Omgevingsplancheck

Zanddwarsstraat 12 1011 HP Amsterdam

Kadastraal perceel

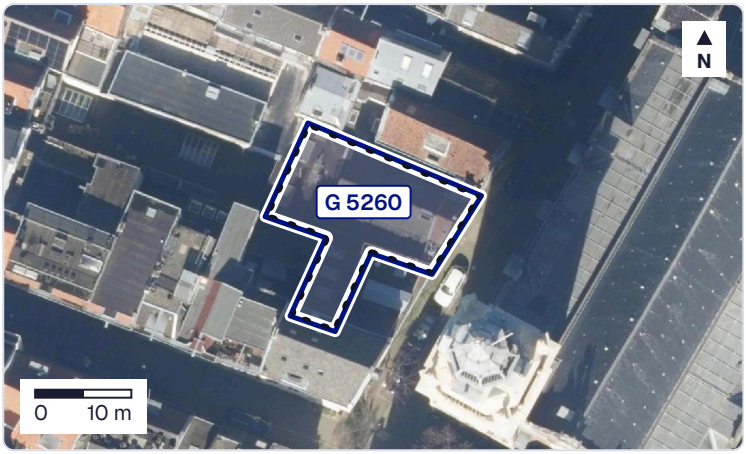
Amsterdam G 5260

Kadastrale gemeente ASD05 (Amsterdam), sectie G, nummer 5260

Perceeloppervlakte
237 m²
Kadaster BRK, kadastrale grootte

Datum
5 november 2026

Rapportnummer
BP-2026-001002



Perceelgrens Amsterdam G 5260
BAG-pand 0363100012171560
Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK · gegevens van 12 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 7 okt. 2026 · schaal ca. 1:770 op A4

Conclusie ✓ Past

Zes appartementen passen in het bestaande volume, mits de achterbouw op Tuin - 3 geen zelfstandige woning wordt; ook het nieuwe deel van het omgevingsplan houdt het plan niet tegen.

Route: geen BOPA of planwijziging; wel een omgevingsvergunning voor het rijksmonument en de techniek, en voor bouwen alleen bij werk aan gevel of dak.

Functie	Max. bouw- en goothoogte	Bestaande nokhoogte	Bebouwingspercentage
Gemengd - 1	**Bestaande hoogte**	**10,57 m**	**Niet geregeld**
Ruimtelijke Plannen (IMRO) · art. 4.1 · ca. 158 m² van het perceel	art. 4.2.3 · aanduiding orde 1	3DBAG, geen meting; maximum = bestaand	Ruimtelijke Plannen (IMRO) · art. 4.2

Kernpunten

Mag	Wonen in het voorhuis (Gemengd - 1), zonder afwijking.	art. 4.1 onder a
Mag niet	Een zelfstandige woning in de achterbouw (Tuin - 3).	art. 15.4.2
Met vergunning	Rijksmonument en techniek; bouwen alleen bij werk aan gevel of dak.	Ow art. 5.1; omgevingsplan art. 4.13
Let op	Rijksmonument: goot- en bouwhoogte en dakvorm blijven bestaand.	art. 4.2.3, 4.2.8
Let op	Mogelijk verkennend bodemonderzoek bij de aanvraag; de gemeente bevestigt het.	omgevingsplan art. 4.32 lid 3

Artikelen: bestemmingsplan Nieuwmarkt, NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je plan: zes appartementen binnen het bestaande volume. Je beslissing: wel of niet kopen.

Zes woningen zijn haalbaar. Ontwerp de achterbouw als onderdeel van een woning in het voorhuis en leg de indeling aan de gemeente voor vóór je tekent.

Dan past het plan zonder BOPA en blijft het bij één vergunningsaanvraag.

Mag het?	Ja. Wonen mag rechtstreeks in het voorhuis. De enige harde grens: de achterbouw kan geen zelfstandige woning worden.
Hoeveel?	Zes woningen van gemiddeld 45 m², binnen ca. 417 m² bvo. Extra m² zitten er niet in: hoogte, dak en volume staan vast.
Hoe?	Eén omgevingsvergunning voor rijksmonument en techniek, en voor bouwen als gevel of dak verandert. Geen BOPA en geen planwijziging.
Hoe lang?	8 tot 14 weken tot besluit, of 16 tot 26 weken als het Rijk adviseert. Reken daarvoor op een bouwhistorische verkenning en mogelijk bodemonderzoek.
Wat kan dit veranderen?	De monumenttoets. Die bepaalt mee hoeveel woningen er echt komen, dus zes is een bovengrens en geen toezegging.

Vóór je tekent

1. Vraag vooroverleg aan bij de gemeente over de indeling en de achterbouw.
2. Laat een bouwhistorische verkenning maken; die laat zien wat behouden moet blijven.

2 Wat je plan bepaalt

De belangrijkste punten eerst. De overige regels staan in de bijlagen.

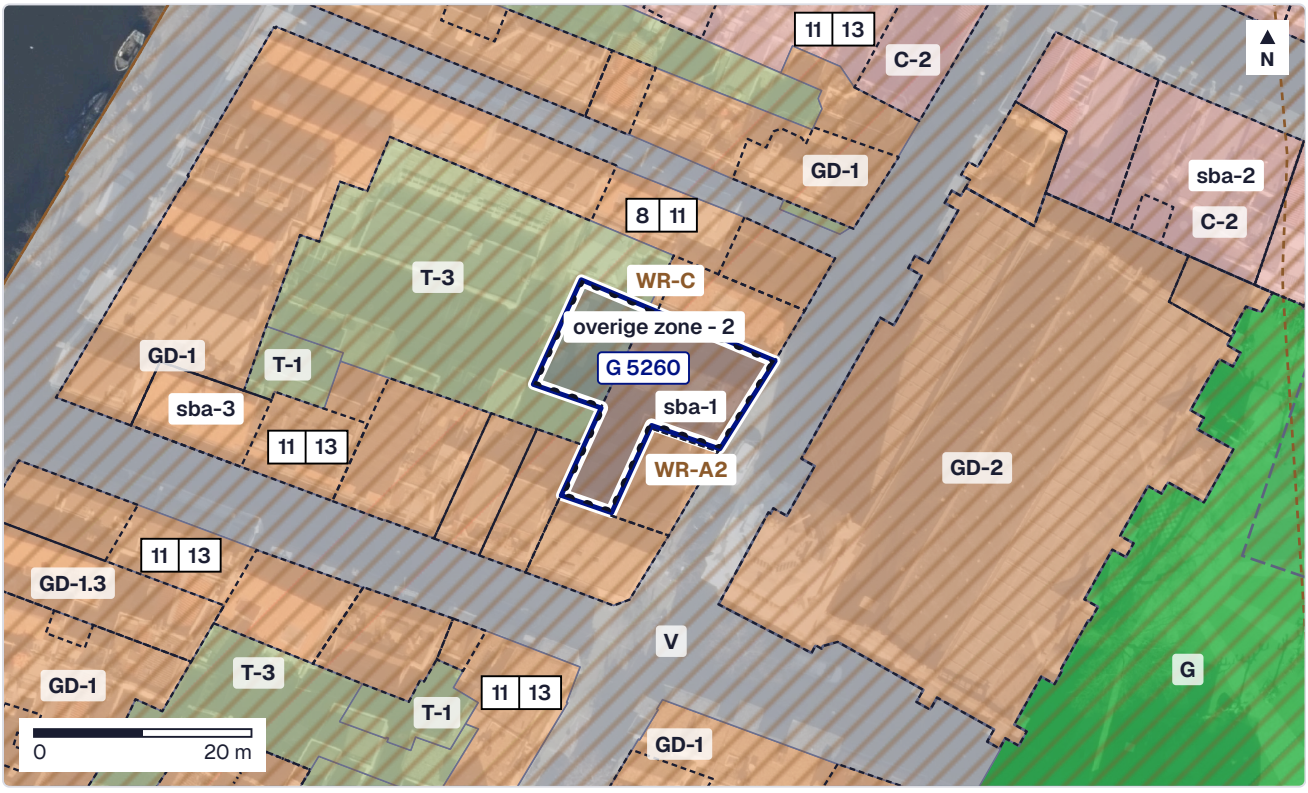
Blokkeert: zonder oplossing gaat het plan niet door. **Stuurt:** bepaalt vorm, omvang of route. **Regelen:** moet gebeuren, zonder risico voor het plan.

1 De achterbouw kan geen zelfstandige woning worden

Blokkeert Zekerheid: Vast

Regel	Op Tuin - 3 mag de achterbouw alleen dienen voor een functie in het voorhuis, bijvoorbeeld als deel van een woning. art. 15.4.2
Hier	Ca. 67 m² van het perceel ligt op Tuin - 3 en ca. 158 m² op Gemengd - 1. In het voorhuis alleen passen 5 woningen van 40 m².
Gevolg	**De zesde woning kan alleen als die (deels) in het voorhuis ligt en de achterbouw erbij hoort. Een losse woning achter vraagt een BOPA: 16 tot 40 weken in plaats van 8 tot 14.**
Doen	**Koppel de achterbouw in het ontwerp aan een woning in het voorhuis.**

Bestemmingen en aanduidingen, bestemmingsplan Nieuwmarkt



- Perceelgrens Amsterdam G 5260
- Gemengd – 2 (GD-2)
- Centrum – 2 (C-2)
- Waterstaat – Waterkering (WS-WK)
- Maatvoering: max. goothoogte | max. bouwhoogte (m)
- Specifieke bouwaanduiding – orde 2 (sba-2)
- Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd – horeca 4 toegestaan in de kelder (sgd-4-k)
- Gebiedsaanduiding: wetgevingzone – ontheffingsgebied
- Gemengd – 1 (GD-1)
- Tuin – 3 (T-3)
- Gemengd – 1.3 (GD-1.3)
- Waarde – Archeologie 2 (WR-A2)
- Specifieke bouwaanduiding – orde 1 (sba-1)
- Specifieke bouwaanduiding – orde 3 (sba-3)
- Gebiedsaanduiding: overige zone – 2
- BAG-pand 0363100012171560
- Verkeer (V)
- Groen (G)
- Tuin – 1 (T-1)
- Waarde – Cultuurhistorie (WR-C)
- Specifieke bouwaanduiding – ensembles (sba-e)
- Functieaanduiding: specifieke vorm van centrum – horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag (sc-1-1)
- Gebiedsaanduiding: overige zone – ondergronds railtracé

Bron: bestemmingsplan Nieuwmarkt, NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01 (vastgesteld 1 jul. 2015), geometrie IMRO via Ruimtelijke Plannen · aanduidingen op het perceel uit bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02 (vastgesteld 7 okt. 2021) · ondergrond PDOK Luchtfoto 2026, perceel Kadaster BRK · gegevens van 12 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 7 okt. 2026 · schaal ca. 1:670 op A4

Kaartgeometrie uit IMRO (tijdelijk deel van het omgevingsplan); het nieuwe deel van het omgevingsplan staat niet op deze kaart.

2 Hoogte, dak en volume staan vast

Stuurt Zekerheid: Vast

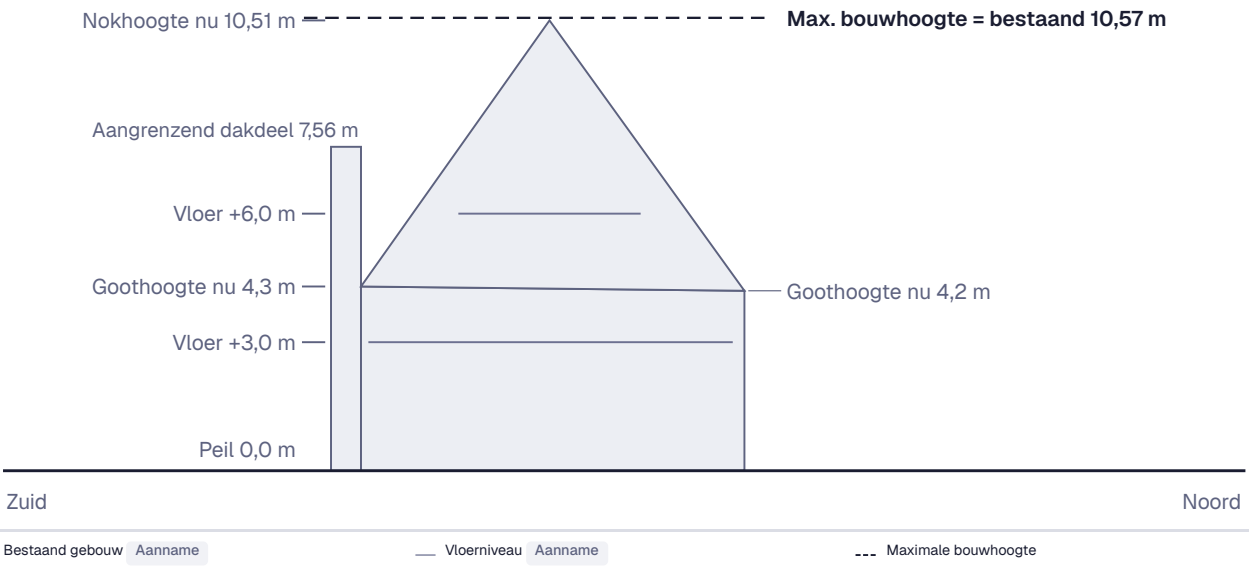
Regel Goot- en bouwhoogte en dakvorm blijven bestaand, de achterbouw mag niet groter worden en een nieuwe kelder mag niet. art. 4.2.3, 4.2.7, 4.2.8, 15.2.1

Hier De bestaande nokhoogte van 10,57 m is het maximum (3DBAG, geen meting). Het pand is ca. 417 m² bvo.

Gevolg **Extra m² zitten er niet in. De waarde van dit plan komt uit de indeling, niet uit uitbreiding.**

Doen **Reken met het bestaande volume en laat de hoogtes inmeten vóór de aanvraag.**

Doorsnede: bestaand pand en maximale hoogtes



Bron: doorsnede A–A van zuid naar noord, loodrecht op de nok, afgeleid uit de dakvlakken van 3DBAG (LoD2.2), 7 okt. 2026: goten, nok in deze doorsnede en aangrenzend dakdeel zijn een aanname en geen meting; vloeren aangenomen op 0, +3 en +6 m (verdiepingshoogte 3 m); hoogste nok van het pand volgens 3DBAG 10,57 m; maximale goot- en bouwhoogte = bestaand volgens art. 4.2.3 onder a en b; je plan blijft binnen het bestaande volume · schaal ca. 1:170 op A4

3 Het rijksmonument bepaalt hoeveel woningen er echt komen

Stuurt Zekerheid: Hangt af van de gemeente

Regel Wijzigen van een rijksmonument vraagt een omgevingsvergunning. De gemeente toetst aan het Beleidskader Monumenten 2026. Ow art. 5.1 lid 1 onder b; Gemeenteblad 2026, 329932

Hier Het voorhuis is orde 1, in het rijksbeschermd stadsgezicht Binnen de Singelgracht.

Gevolg **Zes woningen is een bovengrens, geen toezegging. Is de wijziging ingrijpend, dan adviseert het Rijk en duurt de procedure 16 tot 26 weken.**

Doen **Laat vóór je tekent een bouwhistorische verkenning maken.**

4 Werk aan gevel of dak vraagt een extra toets

Regelen Zekerheid: Vast

Regel	Vanaf 26 november 2026 valt gedeeltelijk afbreken bij een verbouwing onder de vergunning voor bouwen. De gemeente toetst dan of het beschermd gezicht niet onevenredig wordt aangetast. art. 4.89 tot en met 4.92; Gemeenteblad 2026, 502131
Hier	Het hele perceel ligt in het beschermd stadsgezicht.
Gevolg	**Blijft de verbouw inpandig, dan speelt dit niet. Nieuwe ramen, deuren, gevelroosters of installaties wel.**
Doen	**Beslis vóór het ontwerp of gevel of dak verandert.**

5 Reken op bodemonderzoek, en op archeologie als je graaft

Regelen Zekerheid: Hangt af van de gemeente

Regel	Verkennend bodemonderzoek bij een aanvraag voor een bodemgevoelig gebouw. Bij grondwerk dieper dan 0,50 m over meer dan 50 m² een vergunning en een archeologisch rapport. art. 4.32 lid 3, 17.2
Hier	Het hele perceel ligt in het gebied voor uitgebreid bodemonderzoek en in Waarde - Archeologie 2.
Gevolg	**Dat kost onderzoek vóór de aanvraag. Ook funderingsherstel of een liftput raakt de archeologieregel.**
Doen	**Vraag in het vooroverleg of de verbouw als bodemgevoelig gebouw telt.**

3 Je opties

Drie routes naast elkaar. Route 1 past bij je plan en is de snelste.

Route	Wat je krijgt	Wat het vraagt	Tot besluit	Ons oordeel
1. Binnen het plan	Zes woningen; de achterbouw hoort bij een woning in het voorhuis	Eén omgevingsvergunning	8 tot 14 weken, 16 tot 26 als het Rijk adviseert	Aanbevolen
2. Binnenplanse afwijking	Extra's: dakterras aan de achterzijde, installaties op het dak, balkon of loggia	Zelfde aanvraag; de gemeente weegt af	8 tot 14 weken	Alleen extra's
3. BOPA	Een zelfstandige woning in de achterbouw	Verplichte participatie; de gemeente weegt af	16 tot 40 weken	Alleen als nodig

Tot besluit is de tijd vanaf de aanvraag. De tijd voor ontwerp en onderzoek komt erbij.

4 Wat je nu doet

Vóór je tekent

1 Vraag vooroverleg aan bij de gemeente Amsterdam

Bespreek de indeling, de achterbouw en de vragen hieronder. Noem rapportnummer BP-2026-001002 en perceel Amsterdam G 5260.

2 Laat een bouwhistorische verkenning maken

Die onderbouwt welke onderdelen behouden moeten blijven.

Vóór je ontwerpt

3 Deel de woningen zo in dat de achterbouw bij een woning in het voorhuis hoort

Anders is een BOPA nodig (art. 15.4.2).

4 Beslis of gevel of dak verandert

Dat bepaalt of de vergunning voor bouwen en de toets op het beschermd gezicht erbij komen.

Bij de aanvraag

5 Vraag de omgevingsvergunning aan via het Omgevingsloket

Eén aanvraag voor de rijksmonumentenactiviteit en de technische bouwactiviteit, plus de omgevingsplanactiviteit bouwwerken als gevel of dak verandert.

6 Verkoop je de woningen apart? Laat dan de huisvestingsverordening toetsen

Die staat los van het omgevingsplan; de Splitscheck behandelt haar.

Vragen voor het vooroverleg

☐	**Valt de achterbouw onder de monumentbescherming?**	art. 18.1
☐	**Wanneer telt de achterbouw als deel van een woning in het voorhuis?**	art. 15.4.2
☐	**Is de wijziging ingrijpend voor het monument, zodat het Rijk adviseert?**	Ob art. 4.32 lid 1 onder b
☐	**Geldt de verbouw als aanvraag voor een bodemgevoelig gebouw?**	omgevingsplan art. 4.32 lid 3

5 Gecheckt, geen probleem

Dit hebben we nagekeken. Hier hoef je niets mee.

Onderwerp	Uitkomst	Bron
Parkeren	Geen parkeerplaatsen nodig: minimum 0, maximum 1 per woning	omgevingsplan art. 3.7 lid 2, bijlage IV
Nieuw deel omgevingsplan	Geen extra beperking voor dit plan	Regels op de kaart
Botsende regels	Geen gevonden	Tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan
Hemelwaterberging	Niet nodig binnen het bestaande volume	omgevingsplan art. 4.113
Provincie	Geen provinciale regel voor dit plan	Omgevingsverordening NH2022, art. 4.14, 4.58, 6.18a, 6.18b
Waterschap	Geen watervergunning nodig voor dit plan	Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht, art. 2.4, 2.10
Externe veiligheid	Geen aandachtsgebied	Register externe veiligheidsrisico's
Schiphol	Toetshoogte 139 m NAP, radar 63 m NAP; geen geluidzone	LIB Schiphol
Voorkeursrecht gemeente	Niet ingeschreven	Kadaster Wkpb

Bijlagen

De feiten en regels achter het advies.

6 Locatie

Gegevens van perceel en pand uit de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), met de erfgoedstatus uit de Wkpb en het register van de RCE.

Bron: Kadaster BRK en BAG, Wkpb, RCE · geraadpleegd 7 okt. 2026

Gegeven	Waarde
Adres	Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam BAG, via PDOK Locatieserver
Kadastraal perceel	Amsterdam G 5260 Kadaster BRK
Kadastrale code	ASD05 G 5260 Kadaster BRK
Perceeloppervlakte	237 m² Kadaster BRK, kadastrale grootte
Pand-ID	0363100012171560 Kadaster BAG
Verblijfsobject-ID	0363010000877938 Kadaster BAG
Bouwjaar	1680 Kadaster BAG
Gebruiksdoel	Industriefunctie Kadaster BAG
Gebruiksoppervlakte	305 m² Kadaster BAG, 1 verblijfsobject
Bebouwd oppervlak pand	226 m² Berekend uit de BAG-pandcontour
Monument	Rijksmonument Kadaster Wkpb (publiekrechtelijke beperkingen)
Beschermd stadsgezicht	Ja, Amsterdam - Binnen de Singelgracht Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het gebruiksdoel in de BAG verandert pas na oplevering in wonen; het omgevingsplan staat wonen al toe (sectie 3). De gebruiksoppervlakte is een registratiegegeven, geen meting volgens NEN 2580.

7 Geldende plannen

Deze plannen gelden voor het perceel: het tijdelijk deel van het omgevingsplan, met de bestemmingsplannen van vóór 2024, en het nieuwe deel, geraadpleegd op 7 en 13 oktober 2026.

Bron: Ruimtelijke Plannen (IMRO) · opgehaald 7 okt. 2026

Plan	Plan-ID	Status	Datum
Bestemmingsplan Nieuwmarkt, tijdelijk deel	NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01	Geldend	1 jul. 2015
Uitspraak Raad van State op Nieuwmarkt	NL.IMRO.0363.A1405GUSTD-VG01	Geldend	16 feb. 2016
Parapluplan Grondwaterneutrale Kelders	NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02	Geldend	7 okt. 2021

Plan	Plan-ID	Status	Datum
Kantoren met baliefunctie Centrum	NL.IMRO.0363.A1905PBPSTD-VG01	Geldend	8 jul. 2021
Winkeldiversiteit Centrum	NL.IMRO.0363.A1801PBPSTD-VG02	Geldend	18 jul. 2018
Darkstores	NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-VG01	Geldend	10 mei 2023
Datacenters	NL.IMRO.0363.GA2302PBGST-VG02	Geldend	2 sep. 2026
Omgevingsplan gemeente Amsterdam, nieuw deel	/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan	Geldend	19 jun. 2026

Ook geldend, zonder vlakken op het perceel en niet per artikel uitgewerkt: drie andere gerechtelijke uitspraken, de eerste versie van Datacenters, vier voorbereidingsbesluiten en vier structuurvisies. De uitspraak op Nieuwmarkt (201506554/1/R1, 17 februari 2016) verklaart het beroep ongegrond; Ruimtelijke Plannen noemt 16 februari 2016 als datum.

7.1 Werkingsgebieden van het nieuwe deel op het perceel

Werkingsgebied	Op het perceel	Wat het hier regelt	Artikel
Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen	hele perceel	Gebruik en bouwregels blijven die van bestemmingsplan Nieuwmarkt	art. 2.1 lid 2, 2.3 lid 2, 5.6 lid 2
Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht	hele perceel	Minder bouwen zonder vergunning; de sloopregels van het omgevingsplan worden nog niet toegepast	art. 4.13 lid 3, 4.95
A-locatie (parkeernormering)	hele perceel	Parkeernorm wonen: minimum 0, maximum 1 per woning	art. 3.7 lid 2, bijlage IV
Zone 1: hoge stallingsnorm fiets	hele perceel	Geen fietsnorm voor wonen	art. 3.13 lid 2, bijlage V
Uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelig gebouw	hele perceel	Verkennend bodemonderzoek bij een aanvraag voor een bodemgevoelig gebouw	art. 4.32 lid 3
Verplicht verkennend bodemonderzoek bij graven	hele perceel	Verkennend bodemonderzoek bij graafwerk	art. 9.351, 9.358
Verplicht verkennend bodemonderzoek bij kleinschalig graven	alleen de rand	Alleen bij graven buiten het pand, dat vrijwel het hele perceel beslaat	art. 9.333 lid 2

Ook op het perceel: het ambtsgebied van de gemeente met de algemene regels, en een informatieplicht voor netbeheerders. Niet op het perceel: een pons, een gemeentelijk monument of gemeentelijk beschermd gezicht, de gebiedsregels van Stadsdeel Centrum (hoofdstuk 7) en aanduidingen voor geluid of ambachtelijke bedrijven. Bron: Regels op de kaart, perceel Amsterdam G 5260, geraadpleegd 13 okt. 2026; de overlap is berekend met de geo-informatieobjecten uit het Gemeenteblad.

8 Regels per thema

Per thema de regel, wat die betekent en het artikel uit bestemmingsplan Nieuwmarkt, tenzij anders vermeld; de tekst van het artikel is juridisch leidend. De maatvoeringskaders op de kaart horen bij omliggende vlakken; op het perceel zelf ligt geen maatvoering en geen bouwvlak.

Bron: Bestemmingsplan Nieuwmarkt · vastgesteld 1 jul. 2015, opgehaald 7 okt. 2026

8.1 Functie en gebruik

Bestemming voorhuis **Gemengd - 1**	Ca. 158 m² van het perceel heeft deze bestemming. Toegestaan zijn onder meer wonen, kantoren, voorzieningen, kinderopvang, detailhandel en bedrijven. Bron: **art. 4.1**
Wonen **Toegestaan**	Woningen zijn in het Gemengd - 1-deel van het pand rechtstreeks toegestaan; daarvoor is geen afwijking nodig. Bron: **art. 4.1 onder a**
Short stay **Niet toegestaan**	De appartementen mogen niet als short stay worden verhuurd. Bron: **art. 4.5.9**
Detailhandel en dienstverlening **Alleen in de eerste bouwlaag**	Niet relevant voor het woonplan; wel als een winkel in de plint wordt overwogen. Bron: **art. 4.5.3**
Bedrijven (huidig gebruik) **Categorie 1 of 2** Aanname	Het huidige industriële gebruik moet binnen milieucategorie 1 of 2 vallen. Bij de transformatie naar wonen vervalt dit punt. Bron: **art. 4.5.6**
Bestemming achterbouw **Tuin - 3**	Het achterste deel van het pand, ca. 67 m² van het perceel, ligt op een tuinbestemming. Bron: **art. 15.1**
Gebruik achterbouw **Geen zelfstandige functie**	De achterbouw mag dienen voor een functie in het voorhuis, bijvoorbeeld als deel van een woning, maar mag geen zelfstandige woning bevatten. Bron: **art. 15.4.2**
Onbebouwde grond **Als tuin, geen opslag** Aanname	Niet direct relevant: het pand beslaat vrijwel het hele perceel. Bron: **art. 4.5.8**

8.2 Bouwregels

Maximale bouwhoogte **Bestaande bouwhoogte**	Volgens de planregel mag het pand niet hoger worden dan het bij de terinzagelegging van het ontwerpplan was. Optoppen kan alleen via de afwijking in art. 4.4.3 of een BOPA. Bron: **art. 4.2.3 onder b**
Maximale goothoogte **Bestaande goothoogte**	Volgens de planregel blijft de goothoogte de bestaande. Bron: **art. 4.2.3 onder a**
Bestaande nokhoogte **10,57 m**	De bestaande hoogte boven maaiveld volgens het 3D-model; die geldt als maximum. Dit is geen meting volgens de meetregels van het plan. Bron: **art. 4.2.3** · 3DBAG, pand `0363100012171560`
Bestaande goothoogte uit het 3D-model **Ca. 4,2 tot 4,3 m** Aanname	Afgeleid uit de dakvlakken van het 3D-model, geen meting; een exacte goothoogte vraagt een inmeting of een bestaande tekening. Aan de zuidkant ligt de goot in een kiel (binnengoot) naast het hogere aangrenzende dakdeel (7,56 m in doorsnede A–A), niet op de gevel. Bron: **art. 4.2.3 onder a** · 3DBAG LoD2.2, afgeleid
Bebouwingspercentage **Niet geregeld**	Er geldt geen percentage; het pand beslaat al vrijwel het hele perceel. Bron: **art. 2.1, 4.2**

Bouwvlak **Geen bouwvlak**	Het plan werkt hier zonder bouwvlakken. De bestemmingsgrens tussen Gemengd - 1 en Tuin - 3 en de bestaande bebouwing bepalen waar gebouwd mag worden. Bron: **art. 4.2.1, 4.2.5**
Dakvorm **Bestaande dakvorm**	De kap blijft zoals hij is; dakkapellen mogen binnen de voorwaarden van art. 4.2.9. Bron: **art. 4.2.8 onder c**
Dakterrassen **Niet toegestaan**	Buitenruimte op het dak kan alleen via een afwijking, aan de achterzijde en voor de woonfunctie. Bron: **art. 4.2.10**
Ondergronds bouwen **Niet toegestaan**	Geen nieuwe of grotere kelder zonder afwijking. Daarnaast geldt het parapluplan Grondwaterneutrale Kelders. Bron: **art. 4.2.7**
Samenvoegen van panden **Niet toegestaan**	Het plan blijft binnen één pand; geen doorbraken naar de buren. Bron: **art. 4.2.16**
Ontsluiting hogere bouwlagen **Handhaven**	De bestaande trap of opgang naar de verdiepingen blijft. Dat bepaalt mee hoe de zes woningen worden ingedeeld. Bron: **art. 4.2.15**
Plint en gevel **Geen gesloten plint**	Een woning op de begane grond houdt een open gevel naar de straat; bergingen komen niet aan de straatzijde. Bron: **art. 4.2.13**
Loggia's aan de straatzijde **Niet toegestaan**	Buitenruimte aan de straatzijde kan alleen via de afwijking in art. 4.4.10. Bron: **art. 4.2.14**
Achterbouw (Tuin - 3) **Niet vergroten**	De achterbouw blijft in volume, goot- en bouwhoogte zoals hij is. Bron: **art. 15.2.1 onder a en b**
Nadere eisen **Mogelijk**	De gemeente kan bij de aanvraag eisen stellen aan situering, afmetingen en dakconstructie, voor het stadsgezicht of voor licht en lucht bij de buren. Bron: **art. 4.3**

8.3 Dubbelbestemmingen

Waarde - Cultuurhistorie **Hele perceel**	Voor dit orde-1-pand loopt de bescherming via de monumentenregels, nu de rijksmonumentenactiviteit. Slopen is vergunningplichtig. Bron: **art. 18.1, 18.2 onder a, 18.3**
Waarde - Archeologie 2 **Hele perceel**	Grondwerk dieper dan 0,50 m over meer dan 50 m² vraagt een omgevingsvergunning en een archeologisch rapport, bijvoorbeeld bij funderingsherstel of een liftput. Bron: **art. 17.2 onder a en b**

8.4 Bouw- en gebiedsaanduidingen

Specifieke bouwaanduiding - orde 1 **Op het voorhuis**	Orde 1 betekent rijks- of gemeentelijk monument. De bestaande goot- en bouwhoogte en dakvorm zijn het maximum. Bron: **art. 4.2.3, 4.2.8, 18.1**
Overige zone - 2 **Grondwaterneutrale kelders**	Nieuwe of grotere kelders zijn verboden, tenzij grondwaterneutraal gebouwd via de afwijking in art. 5.3. Bron: **art. 5.2, 5.3** · Parapluplan Grondwaterneutrale Kelders · `NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02`
Functieaanduidingen **Geen**	Op dit perceel zijn geen bijzondere functies aangeduid, zoals horeca of een minisupermarkt. Bron: **art. 4.1**

8.5 Regels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan

Vergunning voor bouwen **Alleen bij werk aan gevel of dak** Aanname	Een verbouw zonder uitbreiding is vergunningvrij, maar bij een rijksmonument en in beschermd gezicht alleen als hij inpandig blijft. Nieuwe ramen, deuren, gevelroosters of installaties op het dak maken de vergunning nodig. Bron: **art. 4.7, 4.11 lid 2, 4.12 lid 1 onder i, 4.13 lid 1 en 3** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Uiterlijk (welstand) **Toets aan de welstandsnota**	Is een vergunning voor bouwen nodig, dan toetst de gemeente ook het uiterlijk van het plan. Bron: **art. 4.24** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Bodemonderzoek bij de aanvraag **Verkennend bodemonderzoek, als het om een bodemgevoelig gebouw gaat** Aanname	Het hele perceel ligt in het gebied 'uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelig gebouw'. Of de verbouw naar woningen een aanvraag voor een bodemgevoelig gebouw is, staat niet in het omgevingsplan; dat bevestigt de gemeente. Bron: **art. 4.28, 4.32 lid 3** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Bodemonderzoek bij graven **Verkennend bodemonderzoek**	Ook bij graafwerk, bijvoorbeeld voor funderingsherstel of een liftput. Bron: **art. 9.351, 9.358** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Hemelwaterberging **Niet nodig binnen het bestaande volume** Aanname	De plicht geldt bij een extra bouwlaag, een groter bebouwd oppervlak, een grote dakopbouw of een ingrijpende renovatie vanaf 1.000 m² bvo; dit plan blijft binnen het volume van ca. 417 m² bvo. Bron: **art. 4.113** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Slopen in beschermd gezicht **Regels van het omgevingsplan nog niet toegepast**	Zolang art. 21 van de Erfgoedverordening Amsterdam geldt, past de gemeente deze paragraaf niet toe; voor slopen gelden de regels van Nieuwmarkt en het rijksmonument. Bron: **art. 4.94, 4.95** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`

8.6 Afwijkingsmogelijkheden Aanname

Hoogte orde 1 en 2 **Tot bestaande goot of oude kap**	Lagere bouwdelen mogen tot de bestaande goothoogte aan de straatzijde, of tot de oorspronkelijke kap als die wordt hersteld. Bron: **art. 4.4.3**
Installaties op het dak **Tot 4 m, schoorsteen 5 m**	Liften, trappenhuizen en installaties boven de bouwhoogte, alleen als ze niet inpandig passen. Relevant voor een lift of warmtepomp. Bron: **art. 4.4.4**
Ondergrondse bouwlagen **Kelder tot twee lagen**	Alleen als geohydrologisch onderzoek geen verslechtering van het grondwater aantoont; daarnaast geldt het parapluplan Grondwaterneutrale Kelders. Bron: **art. 4.4.6**
Dakterras **Achterzijde, hekwerk 1,20 m**	Een dakterras voor de woonfunctie aan de achterzijde, tot de helft van de diepte en niet zichtbaar vanaf de straat. Bron: **art. 4.4.7, 15.3.1**
Loggia **Max. 1,30 m diep**	Een loggia aan de straatzijde als buitenruimte aan de achterzijde niet mogelijk is. Bron: **art. 4.4.10**
Algemene afwijking **Maten tot +10%**	Kleine maatafwijkingen zonder extra bouwlaag, en balkons aan de achtergevel tot 2 m diep. Bron: **art. 24.4, 24.5**

Afwijking van de bouwregels uit het nieuwe deel **Dakopbouw, +1 m, dakterras, balkon of liftopbouw**	Een binnenplanse afwijking van de bouwregels, getoetst aan onder meer cultureel erfgoed en beeldkwaliteit (art. 4.20). Een bevoegdheid, geen recht; laat in het vooroverleg bevestigen dat de gemeente hem hier toepast. Bron: **omgevingsplan art. 4.19 onder k, m en n, 4.20** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Wijzigingsbevoegdheden **Niet nodig voor dit plan**	Het college kan onder meer inpandig parkeren, een hotel en de orde-aanduidingen wijzigen. Bron: **art. 4.7**

⚠ **Waarschuwing**

Afwijken is een bevoegdheid, geen recht

Binnenplans afwijken is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders: de afwijking mag de karakteristiek van het stadsgezicht niet onevenredig aantasten, en artikel 18 (Waarde - Cultuurhistorie) blijft gelden.

Bron: **art. 4.4**

9 Randvoorwaarden voor het ontwerp

Wat het ontwerp moet respecteren, per artikel.

Bron: Bestemmingsplan Nieuwmarkt, `NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01` · vastgesteld 1 jul. 2015

☐	**De achterbouw op Tuin - 3 hoort bij een woning in het voorhuis en wordt geen zelfstandige woning.**	art. 15.4.2
☐	**Geen extra hoogte, geen uitbreiding en geen nieuwe kelder; de kap blijft zoals hij is.**	art. 4.2.3, 4.2.7, 4.2.8
☐	**De bestaande trap of opgang naar de verdiepingen blijft.**	art. 4.2.15
☐	**Geen gesloten plint en geen bergingen aan de straatzijde.**	art. 4.2.13
☐	**Geen doorbraak naar de buurpanden.**	art. 4.2.16
☐	**Geen verhuur als short stay.**	art. 4.5.9
☐	**Dakterras, loggia aan de straatzijde of installaties op het dak alleen met een afwijking.**	art. 4.2.10, 4.2.14, 4.4.4, 4.4.7
☐	**Eén aanvraag omgevingsvergunning** Rijksmonumentenactiviteit en technische bouwactiviteit, en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken als gevel of dak verandert; met bouwkundige en brandveiligheidstekeningen.	Ow art. 5.1; omgevingsplan art. 4.13

10 Besluiten, beleid in aanmaak en eigendom

Wat eraan komt op dit adres, met de stand van elk besluit.

Bron: Openbare registers · geraadpleegd 5 nov. 2026

10.1 Besluiten en beleid in aanmaak

Besluit	Stand	Wat het hier betekent	Kenmerk
Slopen en (ver)bouwen in beschermd gezicht	Vastgesteld, in werking 26 nov. 2026	Eén vergunning voor bouwen, met een toets op het beschermd gezicht.	Gemeenteblad 2026, 502131
Beleidskader Monumenten 2026	Vastgesteld, gepubliceerd 10 jul. 2026	Hiermee beoordeelt de gemeente ingrepen in dit rijksmonument. Het vervangt het kader van 2016.	Gemeenteblad 2026, 329932

Besluit	Stand	Wat het hier betekent	Kenmerk
Welstandsnota: monumenten en duurzame materialen	Vastgesteld door de raad, 10 jun. en 2 jul. 2026	Nieuwe criteria voor werk aan gevel of dak.	Gemeenteblad 2026, 305658 en 330223
Huisvestingsverordening per 1 januari 2027	Voorstel, de raad beslist nog	De gemeente herziet het splitsingsbeleid. De labeleis geldt niet voor monumenten; de andere kwaliteitseisen wel.	Beleidstoelichting HVV 2027
Horeca, darkstores en evenementen	Vastgesteld door de raad, 2 sep. 2026	Van belang als je horeca in het pand wilt.	Gemeenteblad 2026, 430670
Slaapplaatsen in hotels	Vastgesteld door de raad, 7 mei 2026; verdere aanscherping in voorbereiding	Nieuwe slaapplaatsen kunnen alleen als elders een hotel definitief stopt. Het ontwerp van de aanscherping volgt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027.	Gemeenteblad 2026, 243575 en 399088
Tweede veegwijziging omgevingsplan	Ontwerp, vrijgegeven 19 mei 2026	Vooral technische verbeteringen van het omgevingsplan.	Gemeenteblad 2026, 242794

Bron: Gemeenteblad tot en met 5 nov. 2026 en de raadsstukken van Amsterdam tot en met 2 jul. 2026.

Staat van bedrijfsactiviteiten **Niet in dit plan** Aanname	Bestemmingsplan Nieuwmarkt werkt niet met een Staat van bedrijfsactiviteiten.
Eigenaar en erfpacht **In je eigen rapport, uit het Kadaster** Kadaster BRK	Bij erfpacht kan toestemming van de gemeente nodig zijn voor ander gebruik.

11 Bronnen

Alle bronnen met de datum van de gegevens, niet de datum van het rapport.

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Kadaster, BRK	Perceel, oppervlakte en kadastrale gemeente	ASD05 G 5260	7 okt. 2026
Kadaster, BAG	Adres, pand en verblijfsobject	0363100012171560	7 okt. 2026
Kadaster, Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen: rijksmonument		7 okt. 2026
RCE	Beschermde stads- en dorpsgezichten	Amsterdam - Binnen de Singelgracht	7 okt. 2026
Ruimtelijke Plannen	Bestemmingsplan Nieuwmarkt, regels en verbeelding	NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01	1 jul. 2015
Ruimtelijke Plannen	Uitspraak Raad van State 201506554/1/R1	NL.IMRO.0363.A1405GUSTD-VG01	17 feb. 2016
Ruimtelijke Plannen	Parapluplan Grondwaterneutrale Kelders	NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02	7 okt. 2021
Ruimtelijke Plannen	Overige geldende plannen op het perceel (sectie 2)		7 okt. 2026
Omgevingswet.overheid.nl, Regels op de kaart	Omgevingsplan gemeente Amsterdam: werkingsgebieden en regels op het perceel	Amsterdam G 5260	13 okt. 2026

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Officiële bekendmakingen	Geo-informatieobjecten van de werkingsgebieden op het perceel	dc-2026-6429, dc-2024-7372, dc-2024-7413, dc-2024-7359, dc-2024-7522, dc-2024-7504	13 okt. 2026
Gemeenteblad	Wijzigingsbesluit omgevingsplan Amsterdam: Basisregeling (nieuw deel)	Gemeenteblad 2024, 411678	in werking 31 okt. 2024
Gemeenteblad	Wijzigingsbesluit omgevingsplan Amsterdam; Nieuwmarkt is niet ingetrokken	Gemeenteblad 2026, 106431	in werking 8 apr. 2026
Gemeenteblad	Wijzigingsbesluit omgevingsplan, slopen en (ver)bouwen in beschermd gezicht	Gemeenteblad 2026, 502131	in werking 26 nov. 2026
Lokale regelgeving	Erfgoedverordening Amsterdam, art. 21	CVDR461809	geraadpleegd 13 okt. 2026
3DBAG	Hoogtes bestaand pand: nokhoogte en LoD2.2-dakvlakken	NL.IMBAG.Pand.0363100012171560	7 okt. 2026
PDOK	Luchtfoto, laag Actueel_orthoHR	Beeldmateriaal Nederland	opname 2026
Wetten.overheid.nl	Omgevingswet, art. 5.1, 16.64 en 22.1	BWBR0037885	toestand 1 jul. 2026
Wetten.overheid.nl	Besluit bouwwerken leefomgeving, art. 2.25, 2.27, 2.29 en 2.30	BWBR0041297	toestand 24 sep. 2026
Wetten.overheid.nl	Besluit kwaliteit leefomgeving, art. 8.0a	BWBR0041313	toestand 1 okt. 2026
IPLO	Omgevingsplanactiviteit		7 okt. 2026
Register externe veiligheidsrisico's (REV)	Aandachtsgebieden externe veiligheid		5 nov. 2026
LIB Schiphol (Gemeente Amsterdam)	Hoogtebeperkingen en zones luchthaven		5 nov. 2026
Kadaster Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen op het perceel		5 nov. 2026
Omgevingswet.overheid.nl, Regels op de kaart	Omgevingsverordening NH2022 en Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht		5 nov. 2026
Gemeenteblad	Besluiten en voornemens van de gemeente Amsterdam	Gemeenteblad 2026, 242794, 243575, 305658, 329932, 330223, 399088 en 430670	tot en met 5 nov. 2026
Open Raadsinformatie	Raadsstukken gemeente Amsterdam, wijzigingen Huisvestingsverordening 2027		tot en met 2 jul. 2026

12 Basis van dit rapport

Je vraag	Passen zes appartementen in het bestaande pand, en wat moet je daarvoor regelen?
Wat we niet deden	Geen opname ter plaatse en geen beoordeling van tekeningen. Hoogtes komen uit 3DBAG en zijn geen meting.
Peildatum	Gegevens van 7 oktober tot en met 5 november 2026; raadsstukken van Amsterdam tot en met 2 juli 2026.

13 Afsluiting

Dit rapport is indicatief en geen juridisch advies.

Contact

BrickPilot
Vertical Real Estate B.V.
Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam

+31 6 45 89 89 45
hello@brickpilot.ai
KvK 99566346

Wat vind je van dit rapport?

Tevreden | Niet tevreden

Op papier: ga naar app.brickpilot.ai/feedback en vul rapportnummer BP-2026-001002 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001002
Type rapport	Omgevingsplancheck, versie 1
Eigen invoer	Transformatie van het bedrijfspand naar 6 appartementen binnen het bestaande bouwvolume. Beoogde functie: wonen Eigen invoer Aantal woningen: 6 Eigen invoer Bouwvolume: binnen het bestaande bouwvolume, zonder optopping, uitbreiding of kelder Eigen invoer Positie: Koper Eigen invoer Beslissing: Wel of niet kopen Eigen invoer
Gegevens opgehaald	7 oktober 2026, 16:04
Kadastraal perceel	Amsterdam G 5260
Plan-ID	NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01