MEMO

Aan:	ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V. / Top Vastgoed / Fimek Real Estate
Van:	[redacted]
d.d.:	9 april 2018
Inzake:	37519 ASR / Nieuwendijk

Gevraagd is te adviseren over de te volgen procedure voor de herontwikkeling van de locatie Nieuwendijk 186-190 in Amsterdam. Recent is tijdens een overleg vanuit de gemeente Amsterdam medegedeeld dat sprake is van het 'samenvoegen' van twee panden en dat voor de hiervoor benodigde omgevingsvergunning de uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Gevraagd is hierover te adviseren.

Het is blijkens de beschikbaar gestelde tekening de bedoeling dat ASR een deel van haar perceel, namelijk het deel dat in het verlengde ligt van Nieuwendijk 186, overdraagt aan [redacted] s reeds eigenaar van het pand nr. 186 en kan zo zijn pand verlengen richting het binnenterrein. Er wordt geen verbinding tussen twee gebouwen gecreëerd.

Het gaat hierom artikel 3.2.13 van de regels van het bestemmingsplan: daar staat dat het samenvoegen van panden niet is toegestaan. Uit de bijbehorende toelichting (par. 5.3.2) is op te maken dat het gaat om de parcelering van panden vanaf de straatzijde en het gevelbeeld. M.a.w. het samenvoegen van twee naast elkaar gelegen panden is niet toegestaan. Het 'verlengen' van een kadastraal perceel (met naar ik aanneem een fysieke verbinding) richting het binnenterrein valt echter niet onder de kennelijke strekking van deze verbodsbepaling.

Zelfs wanneer wel sprake zou zijn van het samenvoegen van panden in de zin van artikel 3.2.13 van het bestemmingsplan (wat in mijn ogen dus niet zo is), dan nog betekent dit niet dat de uitgebreide procedure van toepassing zou zijn op de hiervoor benodigde omgevingsvergunning. Hoewel artikel 3.2.13 van de regels van het bestemmingsplan staat onder het kopje 'bouwregels', is de afwijking van deze bepaling aan te merken als (afwijkend) '*gebruik* van bouwwerken' in de zin van artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). In jurisprudentie[1] is reeds uitgemaakt dat de in artikel 4 van bijlage II bij het Bor genoemde gevallen verwijzen naar art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo. De daarin opgenomen bepalingen ten aanzien van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, moeten ruim worden uitgelegd. Dat wil zeggen dat het begrip 'gebruik' als daar bedoeld niet alleen betrekking heeft op het gebruik van gronden of bouwwerken, maar ook op het bouwen en slopen van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In dit geval gaat het om het kadastraal realiseren van een doorbraak binnen het 'bestaande' gebouw, zonder dat *door die activiteit* het bouwvolume wordt vergroot. Deze activiteit (het afwijkende gebruik) valt daarom onder artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Bor. Dus zelfs indien sprake zou zijn van het 'samenvoegen' in de zin van artikel 3.2.13 van de planregels (nogmaals: wat in mijn ogen niet zo is), is hierop de reguliere procedure van toepassing. Het college in dat

---

[1] ABRS 7 november 2012, 201203864/1 en ABRS 26 oktober 2011, 201103159/1/H1, zie in het bijzonder overweging 2.6.1.

geval dus ook niet bevoegd de uitgebreide procedure hiervoor toe te passen; een ruimtelijke onderbouwing is niet vereist. Voor de goede orde merk ik nog op dat deze afwijkingsbevoegdheid ex artikel 4 lid 9, gecombineerd mag worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4 lid 1 Bor. Ook afwijking van het bestemmingsplan t.b.v. het vergroten van het bouwvolume (bijbehorend bouwwerk) is dus gecombineerd toegestaan.[2]

[2] Uit p. 51 van de nota van toelichting bij het Bor (staatsblad 2014 – 333) dat art. 4 lid 9 gecombineerd mag worden toegepast. Zo is het mogelijk om met toepassing van art. 4 lid 9 voor een bepaald gebruik een omgevingsvergunning te verlenen en tegelijkertijd op grond van art. 4 lid 1 een omgevingsvergunning te verlenen voor een bijbehorend bouwwerk (in dit geval: het vergroten van het hoofdgebouw). Dit volgt ook uit ABRvS 24 april 2013, nr. 201206706/1/A1, ECLI:NL:RVS:2013:BZ8456.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012

Beoordeling van door aanvrager ingevulde checklist door of namens het bevoegd gezag.

De toetser beoordeelt welke gebouwsituaties van toepassing zijn en of hierbij werkmethode(n) zijn benoemd. Er kan per gebouwdeel voor een combinatie van werkmethoden gekozen worden. Het invullen van gegevens over aanvrager en gebouw in de eerste regels heeft uitsluitend tot doel te kunnen traceren op welk gebouw deze checklist van toepassing is.

1 NAW-gegevens

1.1 Aanvrager

Voornaam [redacted] Achternaam [redacted]

Postcode [redacted] Woonplaats [redacted]

1.2 Adres van het gebouw

Adres: Nieuwendijk 188-190

Postcode: 1012 MV Woonplaats: Amsterdam

1.3 Kadastrale gegevens gebouw

Gemeente: Amsterdam Sectie: F Nr.: 7773

Analyse van de wijze waarop het gebouw / gebouwdeel, waarop deze checklist betrekking heeft veilig kan worden onderhouden conform art.6.52 en 6.53 van Bouwbesluit 2012 rekening houdend met omgevingsfactoren.
(Zo nodig afzonderlijke bijlage bijvoegen en deze in dit veld vermelden.)

Met de gekozen oplossingen wordt voldaan aan de in art. 6.52 gestelde funtionele eis.
Zie ook tekeningen behorende bij de aanvraag.

Conclusie:
Het gebouw / gebouwdeel, waarop deze checklist betrekking heeft, voldoet aan de functionele eis als vermeld in art.6.52 van Bouwbesluit 2012.

☑ ja ☐ nee

a Binnenkant gebouw

Welke situatie is van toepassing op het gebouw?

A.1 Atrium ☐ wel ☑ niet van toepassing

	Welke werkmethoden worden hierop toegepast? *(alle van toepassing zijnde werkmethoden hier in te vullen door aanvrager)*	Voldoen de gekozen werkmethoden aan de stand der techniek gelet op de specifieke gebouw- en omgevingsfactoren? (zie toelichting)
Permanente werkbordessen	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Verrijdbare hangbruggen (opgenomen in dakconstructie)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Gondelinstallatie	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Robotinstallatie	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Hoogwerker	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Rolsteiger	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Safesit *)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

pulen straatzijde vanuit de 1ste verd. binnen te reinigen middels ladder; werkhoogte max. 8,00 m; vloer tijdelijk v.v. 'ladderstop'; aan binnenzijde gevel voorzieningen opnemen tbv. veilig plaatsen ladder; werkduur is beperkt

A.2 Glazen liftschacht ☐ wel ☑ niet van toepassing

Hoogwerker	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Rolsteiger	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Safesit *)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

A.3 Trappenhuizen ☑ wel ☐ niet van toepassing

Ophangpunten voor werkplatforms	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
(Rol) steiger	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Hoogwerker	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Safesit *)	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

Geen ramen in trappenhuis. Verlichting wordt aangebracht op hoogte, die zonder extra voorzieningen bereikbaar is. Eventuele vides / schalmgaten afgeschermd door vast hekwerk.

b Buitenkant gevel

	Welke werkmethoden worden hierop toegepast? *(alle van toepassing zijnde werkmethoden hier in te vullen door aanvrager)*	Voldoen de gekozen werkmethoden aan de stand der techniek gelet op de specifieke gebouw- en omgevingsfactoren? (zie toelichting)
Glazenwasbalkon	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Verrijdbare hangbrug	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Gevelonderhoudinstallatie	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Permanente hangladder / mastinstallatie	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Hoogwerker	☑ ja ☐ nee	☑ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Rolsteiger	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Hefsteiger	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Safesit *)	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

Gevel straatzijde te reinigen bij voorkeur via hoogwerker; alternatief middels wassteel; overige ramen vanuit binnen te reinigen (naar binnendraaiende ramen)

c Werken op en aan dak

Welke situatie is van toepassing op het gebouw?

☐ wel ☑ niet van toepassing

C.1 Glazen dak

Permanente werkbordessen	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Verrijdbare bruggen	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Gondelinstallatie	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Robotinstallatie	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Hoogwerker	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Permanente trap / ladderconstructies	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Vaste dakrand/bordessen	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Tijdelijke dakrandbeveliging	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Steiger	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Safesit *)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

C Werken op en aan dak (vervolg)

Welke situatie is van toepassing op het gebouw?

C.2 Hellend dak

☐ wel ☑ niet van toepassing

	Welke werkmethoden worden hierop toegepast? *(alle van toepassing zijnde werkmethoden hier in te vullen door aanvrager)*	Voldoen de gekozen werkmethoden aan de stand der techniek gelet op de specifieke gebouw- en omgevingsfactoren? (zie toelichting)
Permanente trap/ladderconstructies in combinatie met integraal valbeveiligingssysteem	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Permanente aanhaakvoorzieningen voor nok en dak	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Permanente daktreden in combinatie met integraal valbeveiligingssyteem	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Demontabele gootbeveiliging	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Steigers	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Hoogwerker	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

C.3 Plat dak

☑ wel ☐ niet van toepassing

Permanente dakrandbeveiliging	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Tijdelijke dakrandbeveiliging	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Permanente aanhaakvoorzieningen	☑ ja ☐ nee	☑ ja ☐ nee ☐ n.v.t.
Steiger	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.
Rails met aanklikmechanisme	☐ ja ☑ nee	☐ ja ☐ nee ☑ n.v.t.

Licht de keuze toe of indien een alternatieve werkmethode van toepassing is geef hier dan een korte beschrijving van.

dak bereikbaar of via dakluik met schaartrap of via deur of middels vaste gevelladder

De volgens dit formulier op het gebouw van toepassing zijnde voorzieningen voor veilig onderhoud zijn zodanig te bereiken en te verlaten, dat daarbij geen risico ontstaat voor valgevaar, te water raken of verdrinking.

☑ ja ☐ nee

**) De safesit is gekwalificeerd als een werkmethode die alleen kan worden toegepast als andere technieken niet mogelijk zijn.*

De indiener verklaart de checklist volledig en naar waarheid ingevuld te hebben en dat alle in deze checklist van toepassing verklaarde werkmethode voldoen aan de stand der techniek zoals aangegeven in de onderstaande considerans of minimaal evenredig veiligheid- en gezondheidsniveau hebben.

Toelichting

Onderstaande considerans en begripsomschrijvingen en de voorgaande checklist, vormen op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 2.2 in samenhang met de overige indieningsvereisten het middel waarmee:

1. een aanvrager van een omgevingsvergunning vanwege bouwactiviteiten verantwoordelijkheid neemt, dat het gebouw waarop de aanvraag van toepassing is, voldoet aan het gestelde in afdeling 6.12 van het Bouwbesluit 2012;
2. het vergunningverlenende bestuursorgaan kan vaststellen of de aanvrager het voldoen aan het gestelde in afdeling 6.12 van het Bouwbesluit 2012 aannemelijk heeft gemaakt;

Dit is in zoverre een inhoudelijke toets, dat in samenhang met de tekeningen van gevels, plattegronden en doorsneden moet worden beoordeeld of de checklist correct is ingevuld, dat wil zeggen: in overeenstemming met de kenmerken van het betreffende gebouw.

AFDELING **6.12 VEILIG ONDERHOUD GEBOUWEN, NIEUWBOUW***)

Artikel **6.52 Aansturingsartikel**

1. Een te bouwen gebouw is zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd.
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.

Artikel **6.53 Veiligheidsvoorzieningen voor onderhoud**

1. Indien onderhoud niet veilig kan worden uitgevoerd zonder gebouwgebonden veiligheids-voorzieningen, heeft een te bouwen gebouw daarvoor voldoende gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over het in het eerste lid bepaalde.

*) Het gestelde is, zoals uit de afdelingstitel blijkt, als vereiste alleen van toepassing op gebouwen, nieuwbouw. Dus niet op bouwwerken geen gebouw zijnde en evenmin op bestaande bouw of verbouw daarvan, waarop het wel als aanbeveling toepasbaar is. Artikel 6.52 en 6.53 gelden net als alle overige artikelen ook voor vergunningvrije gebouwen, nieuwbouw.

Considerans

De volgende zaken verdienen expliciete aandacht van de vergunningaanvrager.

Het toetsingskader heeft als doel om expliciet te maken op welke veilige wijze het gebouw waarvoor de vergunning wordt aangevraagd veilig kan worden onderhouden. Het dwingt ontwerpers van gebouwen om al bij het ontwerp na te denken over veilig onderhoud en in de constructie de benodigde voorzieningen op te nemen.

Bij de werkmethoden zoals die worden genoemd in het bijgaande formulier is uitgegaan van de stand der techniek zoals deze is beschreven in diverse documenten. De stand der techniek is ontleend aan:

- Het Convenant Arbeidsomstandigheden Glazenwassersbranche en het hierbij opgestelde 'Supplement Document gevelonderhoud' (convenant ingetrokken, maar is wel informatief)
- Het convenant 'Gevelonderhoud' en de hierbij behorende 'Beoordelingsrichtlijn'
- De RI&E, module Glas- en gevelreiniging uit de Arbocatalogus Schoonmaak- en Glazenwassersbranche.
- De A-bladen en arbo-catalogi van gebouw onderhoudsbranches

Actuele inlichtingen hierover is te vinden via www.veiligopdehoogte.nl en via de "Handleiding Veilig onderhoudbare gebouwen maken", waarvan de meest actuele versie steeds via voornoemde website gratis is te downloaden. Achterin deze Handleiding is een matrix te vinden met "Technische en organisatorische randvoorwaarden inzet hulpmiddelen", waarin per hulpmiddel is aangegeven met welke aspecten wel en niet rekening moet worden gehouden.

De genoemde werkmethoden (in volgorde van de arbeidshygiënische strategie) zijn een handreiking aan ontwerpers, projectontwikkelaars, architecten etc. om de nieuw te ontwerpen gebouwen te laten voldoen aan de arbeidsveiligheidseisen die aan het onderhoud ervan worden gesteld. Het staat vergunningaanvragers dus vrij om alternatieve technische oplossingen en werkmethoden te gebruiken mits deze werknemers tijdens onderhoudswerkzaamheden hetzelfde beschermingsniveau bieden. Het Bouwbesluit eist hiervoor geen aanvullende beoordeling door een onafhankelijke derde.
Daarbij zal de aanvrager van een vergunning door de keuze van de te gebruiken werkmethoden een toekomstig werkgever van onderhoudspersoneel in staat stellen altijd de arbeidshygiënische strategie te volgen (zie Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit)). In dat kader zijn bij een aantal werkmethoden kanttekeningen geplaatst!

Zo is de safesit expliciet gekwalificeerd als een werkmethode die alleen kan worden toegepast als andere, veiliger technieken aantoonbaar niet mogelijk zijn.
De ladder is geen arbeidsplaats maar een arbeidsmiddel om ergens te komen. Werken op ladders is daarom in principe niet toegestaan. Naast de safesit wordt ook de wassteel niet als een geëigende methode beschouwd tenzij het niet anders kan. (Ladders, safesit en wassteelmethode zijn voor glazenwassers werkmethoden in de categorie "acceptabel mits". Het zijn werkmethoden waarbij de risico's van valgevaar en overmatige fysieke belasting gewogen zijn en vertaald zijn naar beperkingen in maximale glasomvang dan wel werkhoogte.)

Ook ankerpunten op daken zijn in principe geen zelfstandige veiligheidsvoorziening. Ankerpunten kunnen een oplossing bieden (in combinatie met andere arbeidsmiddelen) indien er geen permanente dakrandbeveiliging is. Deze werkmethoden zijn alleen dan toegestaan als het aantoonbaar technisch niet mogelijk is de werkzaamheden op een andere manier uit te voeren. De ladder, de ankerpunten en de wassteel zijn niet als werkmethoden volgens de stand der techniek opgenomen.

Bij het ontwerp van het gebouw moet naast een veilige werkmethode voor onderhoud tevens worden gezorgd dat de werkplek veilig kan worden bereikt. In het algemeen wordt hieraan voldaan als de toegangsweg geen risico voor "valgevaar" (vallen van hoogte en/of struikelen, fysieke belasting) oplevert. Ook het risico voor "te water raken / verdrinking" dient te worden beoordeeld.
In de artikeltekst is sprake van "gebouwgebonden voorzieningen". Rolsteiger, hoogwerker, hefsteiger (of hefplateau) en steiger zijn op zich niet gebouwgebonden, maar komen alleen in aanmerking als hiervoor een bruikbare opstelplaats aanwezig is. Een opstelplaats die bij gebruik het verkeer onaanvaardbaar belemmert is aan te merken als 'niet bruikbaar'.
Bij het ontwerp van een gebouw zal rekening moeten worden gehouden met de vervangbaarheid van geveldelen zoals zonweringen, grote ramen etc. Vervanging van geveldelen – zowel binnen als buiten – zal op een veilige en gezonde wijze moeten kunnen geschieden. Reparatie en vervanging van dergelijke elementen zijn op te vatten als incidenteel onderhoud, waarvoor redelijkerwijs andere eisen gelden dan voor periodiek onderhoud zoals het glazen wassen. In sommige situaties zal voor dat laatste mogelijk geen oplossing geboden kunnen worden, maar moet wel worden aangegeven op welke wijze veilig in incidenteel onderhoud kan worden voorzien.
Door de (verplichte) invulling van het vrije veld aan het begin van de checklist in samenhang met de tekeningen van het gebouw geeft de aanvrager aan hoe zijn analyse is van het veilig onderhoud van het gebouw (of de gebouwdelen[1]) rekening houdend met omgevingsfactoren zoals water, beplanting, verkeer, etc. Deze analyse moet uitmonden in een duidelijke conclusie (ja/nee) of met de gekozen oplossingen wordt voldaan aan de in art.6.52 gestelde functionele eis. Het antwoord 'nee' is overigens een weigeringsgrond. De aanvrager is gehouden de checklist waarheidsgetrouw in te vullen.

In het algemeen is, het naarmate de complexiteit en diversiteit van het gebouw toeneemt, meer en meer noodzakelijk om reeds in een vroeg stadium van het ontwerpproces in vooroverleg met het betreffende bestuursorgaan de beoogde voorzieningen voor veilig onderhoud te bespreken aan de hand van tekeningen en een concept van de ingevulde checklist. Veel werkmethoden zijn op zich wel goed maar in bepaalde omstandigheden toch niet veilig genoeg. Daarom dienen de keuzen voor de beoogde werkmethoden nadrukkelijk te worden afgestemd op de specifieke gebouw- en omgevingsgebonden situatie.

Het ingevulde formulier maakt deel uit dan de indieningsvereisten, behorend bij het door de aanvrager ondertekende (digitale) aanvraagformulier. De vergunningaanvrager is zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de afgegeven verklaring met betrekking tot de aan te brengen gebouwgebonden voorzieningen ten behoeve van het veilig onderhouden.

Het formulier dient op het moment van aanvraag van de vergunning volledig ingevuld te zijn bijgevoegd. Het ontbreken of onvolledig ingevuld zijn van deze verklaring kan een grond zijn om de aanvraag buiten behandeling te stellen, tijdige aanvulling van de gegevens te vragen en – indien het bevoegd gezag van oordeel is dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat het gebouw veilig kan worden onderhouden – de vergunning te weigeren.

1 De analyse kan bij grote complexiteit en/of diversiteit van het gebouw aanleiding zijn om per gebouwdeel een afzonderlijke checklist in te vullen en in te dienen.

Begripsbepalingen

Het formulier bevat een aantal bouwkundige en installatietechnische termen, die niet voorkomen in het Bouwbesluit 2012. Voor het correct hanteren van dit toetsingskader en invullen van het formulier worden enkele termen hierna voorzien van een begripsbepaling. Het is geen uitputtende lijst.

Nr.	Term	Begripsbepaling
0	**Onderhoud**	In het kader van dit Toetsingskader en de Checklist wordt hieronder zowel het (periodiek) reinigen van gebouwdelen verstaan als het (incidenteel) uitvoeren van reparaties of vervanging.
1	**Atrium**	Binnenruimte in een gebouw doorgaand over meer dan een bouwlaag (verdieping), aan meerdere zijden omsloten door andere ruimten en eventueel (een deel van) een buitengevel, afgedekt met een dak, doorgaans geheel of gedeeltelijk bestaand uit glas.
2	**Binnenkant gebouw**	Hier worden de verschillende onderdelen bedoeld waar naar gekeken moet worden, te weten: atrium, glazen liftschacht, trappenhuizen.
3	**Glazen liftschacht**	Bouwkundige bekleding van de constructie, waarbinnen een liftkooi beweegt, gemaakt van glas of een vergelijkbaar (semi-)transparant materiaal.
4	**Trappenhuis**	Ruimte waarin een trap ligt
5	**Buitenkant gevel**	De buitenkant van de gevel is het raakvlak van deze scheidingsconstructie en de buitenruimte rond het gebouw.
6	**Glazen dak**	Vlak of hellend dak dat overwegend bestaat uit glas of daarmee vergelijkbaar (semi-)transparant materiaal, met inbegrip van in dat dak aanwezige dakdoorbrekingen als ventilatiepijpen, ont- en beluchtingskanalen, rookgasafvoeren, vlucht- en ventilatieluiken, etc.
7	**Hellend dak**[2]	Scheidingsconstructie aan de bovenkant van een gebouw tussen de binnenruimte van een gebouw en de omringende buitenruimte, onder een hoek van meer dan 15° ten opzichte van het horizontale vlak met inbegrip van de onder 6 genoemde dakdoorbrekingen.
8	**Plat dak**	Scheidingsconstructie aan de bovenkant van een gebouw tussen de binnenruimte van een gebouw en de omringende buitenruimte, onder een hoek van ten hoogste 15° ten opzichte van het horizontale vlak met inbegrip van de onder 6 genoemde dakdoorbrekingen.
9	**Permanent werkbordes**	Uitkragend deel van een vloer of een zelfstandig vloerniveau (al dan niet uitgevoerd als roostervloer o.d.) en voorzien van randbeveiliging.
10	**(Verrijdbare) hangbrug**	Tijdelijk werkplatform (dat kan worden opgebouwd uit losse modules) dat door middel van kabels opgehangen aan dakbalken (jukken) of dakwagen(s), al dan niet verrijdbaar langs rails of andere geleiding.
11	**Gondelinstallatie / gevelonderhoudsinstallatie**	Permanent werkplatform ten behoeve van personen, hangend aan kabels en verrijdbaar langs rails of andere geleiding.
12	**Robotinstallatie**	Volautomatische / bestuurbare reinigingsmachine, waarmee vlakke geveldelen kunnen worden gereinigd.
13	**Hoogwerker**	Mobiele werkplek waarmee het mogelijk is om op hoogte te werken.[3]
14	**Rolsteiger**	Verrijdbare demontabele stelling [3]
15	**Safesit**	Verbeterde bootsmanstoel (afdaalapparaat) met één verankeringpunt en één hangkabel en één vangkabel.
16	**Ophangpunten voor werkplatforms**	Constructie op dakniveau, bedoeld voor de ophanging van een werkplatform.
17a	**Permanente hangladder**	Op gebouwmaat gemaakte en verrijdbare hangladder voor één persoon voorzien van opklapbare werkplateaus, die aan de boven- en/of onderzijde betreden wordt.
17b	**Mastinstallatie**	Op gebouwmaat gemaakte en verrijdbare mast, waarlangs een éénpersoons werkbak op en neer bewogen kan worden. Wordt aan de boven en/of onderzijde betreden.
18	**Hefsteiger**	Tijdelijk werkplatform dat verticaal bewogen wordt langs een of meer masten.[3]
19	**Glazenwasbalkon**	Permanent en vast aan gebouw aangebracht loopbordes voor het onderhouden van de gevel(s).
20	**Permanente trap / ladderconstructie (in combinatie met integraal valbeveiligingssysteem)**	Toegangsweg in combinatie met integraal valbeveiligingssysteem. (NB.: De ladder is geen arbeidsplaats maar een arbeidsmiddel om ergens te komen!)

21	**Verrijdbare brug/hellingbaan**	Verrijdbaar werkplatform dat vooral horizontaal of onder een hellingshoek verplaatsbaar is via een rail of andere geleiding.
22	**Vaste dakrand / bordes**	Vast hekwerk of balustrade / bordes.
23	**Tijdelijke dakrandbeveiliging**	Demontabele valbeveiliging (hekwerk).
24	**Permanente aanhaakvoorziening voor nok en dak**	Vast direct zichtbaar gebouwgebonden ankerpunt met mogelijkheid tot aanbrengen van lijnen, ladders of hekken
25	**Demontabele gootbeveiliging**	Tijdelijk hekwerk op het dakvlak gekoppeld aan daarvoor bestemde ankerpunten of via gootconstructie afsteunend op de gevel
26	**Steiger**	Stalen constructie, opgebouwd uit pijpen, koppelingen of systeemonderdelen aan de hand van tekeningen en berekeningen.[3]
27	**Permanente dakrandbeveiliging**	Vaste valbeveiliging; bouwkundige borstwering, hekwerk of balustrade
28	**Rails met aanklikmechanisme**	Ankerpunten in combinatie met een lijnsysteem ten behoeve van individuele valbeveiliging.

2 Voor de grenswaarde tussen hellend en plat dak worden verschillende waarden gehanteerd. In dit Toetsingskader hanteren we de grenswaarde 15°, die vooral relevant is vanuit een oogpunt van veilig werken. Steilere hellingen dan 15° vragen andere voorzieningen.

3 Deze voorziening vergt een bruikbare gebouwgebonden opstelplaats (zie considerans).

Rijnboutt bv
architectuur, stedenbouw,
landschap, strategie
Postbus 59316
1040 KH Amsterdam
T +31 (0)20 - 530 48 10
F +31 (0)20 - 530 48 20

1529 Nieuwendijk 188-190

opdrachtgever: ASR Dutch Prime Retail Projecten
nummer: 1529
onderwerp: tekeningenlijst
fase: Omgevingsvergunning
datum: 27-06-2018

nummer	onderwerp	schaal	formaat	datum
	Bestaande toestand			
B300	situatie	1:500	A3	27-06-2018
B301	plattegrond begane grond	1:100	A1	27-06-2018
B302	plattegrond 1e verdieping	1:100	A1	27-06-2018
B303	plattegrond 2e verdieping	1:100	A1	27-06-2018
B304	plattegrond dakaanzicht	1:100	A1	27-06-2018
B320	zuid-oostgevel Nieuwendijk	1:100	A3	27-06-2018
B330	doorsnede A-A	1:100	A1	27-06-2018
B331	doorsnede B-B	1:100	A3	27-06-2018
	Nieuwe toestand			
300	situatie	1:500	A3	27-06-2018
301	plattegrond begane grond	1:100	A1	27-06-2018
302	plattegrond 1e verdieping	1:100	A1	27-06-2018
303	plattegrond 2e verdieping	1:100	A1	27-06-2018

Rijnboutt bv
architectuur, stedenbouw,
landschap, strategie
Postbus 59316
1040 KH Amsterdam
T +31 (0)20 - 530 48 10
F +31 (0)20 - 530 48 20

opdrachtgever: ASR Dutch Prime Retail Projecten
nummer: 1529
onderwerp: tekeningenlijst
fase: Omgevingsvergunning
datum: 27-06-2018

nummer	onderwerp	schaal	formaat	datum
304	plattegrond 3e verdieping	1:100	A1	27-06-2018
305	plattegrond dakaanzicht	1:100	A1	27-06-2018
320	zuidoostgevel Nieuwendijk	1:50	A1	27-06-2018
321	westgevel hofzijde	1:50	A1	27-06-2018
322	noordgevel patio	1:50	A1	27-06-2018
330	doorsnede A-A	1:100	A1	27-06-2018
331	doorsnede B-B	1:100	A2	27-06-2018
350	detailboek	1:5	A3	27-06-2018
	Overige documenten			
370	bouwbesluittoets - BVO/GO/VG	n.v.t.	A3	27-06-2018
	kleuren- en materialenstaat	n.v.t.	A3	27-06-2018
	toelichting ontwerp / presentatie welstand	n.v.t.	A4	27-06-2018

Rijnboutt bv
architectuur, stedenbouw,
landschap, strategie

Barentszplein 7
1013 NJ Amsterdam

Postbus 59316
1040 KH Amsterdam

T +31 (0)20-530 48 10
info@rijnboutt.nl
www.rijnboutt.nl

KvK 34215743
IBAN NL57ABNA0484303171
BTW NL813907603B01

Memo

Aan: Gemeente Amsterdam
Cc: ASR, t.a.v. de [redacted]
Van: [redacted]

Datum: 27 juni 2018
Werk: Amsterdam, Nieuwendijk 188-190
Nummer: 1529
Betreft: omgevingsvergunning – stukken later in te dienen

De volgende stukken zullen later – na verlening vergunning – worden ingediend:

- Bodemonderzoek : deze is pas na slopen van het bestaande pand mogelijk; bestaand pand is nog in gebruik
- Asbestinventarisatie: zodra pand leeg, voor sloop
- Sloopmelding: door aannemer (nog niet bekend)
- Milieuactiviteitenbesluit (MIA): door toekomstige huurder in te dienen
- Gebruiksvergunning: door toekomstige huurder in te dienen

Nieuwendijk 188-190

Amsterdam

aanvraag Omgevingsvergunning
presentatie tbv de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
juni 2018

Rijnboutt

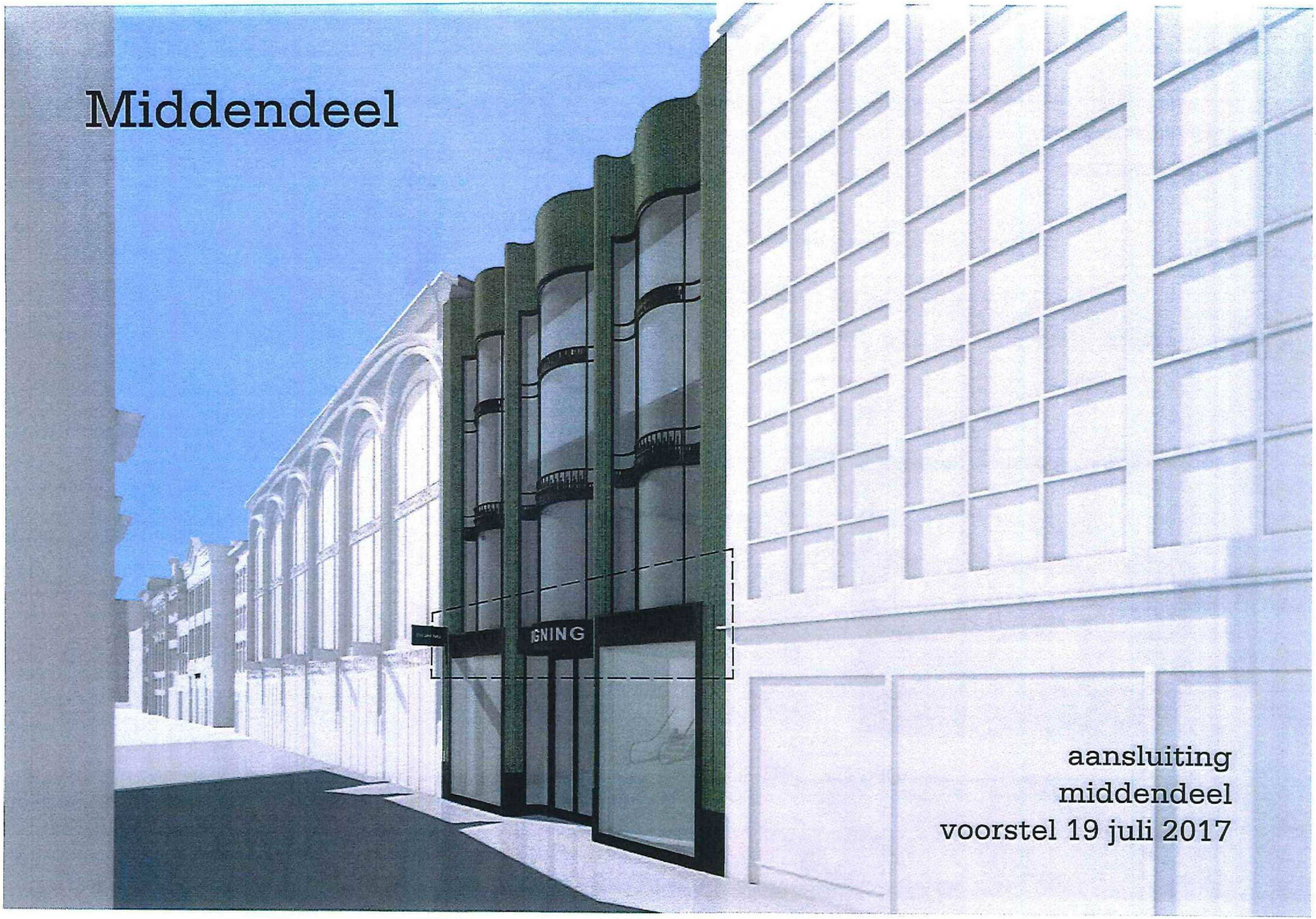
Advies dd. 19 juli 2017

Conclusie
Het gebouw krijgt met het ontwerp een duidelijke identiteit en past door de plastiek van de gevel ook goed in de smalle straat.

De wijze waarop het middendeel aansluit op de plint, de dakrandbeëindiging, de hoogte van de borstwering in de plint en de kleurstelling van de tegel zijn nog niet overtuigend.

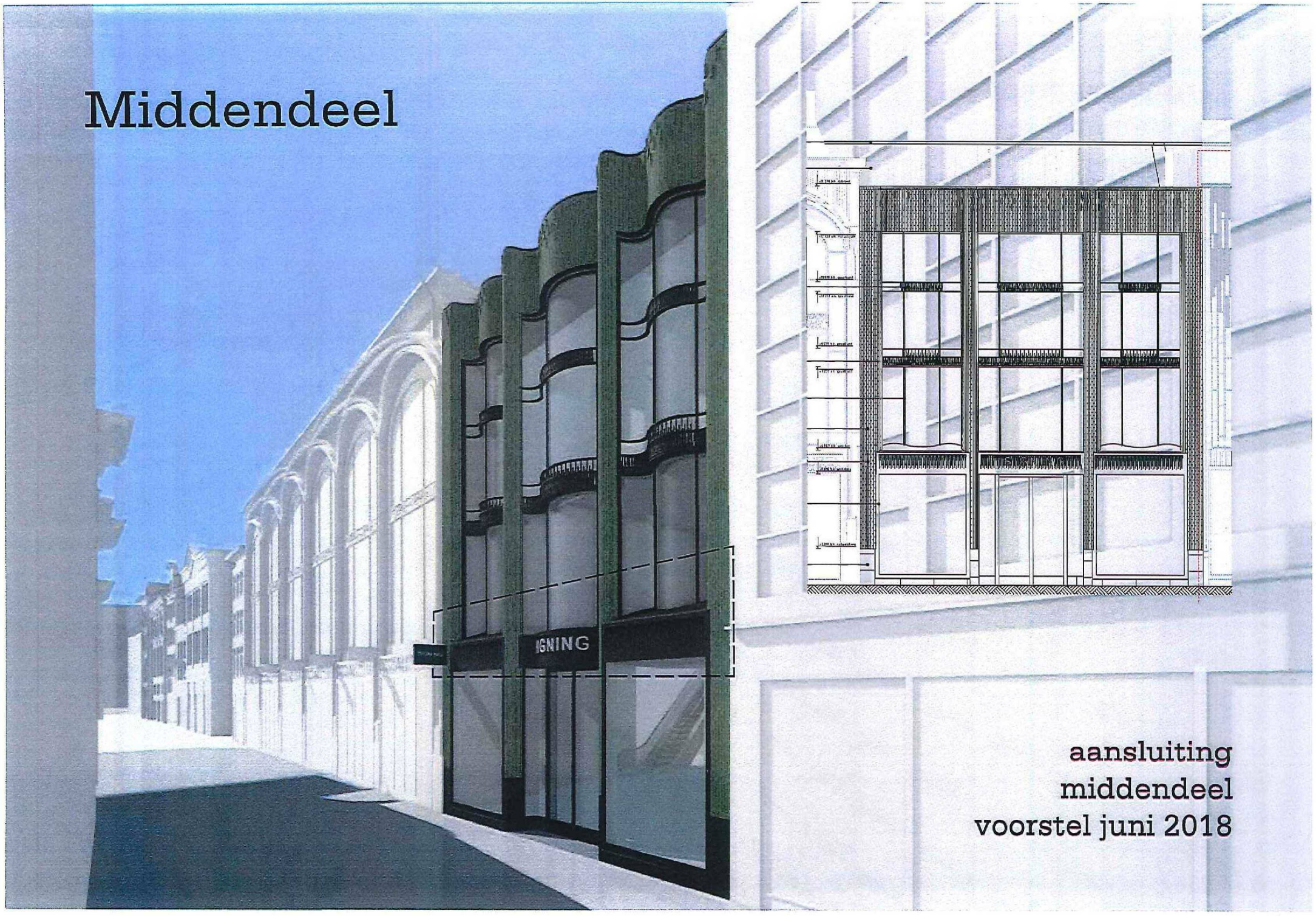
Ook is een hoogwaardige detaillering van belang voor de uiteindelijke uitstraling van het gebouw.

Middendeel



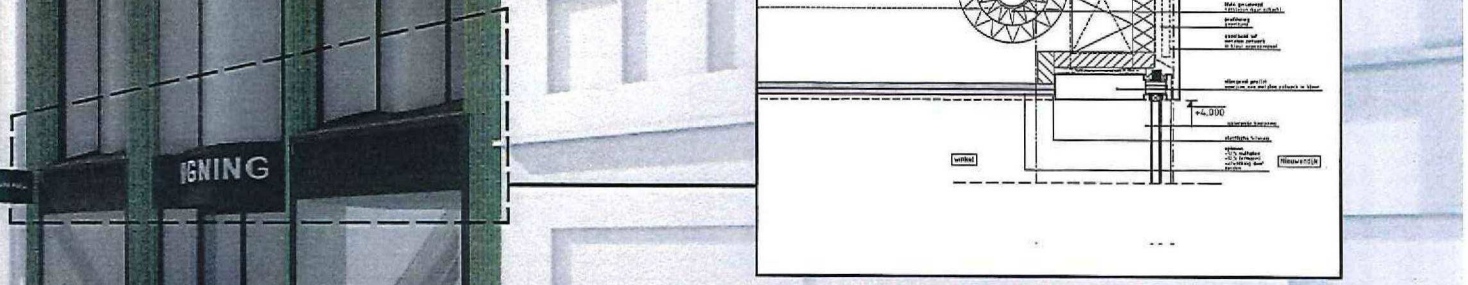
aansluiting
middendeel
voorstel 19 juli 2017

Middendeel



aansluiting
middendeel
voorstel juni 2018

Middendeel

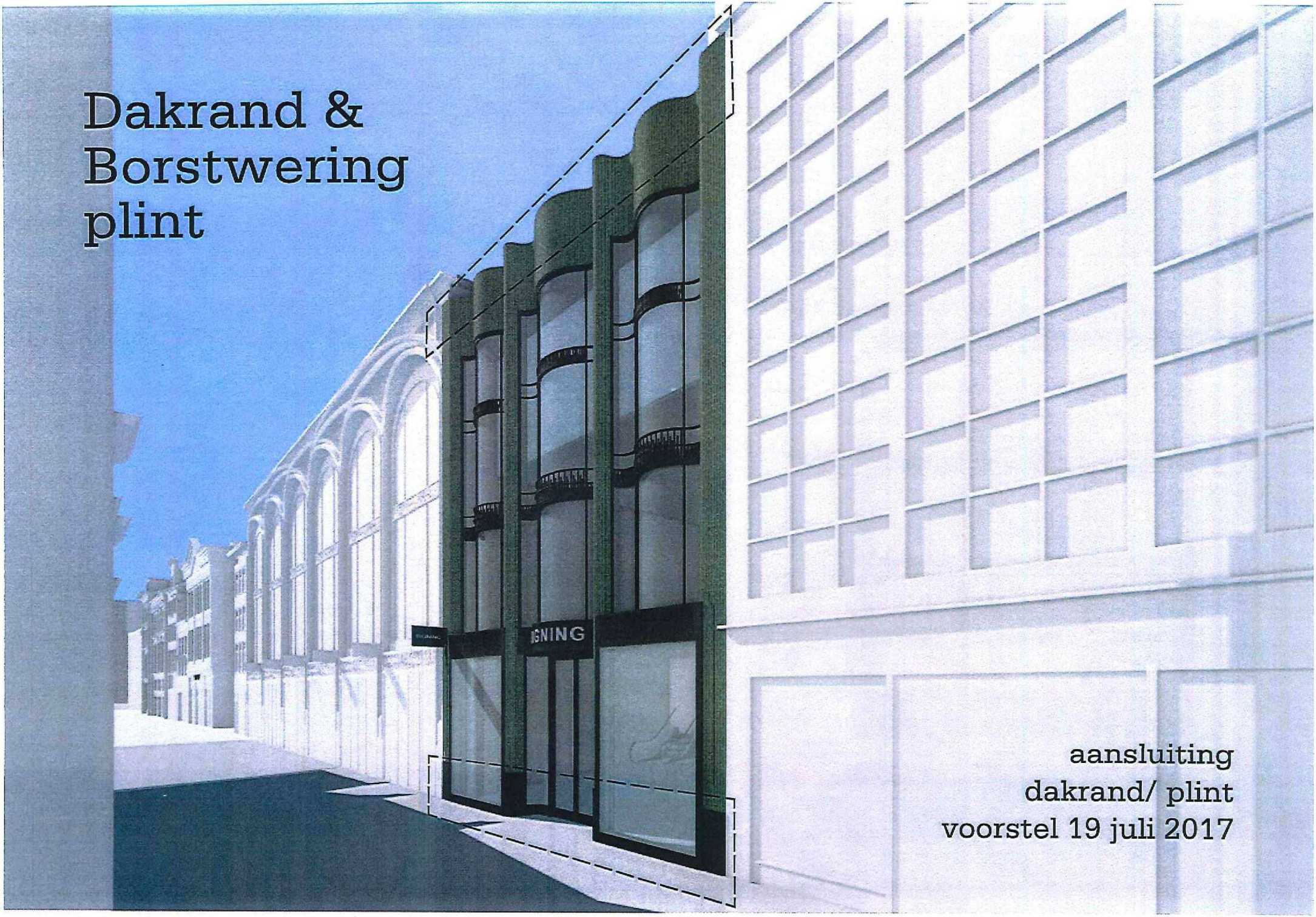


aansluiting
middendeel
voorstel juni 2018

Middendeel

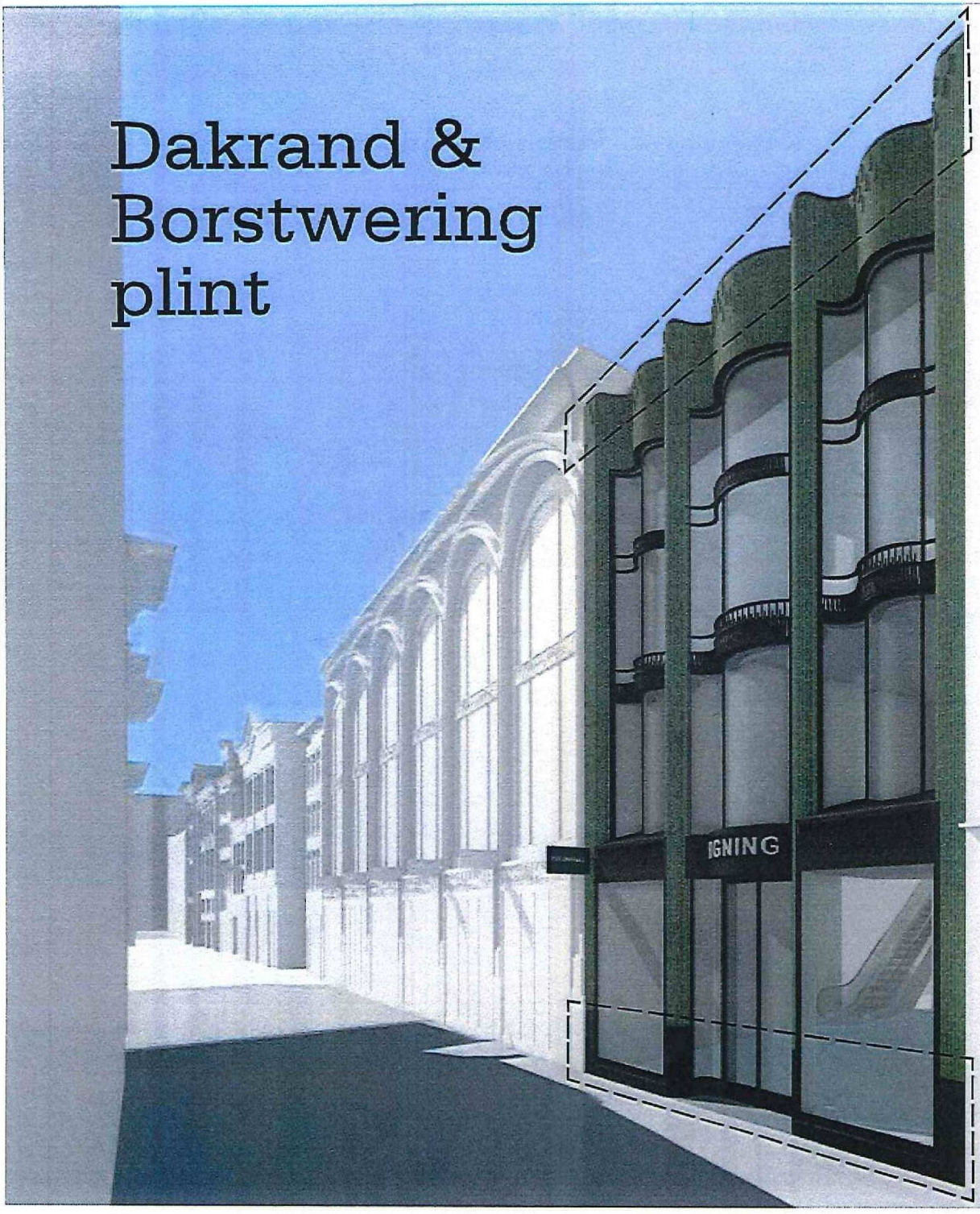


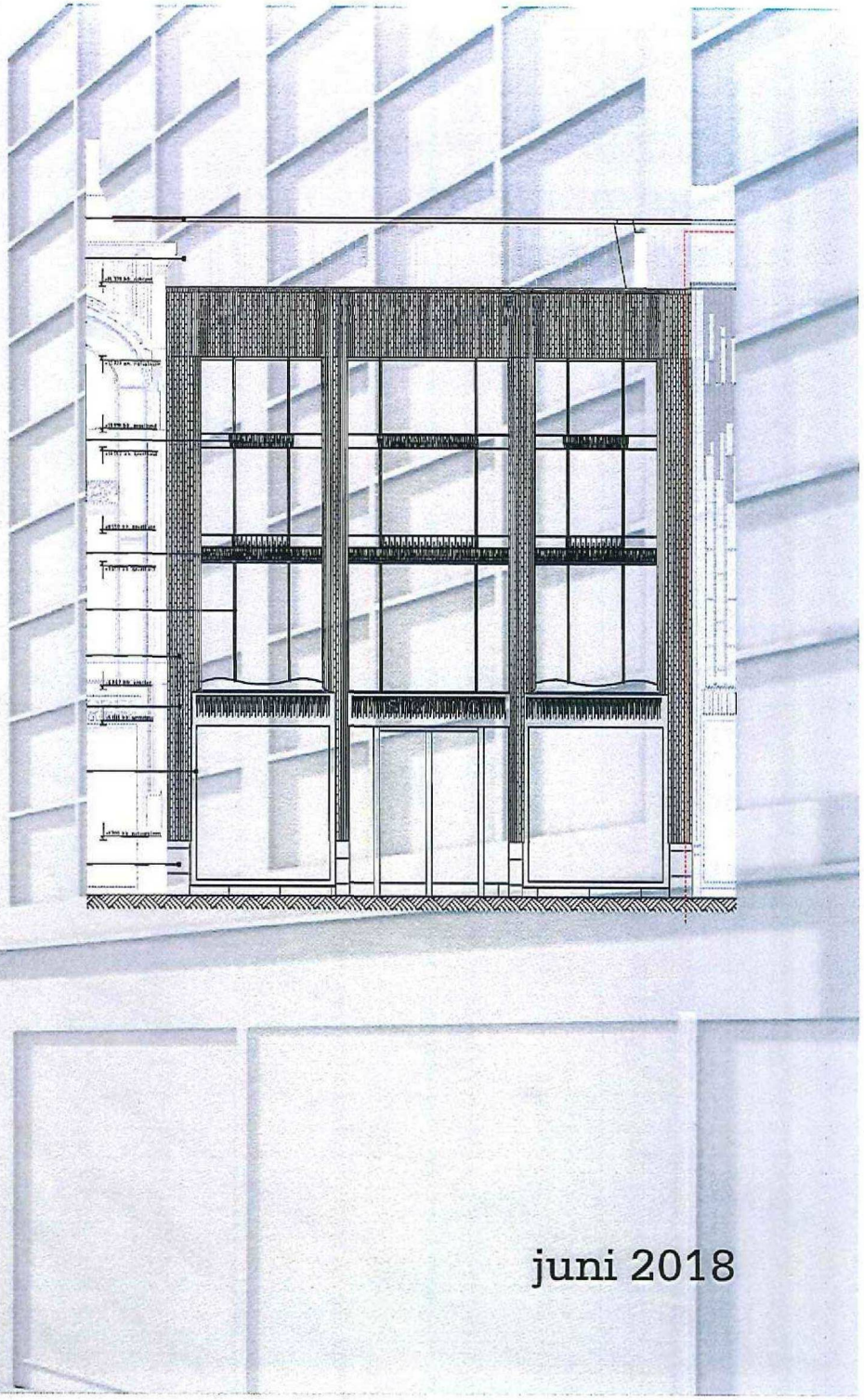
Dakrand & Borstwering plint



aansluiting
dakrand/ plint
voorstel 19 juli 2017

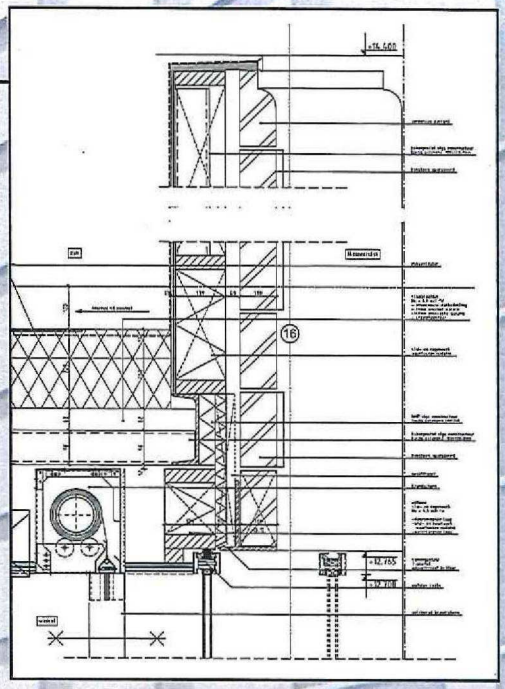
Dakrand & Borstwering plint

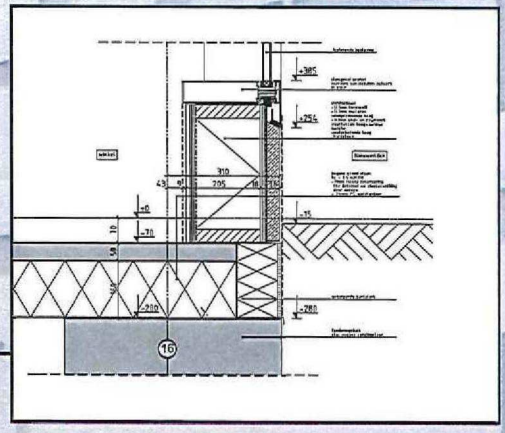




juni 2018

Dakrand & Borstwering plint





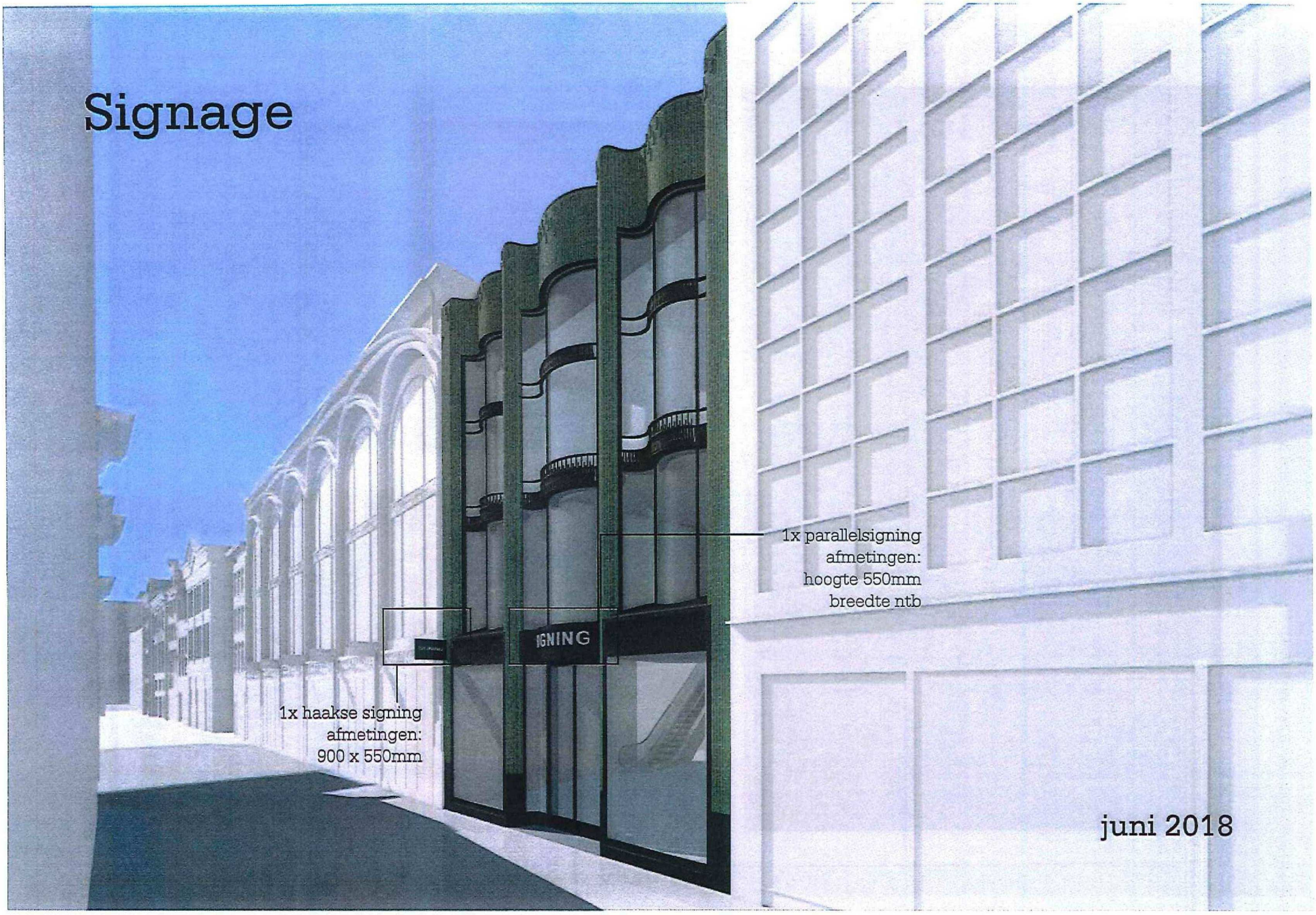
juni 2018

Gevel



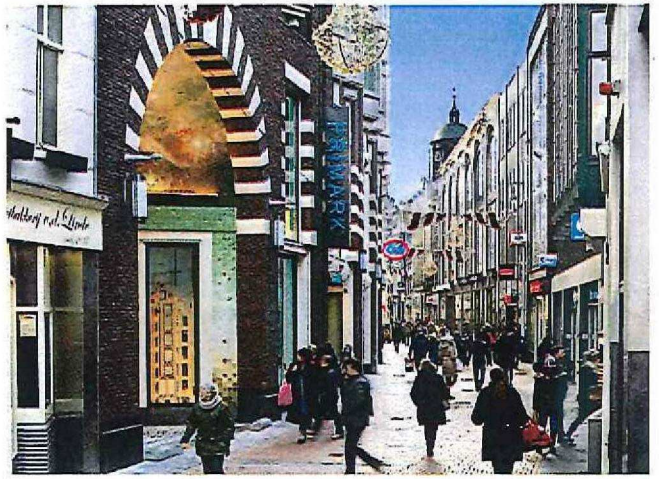
juni 2018

Signage

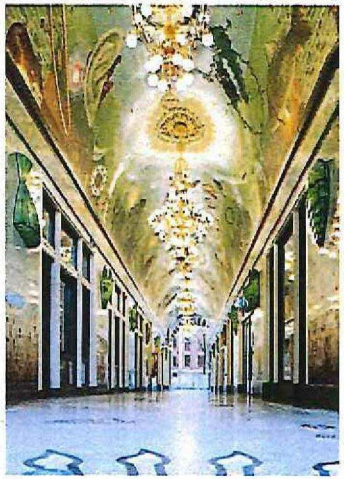


juni 2018

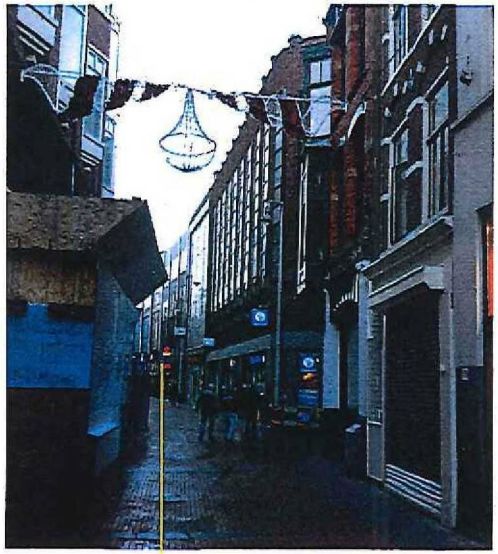
Kleurstelling



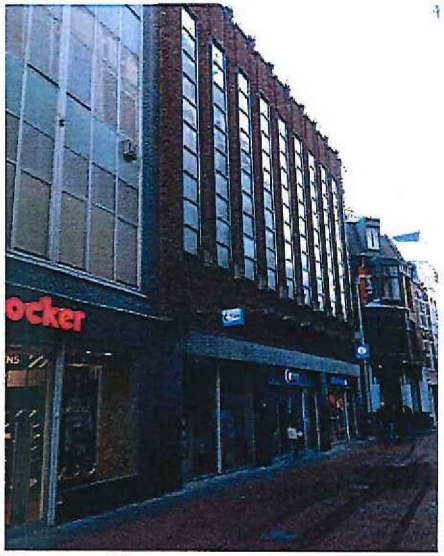
Beurspassage



Beurspassage

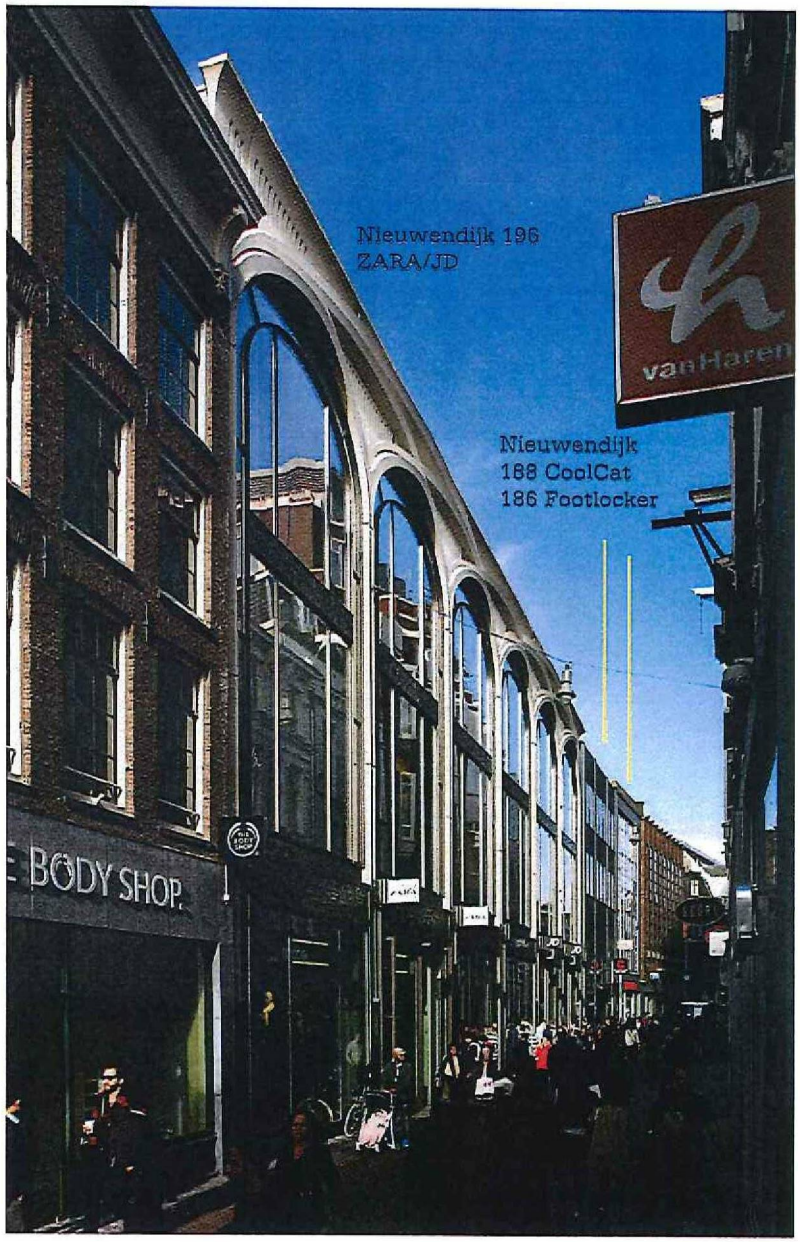


Nieuwendijk 188-190
(CoolCat)



Nieuwendijk
186 (Footlocker)

Nieuwendijk 182-184
(Etos / AH to go)



Kleurstelling & materialen



Rundum