Toetsformulier

Zaaknummer	Z2026-013991
DSOnummer	2026032800145
Indieningsdatum	28 maart 2026
Locatie	Sint Nicolaasstraat 13
Zaakomschrijving	Verbouwen gebouwgedeelte tot een woongebouw met drie zelfstandige appartementen en het realiseren van drie dakramen, dakterras op de eerste verdieping en balkons op de tweede en derde verdieping.
Behandelaar	

1 Soort aanvraag

Vergunningaanvraag behandelen

2 Omschrijving van de werkzaamheden

Technische bouwactiviteit

1	Verbouwen gebouwgedeelte tot een woongebouw met drie zelfstandige appartementen, waaronder het wijzigen van de draagconstructie (artikel 2.26, eerste lid, onder c)

2	Het realiseren van een dakterras (artikel 2.26, onder a en c)

3	Het realiseren van balkons op de tweede en derde verdieping (artikel 2.26, onder c)

Vergunningsvrij voor bouwen(technisch)? Vergunningsvrij voor bouwen(omgevingsplan)?

1	Het realiseren van drie dakramen (artikel 2.26, eerste lid, onder a juncto artikel 2.27, tweede lid, onder b)
2	Wijziging van draagconstructie (artikel 4.12, eerste lid, onder i juncto past binnen het bestemmingsplan)

OPA. Werkzaamheden in overeenstemming met het omgevingsplan (puntsgewijs opsommen)

1	

Werkzaamheden in strijd met het omgevingsplan, binnenplanse afwijking, of BOPA

1	Het realiseren van balkons

2	Het realiseren van een dakterras

Overige aangevraagde activiteiten

1	

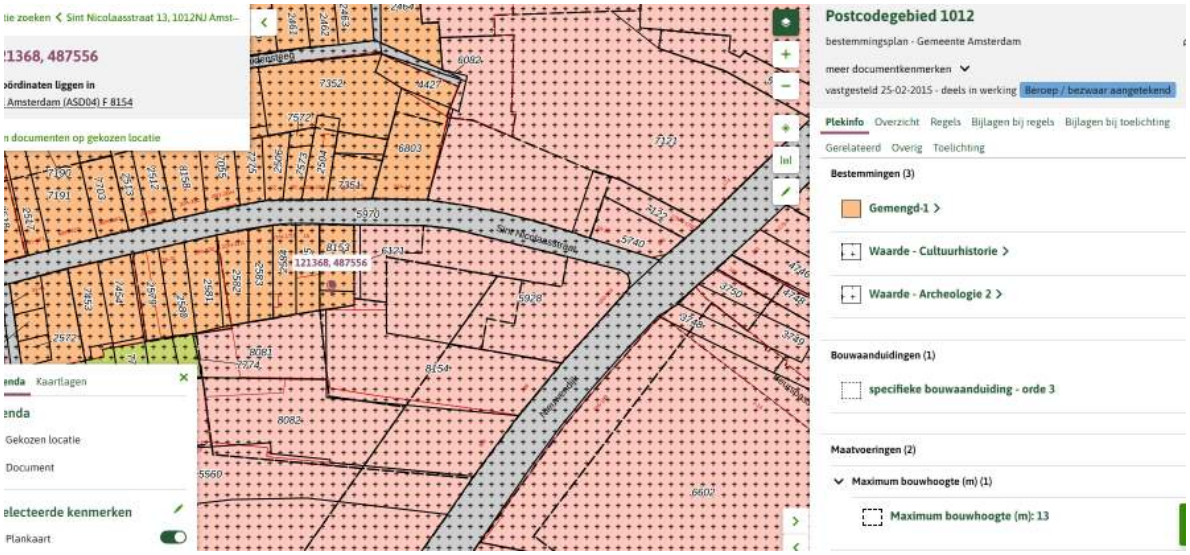
3 Voorgeschiedenis

Bestaande situatie conform archieftekening en/of BAG	Ja
Dossiernummer laatst verleend	40542 1961
Overige opmerkingen	Uitbreiden winkel
Eerder een conceptaanvraag of omgevingsoverleg ingediend (i.v.m. leges en daaruit vloeiende resultaten)?	Nee

4 Toets omgevingsplan

Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)**:**

Beschermd gezicht? Zie: https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/?LANG=nl



Bodem relevant? Zie: werkwijze Checklist Bodemonderzoek bij bouwen.docx
Nee.

Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)

Bestemmingsplan	Postcodegebied 1012
Bestemming(en)	Gemengd-1
Dubbelbestemming(en)	Waarde-Cultuurhistorie Waarde-Archeologie 2
Specifieke gebiedsaanduiding	/
Specifieke bouwaanduiding	Orde 3 Maximum bouwhoogte **13 meter** Maximum goothoogte **11 meter**
Functieaanduiding	/

Deze gronden zijn bestemd voor	Wonen

Beschrijving werkzaamheid OPA	**Het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping**
Strijd met artikel	Artikel 7.2.8, onder c en Artikel 7.2.6 onder b
Toelichting	Dakterrassen zijn niet toegestaan
Zelftoets *(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Artikel 7.4.7 juncto 4.16, derde lid
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja
BOPA?	Nee
Participatie?	Nee

Beschrijving werkzaamheid OPA	**Het realiseren van twee balkons (tweede en derde verdieping)**
Strijd met artikel	Artikel 7.2.6 onder b
Toelichting	De toegestane maximale bouwhoogte wordt overschreden.
Zelftoets *(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Ja, via artikel 37.5
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Nee, voldoet niet, afwijken enkel mogelijk via Omgevingsplan Amsterdam artikel 4.19 lid e
BOPA?	Nee

Participatie?	Nee	
Wordt er voldaan aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan OPA Bouwen? (Afd 4.2)		

5 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Aanvrager/ gemachtigde wil aanwezig zijn bij beoordeling	Ja	
Type monument en nummer, zie data.amsterdam.nl	-	-
Ambtelijke toets	Rijksbeschermd stadsgezicht	
Opmerkingen voor gemandateerde	er wordt een dakterras en 2 balkons gerealiseerd, ik heb getoetst aan 6.6 en 6.9 van de welstandsnota, echter kan ik niet beoordelen of het voldoet.	
Uitsnede Welstandsviewer 	https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/ www.cok.amsterdam.nl **DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM** **Ruimtelijk systeem** Binnenstad (1) **Deel van een ruimtelijk systeem** Centrum (1A) **Transformatiegebieden** transformatiegebieden Binnenstad **Gebied** Stadshart (0101) **Niveau van welstand** Beschermd welstandsniveau **Monument** Nee (Het adres kan wel onderdeel zijn van een monumentaal complex. Zie daarvoor de kaart.)	

6 Bbl

De eerste dingen die opvallen	

7 Bouwkosten

Is de bouwsom	

aannemelijk?	
Moet bouwsommatrix ingevuld worden? (Bouwsom > 75.000)	Ja
Bibob van toepassing? (Checklist Powerbrowser)	
CBS/Bouwformulier? (Bouwsom > 50.000)	Ja

8 Andere adviseurs

9 Aandachtspunten voor aanvrager/ informatie geven/ nog aan te vragen activiteiten

Anders, namelijk:	

10 Overige en de links

Natuurbeschermingsgebied	**N.v.t.**
Flora & Fauna	**N.v.t.**
Anders, namelijk:	**N.v.t.**

11 Gaat het om een vergunning, (niet tijdelijk) waar wordt afgeweken met een BOPA voor:

-nieuw(e) te bouwen hoofdgebouw(en),of
-ander(e) bouwwerk(en) buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 150 m2 of een hoogte van meer dan 40 m, of
-initiatief die niet in overeenstemming is met het toegestane gebruik?
(Bijlage 5 Regeling standaarden publicaties Omgevingswet)
Ja? Selecteer dan bij verlening in de procedure "Overdracht naar PU Publicatie BOPA".
Let op dat de locatie goed is ingetekend in Powerbrowser, omdat deze ook wordt gebruikt voor de aanduiding op regels op de kaart!
Nee? (bij tijdelijk/ geen Bopa/ Bopa voor andere gevallen/ weigering) Selecteer in procedure "Overdracht naar PU Publicatie standaard"

12 Betreft het de uitgebreide procedure? (Afd 3.4 Awb)

art 16.65 Omgevingswet

Moet bij: a. Amvb (artikel 10.24 Omgevingsbesluit): Oa.: Aangewezen rijksmonumentenactiviteit als bedoeld in artikel 4.32, eerste lid, onder a of b of een Natura 2000-activiteit; b. gevallen van activiteiten ter uitvoering van het verdrag van Aarhus. **c. op verzoek of met instemming aanvrager**	**N.V.T.**
Kan bij Bopa, wanneer*:	**N.V.T.**

a. aanzienlijke gevolgen fysieke leefomgeving, en b. verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen *VTH beleid alleen als raad bij Bopa bindend adviesrecht heeft. (OW art 16.15a onder c onder 2) In uitzonderlijke gevallen ook op andere aanvragen. **Bij toepassing, voorafgaand zienswijze mogelijkheid aanvrager bieden!**	

13 Is er instemming van een ander bestuursorgaan of instantie nodig? Zie: Afdeling 4.2 Ob

14 Beleidsregels van toepassing

Nee