Optopcheck

Bestevâerstraat 80 1056 HR Amsterdam

Kadastraal perceel

STN02 C 5368

Kadastrale gemeente STN02 (Sloten Noord-Holland), sectie C, nummer 5368

Perceeloppervlakte

237 m²

Kadaster BRK, kadastrale grootte

Datum

11 november 2026

Rapportnummer

BP-2026-001036



Perceelgrens Sloten Noord-Holland C 5368

BAG-pand 0363100012131030

Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK · gegevens van 11 nov. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 11 nov. 2026 · schaal ca. 1:720 op A4

Conclusie ⚠ Afwijking nodig

Eén extra bouwlaag mag hier in principe, maar de totale bouwhoogte mag niet boven 15 m uitkomen en de bestaande nok staat al op ca. 12,7 m: er is ca. 2,3 m over, minder dan een volle bouwlaag van 3,40 m.

Route: een volle bouwlaag komt op ca. 16,1 m en vraagt een afwijking van het plan; binnen het plan past ca. 2,3 m. Laat eerst de hoogte inmeten.

Max. bouwhoogte	Bestaande nok	Ruimte over	Woningen nu
15 m (totaal met opbouw)	**ca. 12,7 m boven maaiveld**	**ca. 2,3 m**	**4**
art. 5.2.5 Gemengd - 3	geen meting; 13,18 m NAP – 0,49 m NAP	max. extra bouwlaag is 3,40 m	bouwjaar 1924

Kernpunten

Mag	Een dakopbouw van maximaal één extra bouwlaag, want de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dak' ligt op dit pand.	art. 5.2.5
Let op	De totale bouwhoogte mag niet boven 15 m uitkomen; met de bestaande nok op ca. 12,7 m (3DBAG, geen meting) is er minder dan 3,40 m over.	art. 5.2.5 onder c
Mag niet	De extra bouwlaag hoger maken dan 3,40 m of dichter dan 1,70 m aan de voorgevel bouwen.	art. 5.2.5 onder a en b
Met vergunning	Een dakterras op een plat dak, mits het geen orde-1 pand is en met de juiste afstanden tot de dakrand.	art. 5.2.3

Artikelen: bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt, NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je plan: een extra bouwlaag met woningen. Je beslissing: bieden of kopen.

Reken in je bod niet op een opbouw. Binnen het plan is er ca. 2,3 m hoogte over, krap voor een woonlaag; een volle bouwlaag van 3,40 m vraagt een afwijking die de gemeente mag weigeren. Laat de dakhoogte eerst inmeten.

De 3DBAG plaatst de nok op ca. 12,7 m boven maaiveld. Het plan begrenst de totale hoogte bij een opbouw op 15 m (art. 5.2.5). Dat laat ca. 2,3 m over — minder dan de toegestane maximumhoogte van 3,40 m voor de extra laag. Een lagere meting geeft meer ruimte; een hogere meting laat binnen het plan nog minder over.

Mag het?	Ja, in beginsel. Dit pand heeft de 'specifieke bouwaanduiding - dak' (art. 5.2.5), waardoor één extra bouwlaag binnen het plan is toegestaan. Voorwaarden: maximaal 3,40 m hoog, ten minste 1,70 m uit de voorgevel, en de totale bouwhoogte mag niet boven 15 m uitkomen.
Hoeveel?	Maximaal één extra bouwlaag. De bestaande nok staat volgens 3DBAG op ca. 12,7 m boven maaiveld. Er is ca. 2,3 m over tot het maximum van 15 m — krap voor een volwaardige bouwlaag van 3,40 m. De werkelijke marge hangt af van de hoogte van de bestaande goothoogte (de bovenkant van de bestaande gootlijn, niet de nok), die beslissend is voor waar de opbouw begint.
Hoe?	Onder 15 m volstaat een omgevingsvergunning bouwen. Een volle bouwlaag van 3,40 m vraagt ook een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, die de gemeente mag weigeren. Daarnaast: ontwerp, constructeur en VvE-besluit.
Hoe lang?	Meestal 8 weken, eventueel 6 weken langer; bij de uitgebreide procedure 6 maanden. Reken ontwerp, constructief onderzoek en het VvE-besluit erbij.
Wat kan dit veranderen?	Een lagere gemeten hoogte dan 3DBAG geeft meer ruimte binnen het plan; een hogere laat alleen de route met een afwijking over.

Vóór je bod

1. Laat de bestaande goot- en nokhoogte inmeten; 3DBAG is geen meting.
2. Reken voorzichtig: neem de opbrengst van een opbouw alleen mee als een meting en een vooroverleg met de gemeente laten zien dat hij kan.

2 Wat je plan bepaalt

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

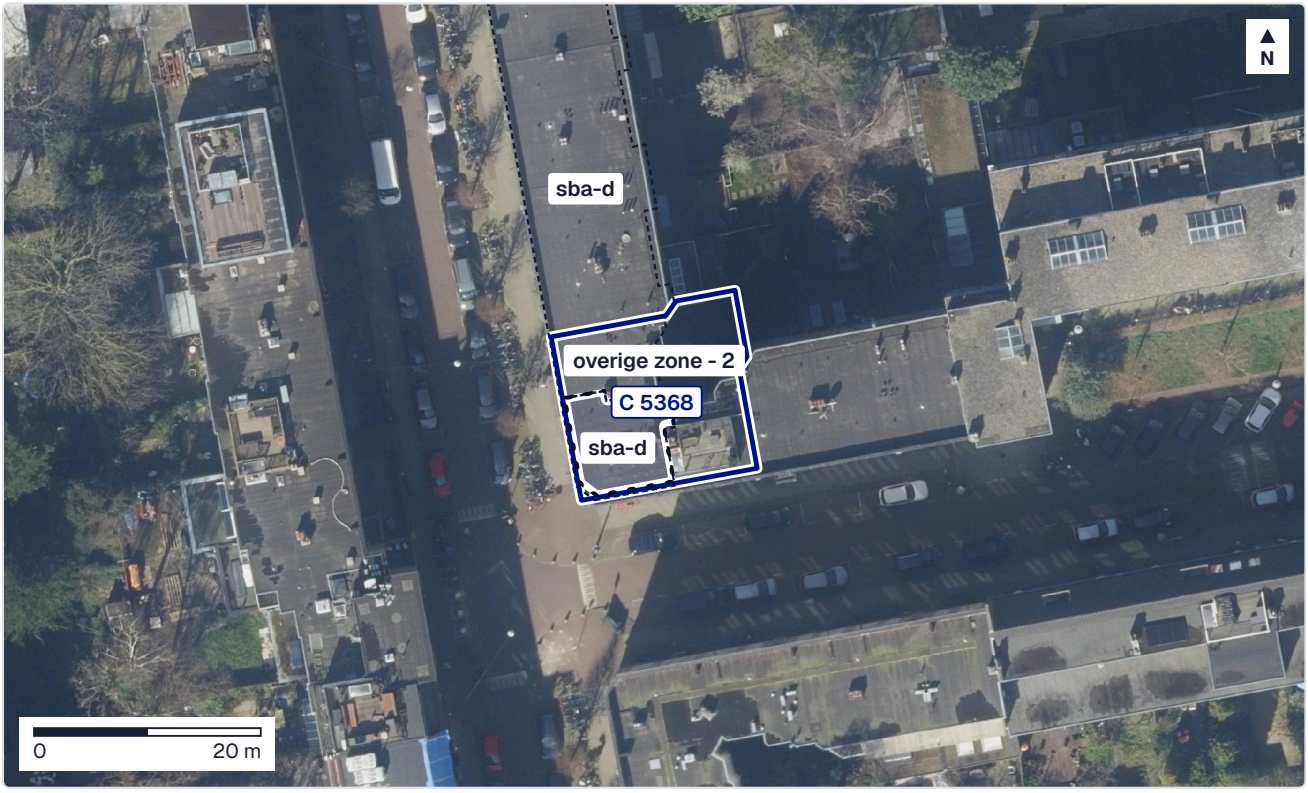
Blokkeert: zonder oplossing gaat het plan niet door. **Stuurt:** bepaalt vorm, omvang of route. **Regelen:** moet gebeuren, zonder risico voor het plan.

1 De aanduiding 'dak' staat op dit pand: opbouw is in beginsel mogelijk

Stuurt Zekerheid: Vast

Regel	Op gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - dak' is één extra bouwlaag toegestaan: maximaal 3,40 m hoog, ten minste 1,70 m uit de voorgevel, totale bouwhoogte maximaal 15 m. art. 5.2.5
Hier	Op dit pand ligt de bestemming Gemengd - 3 met een maximale bouwhoogte van 12 m (maatvoeringsaanduiding) en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dak' (Ruimtelijke Plannen, 11 nov. 2026). Art. 5.2.5 staat bij die aanduiding een overschrijding van de maatvoeringsaanduiding toe, met als bovengrens 15 m totaal.
Gevolg	**Een opbouw is planologisch toegestaan, maar de beschikbare hoogte is beperkt.**
Doen	**Laat de huidige goot- en nokhoogte inmeten en toets of een ontwerp binnen de 15 m past.**

Bestemmingen en aanduidingen, Datacenters



Perceelgrens Sloten Noord-Holland C 5368 · Specifieke bouwaanduiding – dak (sba-d) · Gebiedsaanduiding: overige zone – 2 · BAG-pand 0363100012131030

Bron: bestemmingsplan Datacenters, NL.IMRO.0363.GA2302PBGST-VG02 (vastgesteld 2 sep. 2026), geometrie IMRO via Ruimtelijke Plannen · aanduidingen op het perceel uit bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, NL.IMRO.0363.GA2102PBPGST-VG02 (vastgesteld 7 okt. 2021) · aanduidingen op het perceel uit bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt, NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01 (vastgesteld 1 jun. 2016) · ondergrond PDOK Luchtfoto 2026, perceel Kadaster BRK · gegevens van 11 nov. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 11 nov. 2026 · schaal ca. 1:640 op A4

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

2 De beschikbare hoogte is krap: ca. 2,3 m over tot het maximum

Blokkeert Zekerheid: Eerst inmeten

Regel Totale bouwhoogte bij een dakopbouw maximaal 15 m (art. 5.2.5 onder c); de extra bouwlaag maximaal 3,40 m hoog (art. 5.2.5 onder a). art. 5.2.5 onder a en c

Hier Volgens 3DBAG staat de nok op 13,18 m NAP en het maaiveld op 0,49 m NAP: dat is 12,68 m boven maaiveld, afgerond ca. 12,7 m. Rekensom: 15,0 – 12,7 = 2,3 m over. Een bouwlaag van 3,40 m past daar niet in.

Gevolg **Valt de bestaande hoogte bij inmeting niet lager uit, dan past een volle bouwlaag van 3,40 m niet binnen het plan en is een afwijking nodig. Het dak loopt volgens 3DBAG van ca. 12,4 tot 12,7 m boven maaiveld; ook de goot laat dus weinig extra ruimte.**

Doen **Laat een erkend meetbureau de goot- en nokhoogte opnemen voordat je een ontwerp laat maken.**

3 Het pand is gesplitst: de VvE moet instemmen

Regelen Zekerheid: Vast

Regel Bij een gesplitst pand is het dak gemeenschappelijk eigendom; bouwen op het dak vraagt instemming van de VvE en in de regel een wijziging van de splitsingsakte. splitsingsakte en reglement

Hier Je gaf aan dat het pand gesplitst is. De Wkpb meldt voor dit adres het vergunningenstelsel voor splitsing op grond van de Huisvestingswet 2014. Je gaf ook aan niet te weten of andere eigenaren akkoord zijn.

Gevolg **Zonder een geldig VvE-besluit kan de vergunningaanvraag niet worden ingediend of doorgezet.**

Doen **Inventariseer wie de andere eigenaren zijn en stem af of zij willen meewerken aan een opbouw, voordat je verdere kosten maakt.**

4 Het pand ligt in de geluidzone van industrieterrein Westpoort

Stuurt Zekerheid: Hangt af van de gemeente

Regel Het pand ligt in de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van het inpassingsplan Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij (`NL.IMRO.9927.IPGELCONWPRTHT2014-VG01`). inpassingsplan geluidzone Westpoort

Hier Het inpassingsplan is vastgesteld en telt mee; het legt beperkingen op aan nieuwe geluidsgevoelige functies in de zone.

Gevolg **Nieuwe woningen in een dakopbouw zijn geluidsgevoelige functies; er is geluidonderzoek nodig om te bepalen of de gevels voldoen.**

Doen **Vraag in het vooroverleg welk geluidonderzoek de gemeente verwacht bij een woning in de dakopbouw.**

3 Je opties

Vier routes naast elkaar. Route 1 is de enige zonder risico op teleurstelling.

Route	Wat je krijgt	Wat het vraagt	Tot besluit	Ons oordeel
1. Bieden zonder opbouw	Het pand zoals het is, met 4 woningen	Geen procedure	Geen	Aanbevolen
2. Lage opbouw binnen het plan	Opbouw van ca. 2,3 m; krap voor een woonlaag	Inmeting, ontwerp, constructeur, VvE-besluit en omgevingsvergunning	8 tot 14 weken	Krap, eerst inmeten
3. Volle bouwlaag met afwijking	Bouwlaag van 3,40 m, tot ca. 16,1 m	Als route 2, plus een afwijking van het plan	8 tot 14 weken, soms 6 maanden	Eerst vooroverleg
4. Dakterras op een plat dak	Buitenruimte, geen extra woning	Alleen als er een plat dakvlak is; welstandsorde bepaalt of het kan	8 tot 14 weken	Nader onderzoek nodig

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

4 Wat je nu doet

Vóór je bod

1 Laat de bestaande goot- en nokhoogte inmeten

Dit rapport rekent met 3DBAG: nok ca. 12,7 m boven maaiveld. Een meting bepaalt hoeveel bruikbare hoogte er werkelijk over is tot het maximum van 15 m.

2 Reken in je bod niet op een volle bouwlaag

Zolang de hoogte niet gemeten is en de gemeente niet heeft gezegd of ze wil afwijken, reken dan niet op de opbrengst van een extra bouwlaag.

Als je wilt optoppen

3 Inventariseer de andere eigenaren en de VvE

Je gaf aan niet te weten of zij akkoord zijn. Zonder hun instemming en een VvE-besluit kun je geen aanvraag indienen.

4 Vraag de gemeente Amsterdam om een vooroverleg

Noem rapportnummer BP-2026-001036. Vraag of de gemeente wil meewerken aan een opbouw boven 15 m, en hoe de geluidzone van industrieterrein Westpoort meeweegt bij nieuwe woningen in de dakopbouw.

5 **Laat de splitsingsakte en het reglement toetsen**

Bij een splitsing is het dak gemeenschappelijk; de splitsingsakte bepaalt of en hoe een opbouw formeel mogelijk is.

Vragen voor het vooroverleg

- [ ] **Wil de gemeente afwijken van de 15 m voor een volle bouwlaag van 3,40 m, tot ca. 16,1 m?** art. 5.2.5
- [ ] **Welk geluidonderzoek verwacht de gemeente bij nieuwe woningen in de geluidzone van Westpoort?**
- [ ] **Welke welstandsorde heeft dit pand, en wat betekent dat voor een dakterras of daktoegang?** art. 5.2.3, 5.2.4

5 Gecheckt, geen probleem

Dit hebben we nagekeken. Hier hoef je niets mee.

Onderwerp	Uitkomst	Bron
Monument	Geen rijks- of gemeentelijk monument	Wkpb, RCE
Beschermd gezicht	Geen beschermd stads- of dorpsgezicht	RCE
Bestemming	Gemengd - 3; woningen met praktijk aan huis, detailhandel en dienstverlening in begane grond	art. 5.1
Aanduiding dak	Aanwezig op dit pand	Ruimtelijke Plannen, 11 nov. 2026
Voorbereidingsbesluiten	Stadsbrede besluiten (o.a. bodem, datacenters, drijvende bouwwerken); raken dit plan niet	Ruimtelijke Plannen

Bijlagen

De feiten en regels achter het advies.

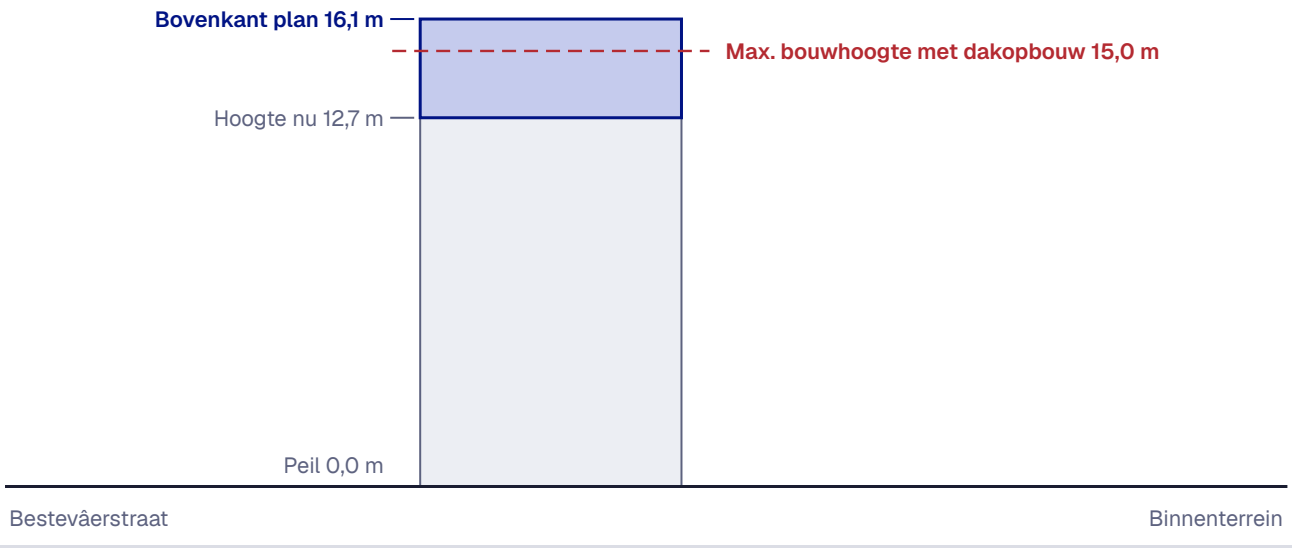
6 Huidige situatie

Het pand aan de Bestevâerstraat 80 stamt uit 1924 en bevat vier woningen.

Bron: Kadaster BAG, 3DBAG · geraadpleegd 11 nov. 2026

Gegeven	Waarde
Adres	Bestevâerstraat 80, 1056 HR Amsterdam (hoekpand met 4 woningen) BAG, via PDOK Locatieserver
Bouwjaar	1924 Kadaster BAG
Woningen in het pand	4 Kadaster BAG
Deze woning	58 m², woonfunctie Kadaster BAG
Totaal woonoppervlak pand	213 m² (som BAG-oppervlakten) Kadaster BAG
Bouwlagen	4 3DBAG
Dak	schuin (slanted), nok ca. 12,7 m boven maaiveld 3DBAG
Nokhoogte (berekend)	13,18 m NAP − 0,49 m NAP = ca. 12,7 m boven maaiveld 3DBAG
Grondvlak pand	ca. 74,7 m² 3DBAG
Perceel	237 m², STN02 C 5368 Kadaster BRK

6.1 Doorsnede: huidige en maximale hoogte



Bron: 3DBAG (dak tot 12,7 m boven maaiveld) en bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt, art. 5.2.5; de extra bouwlaag van 3,40 m is het maximum uit het plan · schaal ca. 1:260 op A4

7 Regels

De bestemming is Gemengd - 3 met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dak': een dakopbouw is in beginsel toegestaan, maar de totale hoogte is begrensd op 15 m.

Bron: Bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt (NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01) · opgehaald 11 nov. 2026

7.1 Bouwen

Bestemming **Gemengd - 3**	Woningen in alle lagen; detailhandel, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain. Bron: **art. 5.1**
Maximale bouwhoogte (maatvoering) **12 m**	Zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op het pand staat aangegeven. Bron: **art. 5.2.2 onder b**
Dakopbouw **Toegestaan (aanduiding 'dak' aanwezig)**	Één extra bouwlaag, maximaal 3,40 m hoog, ten minste 1,70 m uit de voorgevel; totale bouwhoogte maximaal 15 m. Bron: **art. 5.2.5**
Beschikbare hoogte (3DBAG) **ca. 2,3 m (15 m − 12,7 m)** Aanname	Minder dan de maximaal toegestane 3,40 m voor de extra bouwlaag. Een meting kan dit beeld veranderen. Bron: **art. 5.2.5 onder a en c**
Dakterras **Alleen op een plat dak**	Niet op orde-1 panden; afstanden tot dakrand minimaal 1,0 m (private buitenruimte) en 2,0 m (openbare ruimte). Bron: **art. 5.2.3**
Daktoegangsopbouw **Max. 6 m², 2,8 m hoog**	Alleen waar een dakterras is toegestaan; niet op orde-1 en orde-2 panden. Bron: **art. 5.2.4**

8 Welstand, monument en beschermd stadsgezicht

Het pand is geen monument en ligt niet in een beschermd stadsgezicht; de welstandsorde is nog op te vragen.

Monument **Nee**	Geen inschrijving als rijks- of gemeentelijk monument (Wkpb, RCE, gemeente Amsterdam monumentenregister, geraadpleegd 11 nov. 2026).

Beschermd gezicht **Nee**	Het adres ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht (RCE, geraadpleegd 11 nov. 2026).
Welstandsorde Niet beschikbaar De welstandsorde staat op de welstandskaart van de gemeente Amsterdam en is in dit rapport niet opgehaald.	De orde bepaalt of een dakterras en daktoegang zijn toegestaan (orde-1 en orde-2 panden zijn uitgezonderd). Vraag de orde op bij de gemeente of via de welstandskaart. Bron: **art. 5.2.3, 5.2.4**

9 Parkeernorm

Bij een dakopbouw met een nieuwe woning geldt de Amsterdamse parkeernorm voor nieuwe woningen.

Nieuwe woning in de opbouw **Parkeernorm van toepassing**	Het plan verwijst bij woningen naar het vigerende parkeerbeleid van Amsterdam (art. 5.2.2 onder f). De exacte norm hangt af van de parkeerzone waarin het adres valt. Bron: **art. 5.2.2 onder f**
Afwijking parkeernorm **Mogelijk via afwijkingsprocedure**	Burgemeester en wethouders kunnen afwijken als de parkeerbehoefte buiten het eigen terrein kan worden opgevangen (art. 5.3.2). Bron: **art. 5.3.2**
Parkeerzone Niet beschikbaar De Nota Parkeernormen Auto en Fiets van Amsterdam is niet in dit rapport gelezen; de zone is niet vastgesteld.	Vraag de parkeerzone op via de Nota Parkeernormen Auto en Fiets van de gemeente Amsterdam om te weten welke norm geldt.

10 Eigendom

Het pand is gesplitst en je weet nog niet of de andere eigenaren akkoord zijn: dat is een eerste stap die je moet zetten.

Splitsing **Gesplitst (jouw invoer)**	Het dak is gemeenschappelijk eigendom; de VvE moet instemmen met bouwen op het dak.
Andere eigenaren **Onbekend (jouw invoer)** Eigen invoer	Je gaf aan niet te weten of de andere eigenaren akkoord zijn. Zonder hun instemming en een geldig VvE-besluit is een vergunningaanvraag niet mogelijk.
Splitsingsvergunningstelsel **Stelsel van toepassing**	De Wkpb meldt voor dit adres het vergunningenstelsel voor splitsing op grond van de Huisvestingswet 2014.
Erfpacht Niet beschikbaar Erfpacht is niet uit het Kadaster opgehaald in dit rapport.	Bij erfpacht moet de erfverpachter (doorgaans gemeente Amsterdam) instemmen met een opbouw. Controleer dit via het Kadaster of de koopakte.

11 Aandachtspunten

Naast de planologische ruimte zijn er bouwkundige, juridische en onderzoeksaspecten die je moet regelen voordat een opbouw haalbaar is.

Hoogte inmeten **Eerste stap** Aanname	De beschikbare hoogte is ca. 2,3 m op basis van 3DBAG. Een erkend meetbureau moet de bestaande goot- en nokhoogte opnemen om te weten of een volwaardige bouwlaag past.

Constructie **Onderzoek nodig**	Een constructeur toetst of de fundering en draagconstructie van het pand uit 1924 een extra bouwlaag kunnen dragen.
Brandveiligheid en vluchtroutes **Bbl**	Een extra woonlaag verandert de vluchtroutes en brandscheidingen; toets aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.
Geluid industriezone **Onderzoek nodig**	Het pand ligt in de geluidzone van industrieterrein Westpoort. Nieuwe woningen in de opbouw zijn geluidsgevoelig; geluidonderzoek is vereist.
Ecologie **Onderzoek nodig**	Bij werkzaamheden aan het dak van een pand uit 1924 is een ecologisch onderzoek vereist naar beschermde soorten, waaronder vleermuizen en gierzwaluwen.

12 Geschatte waarde

Wat een opbouw hier kan opleveren is onzeker totdat de beschikbare hoogte is gemeten.

Aanname

Extra woonruimte (planologisch) **Maximaal 1 woning, mits hoogte voldoet**	Het plan staat één extra bouwlaag toe. Op basis van het grondvlak van ca. 74,7 m² (3DBAG) en de setback van 1,70 m uit de voorgevel is de maximale vloeroppervlakte van de opbouw kleiner dan het grondvlak; de exacte maat volgt uit het ontwerp.
Waarde extra woning Niet beschikbaar Waardebepaling vereist een ontwerp, een meting en een taxatie; die zijn niet uitgevoerd.	Reken geen vaste opbrengst in je bod zolang de hoogte niet gemeten is en het ontwerp niet vaststaat.

13 Bronnen

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

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Kadaster, BRK	Perceel	STN02 C 5368	11 nov. 2026
Kadaster, BAG	Pand en verblijfsobject	0363100012131030	11 nov. 2026
3DBAG	Hoogtes en bouwlagen	NL.IMBAG.Pand.0363100012131030	11 nov. 2026
Ruimtelijke Plannen	Bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt	NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01	11 nov. 2026
Ruimtelijke Plannen	Inpassingsplan geluidzone Westpoort en Hoogtij	NL.IMRO.9927.IPGELCONWPRTHT2014-VG01	11 nov. 2026
Kadaster, Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen		11 nov. 2026
RCE	Rijksmonumentenregister en beschermde gezichten		11 nov. 2026

14 Basis van dit rapport

Je vraag	Kan er een extra bouwlaag met woningen op dit pand, en wat betekent dat voor je bod?
Wat we niet deden	Geen opname, geen bouwkundige of constructieve toets en geen inzage in de splitsingsakte. Hoogtes komen uit 3DBAG en zijn geen meting; de werkelijke goot- en nokhoogte kan afwijken.
Peildatum	Gegevens van 11 november 2026.

15 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-2026-001036 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001036
Type rapport	Optopcheck, versie 1
Eigen invoer	Een extra bouwlaag met woningen op een gemengd pand uit 1924. Functie opbouw: wonen Eigen invoer Gesplitst: ja Eigen invoer Andere eigenaren: weet ik niet Eigen invoer Positie: Belegger Eigen invoer Beslissing: Bieden of kopen Eigen invoer
Gegevens opgehaald	11 november 2026, 19:49
Kadastraal perceel	STN02 C 5368
Plan-ID	NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01