen twee jaar na een ministeriële aanwijzing van een gebied tot stadsgezicht, een beschermend planologisch regime moet vastliggen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de aanwezige historische kwaliteiten en de relatie daarvan tot eventuele toekomstige ontwikkelingen. Binnen een beschermd gebied is altijd een vergunning nodig voor bouwen en toetsing richt zich naast bouwtechnische eisen en welstandseisen, ook op de instandhouding van de monumentale waarde.

Onderzoek en conclusie

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is het Rijksbeschermd stadsgezicht vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'. Omdat de winkelpanden Nieuwendijk 186 en Nieuwendijk 188-190 dateren van na 1970 gelden voor deze panden geen aan de waarde cultuurhistorie gerelateerde regels.

4.11. Ecologie

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de Provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

In de provincie Noord-Holland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de 'overig' beschermde soorten. Het betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De projectlocatie maakt geen deel uit van beschermde gebieden, zoals het Natuur Netwerk Nederland of de ecologische structuur van Amsterdam. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op circa 9 kilometer afstand. Gezien de afstand en de beperkte omvang zal de ontwikkeling dan ook niet leiden tot effecten op deze gebieden.

Soortenbescherming
De bestaande panden worden gesloopt. Daarom is het noodzakelijk om de effecten op beschermde planten en diersoorten te onderzoeken. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd op 7 juni 2018 voor de ontwikkeling Nieuwendijk 186, 188-190 en Sint Nicolaasstraat 13. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3. Het pand Sint Nicolaasstraat 13 maakt geen onderdeel uit van het projectgebied.

Uit de quickscan is gebleken dat het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen niet kan worden uitgesloten tussen de panden Nieuwendijk 186 en Nieuwendijk 188-190. Effecten op deze soortgroepen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist. Deze gerichte veldinventarisatie wordt momenteel uitgevoerd (in de periode begin juni tot en met september). Indien verblijfplaatsen worden aangetroffen zal ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Daarnaast foerageren er mogelijk vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Het voorkomen van vogels kan worden uitgesloten.

Op basis van de zorgplicht van de Wet natuurbescherming is het wenselijk de aangetroffen dakvegetatie met orchideeën op het dak aan de achterzijde van pand Nieuwendijk 188-190 te verplaatsen (bij voorkeur in depot te plaatsen en vervolgens terug te plaatsen). Een vegetatiedeskundige kan hierbij advies geven om de verplaatsing succesvol te laten verlopen. Omdat de soort niet meer beschermd wordt, is dit geen verplichting. Overigens voorziet het plan in een nieuw groen dak op dezelfde locatie (achterzijde pand Nieuwendijk 188-190). Naast vervanging van dit groene dak is het uitgangspunt dat er nog een groen dak komt op het 5 meter hoge gedeelte aan de achterzijde van het pand Nieuwendijk 186. De belendende gevels van het deel dat 10 meter hoog wordt, zullen ook groen worden gemaakt.

Conclusie
Een gerichte veldinventarisatie moet voor de sloop van de panden uitwijzen of sprake is van een verblijfplaats voor vleermuizen. Indien dit het geval is zal ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag op basis van een activiteitenplan. Verder wordt op basis van de zorgplicht aanbevolen de dakvegetatie met orchideeën te verplaatsen dan wel in depot te plaatsen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen de sloop en herbouw van twee winkelpanden. De financiering hiervoor wordt gedragen door de aanvrager. Met betrekking tot overige kosten kunnen afspraken worden gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie Hoofdstuk 1). Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening:

- de ontwikkeling wordt op een passende wijze stedenbouwkundig ingepast;
- de (noodzaak van) ontwikkeling vloeit voort uit de geldende beleidskaders;
- er zijn geen milieutechnische belemmeringen.

Een gerichte veldinventarisatie die momenteel wordt uitgevoerd zal uitwijzen of sprake is van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Indien dit het geval is, zal op basis van een Activiteitenplan ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Omgeving

Voor het indienen van de omgevingsvergunning zijn alle bewoners rond de twee winkelpanden door de initiatiefnemer ingelicht over het voornemen. Op 19 maart 2018 is door de initiatiefnemers een inloopavond georganiseerd voor de bewoners en eigenaren van de woningen aan de Sint Nicolaasstraat. Een verslag van deze avond is opgenomen als bijlage 4. De tijdens de inloopavond getoonde panelen zijn opgenomen als bijlage 5. Met enkele omwonenden is na deze avond apart overleg gevoerd. Om tegemoet te komen aan de opmerkingen en wensen van de omwonenden zijn de plannen op onderdelen aangepast en zijn de volgende afspraken gemaakt.

- De hoogte van de gevel van de binnentuin van de achterburen Nicolaassstraat 27, 29 en 31 blijft gehandhaafd. Hoewel de schuinte van het dak van het aangrenzende pand iets steiler oploopt, blijft de dakhoogte vergelijkbaar met de bestaande situatie.
- Het groene dak aan de achterzijde van het pand Nieuwendijk 188-190 wordt ook in de nieuwe situatie groen dak.
- Uitgangspunt is dat de bestaande gevel van de binnentuin behouden blijft om overlast tijdens de bouwperiode te beperken.

Wettelijk vooroverleg
De concept ontwerp omgevingsvergunning wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente Amsterdam.

Procedure
Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2, onder 2° van de Wabo is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden bezwaar en in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.