Splitscheck

Zanddwarsstraat 12 1011 HP Amsterdam

Kadastraal perceel

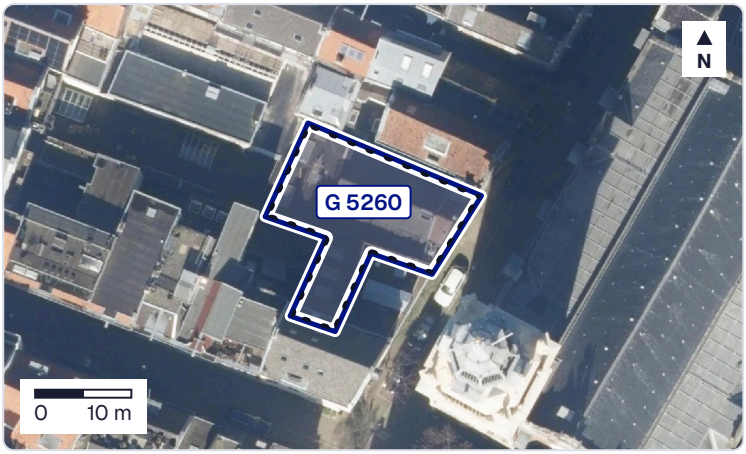
Amsterdam G 5260

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

Perceeloppervlakte
237 m²
Kadaster BRK

Datum
5 november 2026

Rapportnummer
BP-2026-001013



Perceelgrens Amsterdam G 5260 · Pand (BAG)

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 ⚠ Onder voorwaarden

6 zelfstandige woningen passen: wonen mag in het voorhuis, zonder maximum aantal woningen; wel moet de achterbouw bij een woning in het voorhuis horen en de gemeente het plan voor het rijksmonument goedkeuren.

Route: omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit en de bouwactiviteit, bij verkoop ook een splitsingsvergunning; of woningvorming vergunningplichtig is, bevestigt de gemeente.

Woningen die passen	Gebruiksoppervlakte	Gemiddeld per woning	Parkeereis
6 woningen	**305 m²**	**45,75 m²**	**0 plaatsen**
rekenkundig, van 6 gevraagd	BAG, 1 verblijfsobject	na 10% splitsingsverlies	A-locatie, art. 3.7

Kernpunten

Mag	Wonen in het voorhuis (Gemengd - 1), zonder maximum aantal woningen.	art. 4.1 onder a
Let op	6 woningen van gemiddeld 45,75 m²; de achterbouw (Tuin - 3) wordt geen eigen woning.	art. 15.4.2
Met vergunning	Rijksmonumentenactiviteit en bouwactiviteit; bij verkoop een splitsingsvergunning.	Ow art. 5.1; HVV art. 3.4.2
Let op	Rijksmonument: de gemeente toetst de monumentale waarden en kan minder woningen toestaan.	Bkl art. 8.80
Status	Nu 1 bedrijfsruimte van 305 m² uit 1680.	BAG, Wkpb

Artikelen: Bestemmingsplan Nieuwmarkt en Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, CVDR706038/5, NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je plan: het pand opdelen in 6 zelfstandige woningen van ca. 45 m². Je beslissing: wel of niet splitsen.

Zes woningen kunnen, mits de achterbouw bij een woning in het voorhuis hoort. Ga eerst in vooroverleg, want de monumenttoets beslist of het er echt zes worden.

Verkoop je de woningen los, dan heb je ook een splitsingsvergunning nodig.

Mag het?	Ja, onder voorwaarden. Wonen mag in het voorhuis, zonder maximum aantal woningen. De achterbouw wordt geen eigen woning en de gemeente moet het plan voor het rijksmonument goedkeuren.
Hoeveel?	6 woningen van gemiddeld 45,75 m² is de rekenkundige bovengrens. Bij 7 woningen zak je onder de maatstaf van 40 m². In het voorhuis alleen passen er 5.
Hoe?	Eén omgevingsvergunning voor rijksmonument en bouwen. Bij verkoop ook een splitsingsvergunning en daarna de splitsingsakte.
Tijd en leges?	8 tot 14 weken tot besluit, 16 tot 26 weken als het Rijk adviseert. Leges geschat tussen € 10.946 en € 41.754.
Wat kan dit veranderen?	De monumenttoets kan minder woningen toestaan. Ook de plattegrond kan het aantal verlagen; die is er nog niet.

Vóór je ontwerpt

1. Vraag vooroverleg aan over de zes woningen, de achterbouw en de monumentale waarden.
2. Laat een bouwhistorische verkenning en een plattegrond maken.

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 eigen woning worden

Blokkeert Zekerheid: Vast

Regel	De achterbouw ligt op Tuin - 3 en mag alleen bij een woning in het voorhuis horen. art. 15.4.2
Hier	Voorhuis ca. 249 m² en achterbouw ca. 55 m² gebruiksoppervlakte (geschat). In het voorhuis alleen passen 5 woningen van 40 m².
Gevolg	**De zesde woning past alleen als die (deels) in het voorhuis ligt en de achterbouw erbij hoort.**
Doen	**Teken de achterbouw als deel van een woning in het voorhuis.**

2 De monumenttoets beslist over het aantal woningen

Stuurt Zekerheid: Hangt af van de gemeente

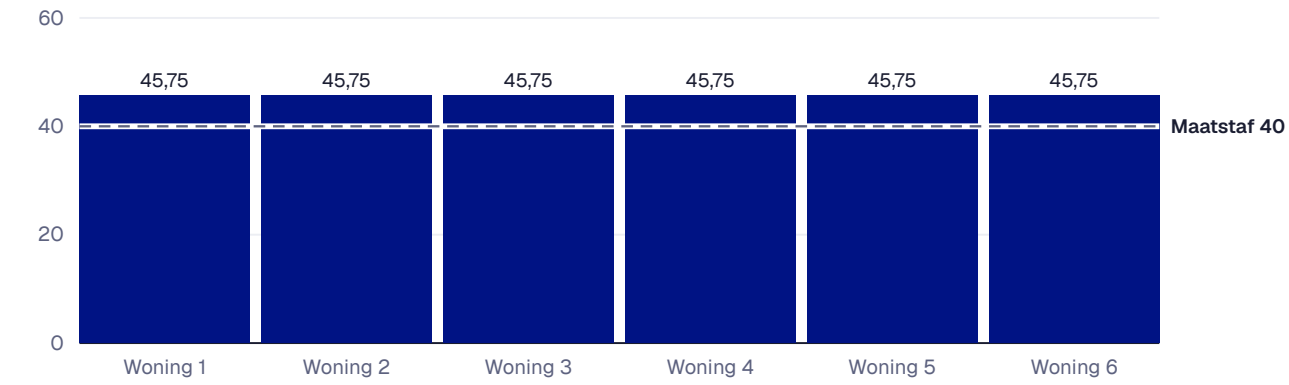
Regel	Zonder vergunning voor de rijksmonumentenactiviteit mag het pand niet worden gewijzigd, ook niet inpandig. De gemeente beoordeelt de monumentale waarden. Ow art. 5.1 lid 1 onder b; Bkl art. 8.80
Hier	Rijksmonument 6483. Het voorhuis is orde 1; de achterbouw behandelen we voorzichtigheidshalve ook als monument.
Gevolg	**Zes woningen is geen toezegging. De toets bepaalt mee hoeveel woningen er komen en hoe ze worden ingedeeld.**
Doen	**Laat een bouwhistorische verkenning maken voordat je tekent.**

3 Zes woningen is de rekenkundige grens, met weinig marge

Stuurt Zekerheid: Afgeleid

Regel	Elke nieuwe woning in Centrum is minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte. Nadere regels hfdst. 4 art. 3
Hier	305 m² min 10 % splitsingsverlies is 274,5 m²: 6 woningen van 45,75 m². Bij 7 woningen wordt dat 39,21 m².
Gevolg	**Een grotere gemeenschappelijke ruimte of een ongelijke verdeling kan een woning onder de 40 m² brengen.**
Doen	**Laat een plattegrond maken en toets elke woning.**

Gebruiksoppervlakte per woning bij 6 woningen m² GBO



Bron: BAG, 305 m² gebruiksoppervlakte, 9 okt. 2026 · gelijke verdeling na 10% splitsingsverlies, aanname van BrickPilot · maatstaf Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam, hoofdstuk 4 art. 3

4 Verkopen vraagt een splitsingsvergunning vóór de akte

Stuurt Zekerheid: Vast

Regel	Bij verkoop als appartementsrechten is een splitsingsvergunning nodig voor een pand van vóór 1940 in het aangewezen gebied. HVV art. 3.4.1, 3.4.2
Hier	Bouwjaar 1680, in het aangewezen gebied. De vergunning is 1 jaar geldig.
Gevolg	**Zonder vergunning geen akte. De aanvraag vraagt onder meer een bouwkundig rapport (NTA 8060), een funderingsrapport, keuringen van gas en elektra en een asbestinventarisatie.**
Doen	**Beslis eerst of je verkoopt of verhuurt: verhuren door één eigenaar vraagt geen splitsing.**

5 Het splitsingsbeleid verandert mogelijk per 2027

Regelen Zekerheid: Hangt af van de raad

Regel	Voorstel: een verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen en energielabel C of beter per woning. Monumenten zijn van die labeleis uitgezonderd. Beleidstoelichting HVV 2027
Hier	Dit pand valt nu al onder de splitsingsvergunning en heeft geen verhuurde woningen.
Gevolg	**De belangrijkste wijzigingen raken dit plan weinig, maar de regels kunnen vóór je aanvraag veranderen.**
Doen	**Controleer de vastgestelde tekst voordat je aanvraagt.**

3 Je opties

Verkopen of verhuren bepaalt hoeveel stappen je zet. Vijf woningen is de terugvaloptie als de monumenttoets tegenvalt.

Route	Wat je krijgt	Wat het vraagt	Ons oordeel
1. Verhuren als één eigenaar	6 huurwoningen in één eigendom	Omgevingsvergunning; huisvestingsvergunning bij verhuur tot en met middenhuur	Minste stappen
2. Verkopen per woning	6 appartementsrechten en een nieuwe VvE	Omgevingsvergunning, splitsingsvergunning, splitsingsakte en notaris	Meer stappen
3. Vijf woningen	5 woningen van gemiddeld 54,9 m², in het voorhuis met de achterbouw erbij	Zelfde vergunningen; meer ruimte in de monumenttoets	Terugvaloptie

4 Wat je nu doet

Vóór je ontwerpt

1 Vraag een vooroverleg aan bij de gemeente

Leg het plan voor 6 woningen voor: wonen in Gemengd - 1, de achterbouw als deel van een woning, de monumentale waarden en of de achterbouw onder de bescherming valt. Vraag ook of het pand als woonruimte geldt (woningvorming), of de verbouw een omgevingsplanactiviteit bouwwerken is en of verkennend bodemonderzoek nodig is (omgevingsplan art. 4.32 lid 3).

2 Laat een bouwhistorische verkenning en een plattegrond maken

Bepaal welke onderdelen monumentale waarde hebben (gevel met gevelsteen, kap, trap, balklagen) en daarna per bouwlaag waar de woningen komen: met behoud van de bestaande ontsluiting (art. 4.2.15), binnen de bestaande hoogte en dakvorm (art. 4.2.3 en 4.2.8), zonder gesloten plint (art. 4.2.13). Het aantal van 6 is een bovengrens.

Vóór je aanvraagt

3 Houd rekening met de nieuwe regels voor het beschermd stadsgezicht

Vanaf 26 november 2026 valt gedeeltelijk afbreken bij een verbouwing onder de vergunning voor bouwen (Gemeenteblad 2026, 502131). Dien je daarna in, dan toetst de gemeente gevel- en dakwijzigingen ook daaraan.

4 Stel eigendom en erfpacht vast en bespreek het plan met de bank

Vraag Kadaster-eigendomsinformatie op; bij erfpacht is toestemming van de gemeente nodig voor de nieuwe bestemming en de splitsing (BW art. 5:89 lid 2 en 5:106 lid 7). Rust er een hypotheek op het pand? Vraag de bank om toestemming; dat staat meestal in je hypotheekvoorwaarden.

5 **Laat een bouwkundig adviseur de Bbl-eisen uitwerken**

Brandcompartimenten en beschermd trappenhuis, vluchtroutes, geluid tussen de woningen en van de gevel, ventilatie, daglicht en rookmelders, per punt met het toetsniveau. Plus de asbestinventarisatie en de keuring van gas en elektra.

Bij de aanvraag

6 **Vraag de vergunningen aan en schakel bij verkoop een notaris in**

Eén omgevingsvergunning via het Omgevingsloket voor de rijksmonumentenactiviteit, de bouwactiviteit en zo nodig de omgevingsplanactiviteit. Bij verkoop de splitsingsvergunning (HVV art. 3.4.2) en daarna de splitsingsakte, inschrijving bij het Kadaster en de VvE, binnen een jaar. Noem rapportnummer BP-2026-001013 en perceel Amsterdam G 5260.

Vragen voor het vooroverleg

- ☐ **Geldt het pand als woonruimte, zodat een vergunning voor woningvorming nodig is?** — HVV art. 1, 3.1.1 lid 2 onder d
- ☐ **Valt de achterbouw onder de monumentbescherming?** — art. 18.1
- ☐ **Wordt de omgevingsplanactiviteit bouwwerken geheven?** — omgevingsplan art. 4.7, 4.13
- ☐ **Krijgen nieuwe bewoners een parkeervergunning?** — Nota par. 6.1, 7.7

5 Gecheckt, geen probleem

Dit hebben we nagekeken. Hier hoef je niets mee.

Onderwerp	Uitkomst	Bron
Bestemming	Wonen mag in het voorhuis, zonder maximum aantal woningen	art. 4.1 onder a
Parkeren	Geen plaatsen nodig op eigen terrein, maximaal 1 per woning	art. 3.7 lid 2, bijlage IV
Nieuw deel omgevingsplan	Geen extra regels voor woningaantal of splitsen	art. 22.16
Omzetting	Niet nodig: de woningen worden zelfstandig	HVV art. 3.1.1 lid 2 onder c
Onttrekking of samenvoeging	Niet nodig	HVV art. 3.1.1 lid 2 onder a en b

Bijlagen

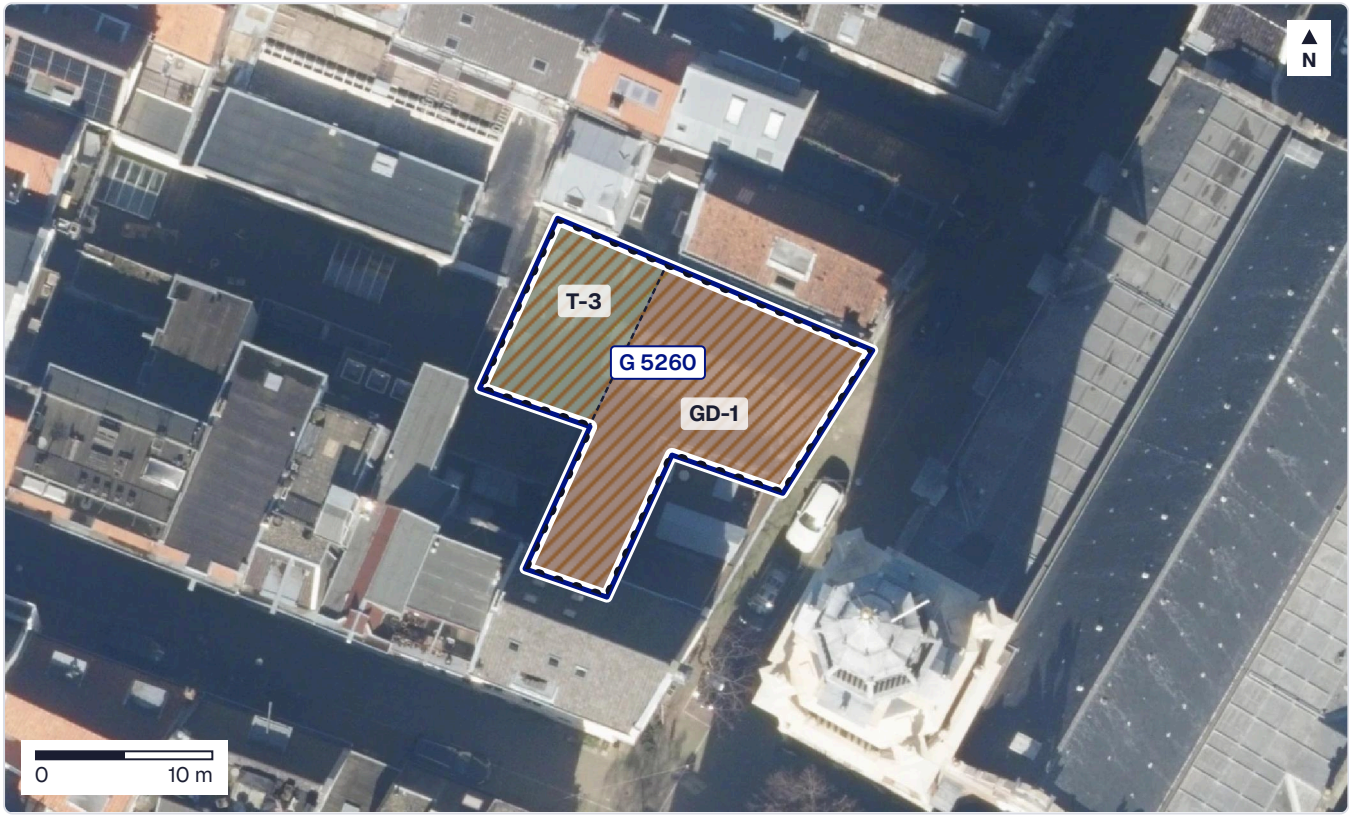
De feiten en regels achter het advies.

6 Pand

Gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), het 3D-model 3DBAG, de Wkpb en de registers van de RCE.

Bron: Kadaster BAG, 3DBAG, Wkpb en RCE · geraadpleegd 9 okt. 2026

Pand, perceel en bestemmingen op het perceel



Perceelgrens Amsterdam G 5260
Gemengd - 1 (GD-1)
Tuin - 3 (T-3)
Waarde - Cultuurhistorie (WR-C) en Waarde - Archeologie 2 (WR-A2), hele perceel
Specifieke bouwaanduiding orde 1 (sba-1), alleen het voorhuis
Pand 0363100012171560 (BAG, 1680)

Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK en BAG · gegevens van 12 okt. 2026 · Bestemmingsplan Nieuwmarkt (IMRO), gegevens van 9 okt. 2026 · schaal ca. 1:420 op A4

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

Gegeven	Waarde
Pand-ID	0363100012171560 Kadaster BAG
Verblijfsobject-ID	0363010000877938 Kadaster BAG
Verblijfsobjecten in het pand	1, industriefunctie, in gebruik Kadaster BAG, inclusief historie
Bestaande woningen	0 woningen Kadaster BAG
Gebruiksoppervlakte	305 m² Kadaster BAG, registratie

Gegeven	Waarde
Bouwjaar	1680 Kadaster BAG
Bruto vloeroppervlak en inhoud	417 m² BVO, 1.384 m³ Aanname
Hoogte en dak	10,45 m boven maaiveld, schuin dak 3DBAG, geen meting
Monument	Rijksmonument Kadaster Wkpb (publiekrechtelijke beperkingen)
Rijksmonumentenregister	Monument 6483, ingeschreven 27 oktober 1970: pand met puntgevel (XVIII) waarin gevelsteen (XVII); oorspronkelijke functie woonhuis Rijksmonumentenregister, monument 6483
Beschermd stads- of dorpsgezicht	Ja, Amsterdam - Binnen de Singelgracht Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Beperking splitsing (Wkpb)	Huisvestingswet 2014: vergunningenstelsel splitsing Kadaster Wkpb (publiekrechtelijke beperkingen)
Perceeloppervlakte	237 m² Kadaster BRK, kadastrale grootte

Het pand is nu één bedrijfsruimte; alle 6 woningen zijn nieuw. Gebouwd vóór 1940: bij verkoop als appartementsrechten geldt de Amsterdamse splitsingsvergunning. Gebouwd vóór 1994: een asbestinventarisatie is nodig.

7 Monument en beschermd stadsgezicht

Regels voor het rijksmonument uit Bestemmingsplan Nieuwmarkt, aangevuld met de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het omgevingsplan.

Bron: Bestemmingsplan Nieuwmarkt, NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01 · vastgesteld 1 jul. 2015, opgehaald 9 okt. 2026

7.1 Bescherming en vergunningen

Aanduiding orde 1 **Op het voorhuis: 157,6 van 226,0 m² pandcontour**	Het voorhuis is als orde 1 aangeduid; dat bevestigt de monumentstatus uit de Wkpb, maar alleen voor het voorhuis. Bron: **art. 18.1 onder a**
Achterbouw onder de bescherming **Behandeld als rijksmonument** Aanname	Dit rapport behandelt het hele pand voorzichtigheidshalve als rijksmonument; de gemeente bevestigt dit. Bron: **art. 18.1 onder a** · Rijksmonumentenregister, monument 6483
Waarde - Cultuurhistorie **Bescherming als monument gaat voor**	Voor orde 1 geldt de monumentenbescherming; het bestemmingsplan voegt vanuit het stadsgezicht niets toe. Bron: **art. 18.2 onder a**
Rijksmonumentenactiviteit **Vergunning nodig** Aanname	Het verbouwen tot 6 woningen wijzigt het monument. De gemeente vraagt advies over de monumentale waarden; vaak wordt een bouwhistorisch onderzoek gevraagd. Bron: **art. 5.1 lid 1 onder b** · Omgevingswet · BWBR0037885
Beoordeling monumentale waarden **Per plan, door de gemeente** Aanname	Het rekenkundige aantal van 6 woningen is geen toezegging: de monumenttoets bepaalt mee hoeveel woningen er komen en hoe ze worden ingedeeld. Bron: **art. 8.80** · Besluit kwaliteit leefomgeving · BWBR0041313
Omgevingsplanactiviteit bouwwerken **Vergunning nodig bij wijzigingen aan de buitenkant** Aanname	Blijft de verbouw volledig inpandig, dan is hiervoor geen vergunning nodig; nieuwe ramen, deuren, gevelroosters of installaties op het dak maken hem wel nodig. Bron: **art. 4.7, 4.12 lid 1 onder i, 4.13 lid 1 en 3** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · /akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan

Wijziging beschermd stadsgezicht **Vastgesteld, in werking 26 nov. 2026** Gemeenteblad 2026, 502131	Vanaf die datum valt gedeeltelijk afbreken bij een verbouwing onder de vergunning voor bouwen, en toetst de gemeente of het beschermd gezicht niet onevenredig wordt aangetast. Bron: **art. 4.89 tot en met 4.92**
Waarde - Archeologie 2 **Vergunning bij grondwerk**	Alleen bij grondwerk van meer dan 50 m² en dieper dan 0,5 m, bijvoorbeeld funderingsherstel of nieuwe leidingen. Bron: **art. 17.2 onder a**

7.2 Bouwregels voor orde 1

Goot- en bouwhoogte **Maximaal de bestaande**	Geen optopping of hogere goot: de woningen moeten binnen het bestaande volume passen. Bron: **art. 4.2.3**
Dakvorm **De bestaande**	De bestaande kap blijft; dakkapellen of een andere dakvorm passen niet zonder afwijking. Bron: **art. 4.2.8 onder c**
Dakterras **Niet toegestaan, alleen met een afwijking**	Met een afwijking alleen voor een woning, aan de achterzijde of op de achterbouw, met een hekwerk van hooguit 1,20 m en niet zichtbaar vanaf de straat. Bron: **art. 4.2.10, 4.4.7**
Gevel en plint **Geen gesloten plint, geen open gevel**	Woningen op de begane grond mogen de pui niet dichtzetten en bergingen komen niet aan de straatzijde. Bron: **art. 4.2.12, 4.2.13, 4.4.9**

8 Omgevingsplan

Regels uit Bestemmingsplan Nieuwmarkt, dat hier als tijdelijk deel van het omgevingsplan Amsterdam nog geldt, voor de bestemmingen op het pand.

Bron: Bestemmingsplan Nieuwmarkt, `NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01` · vastgesteld 1 jul. 2015, opgehaald 9 okt. 2026

8.1 Bestemmingen en aanduidingen op het pand

Bestemming of aanduiding	Op het pand	Artikel
Gemengd - 1 (GD-1), voorhuis	158,1 m²	art. 4
Tuin - 3 (T-3), achterbouw	67,5 m²	art. 15
Waarde - Archeologie 2 (WR-A2)	226,0 m²	art. 17
Waarde - Cultuurhistorie (WR-C)	226,0 m²	art. 18
Specifieke bouwaanduiding orde 1 (sba-1)	157,6 m²	art. 4.2.3, 4.2.8

Overlap van de IMRO-vlakken met de BAG-pandcontour, berekend; geen bouwvlak en geen maatvoering op het perceel. Daarnaast gelden paraplu- en voorbereidingsbesluiten (onder meer datacenters, darkstores en grondwaterneutrale kelders); die raken het opdelen in woningen niet, maar nieuwe of grotere kelders zijn niet toegestaan.

8.2 Wonen, aantal woningen en splitsen

Gelden deze regels hier nog **Ja: tijdelijk deel nog niet vervallen**	Op het hele perceel ligt de aanduiding ‘ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen’, dus de regels hieronder gelden nog. Bron: **art. 2.1 lid 2, 2.3 lid 2** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`
Wonen **Toegestaan in het voorhuis** Aanname	Geen afwijking nodig voor wonen in het voorhuis. In de achterbouw alleen als deel van een woning in het voorhuis. Bron: **art. 4.1 onder a, 15.4.2**

Maximum aantal woningen **Geen maximum** Aanname	Het bestemmingsplan begrenst het aantal woningen niet; de grens komt uit het oppervlak en de bouwregels. Bron: **art. 4, 15, 17 en 18**
Splitsingsregels **Geen; samenvoegen van panden mag niet** Aanname	Opdelen binnen één pand raakt het samenvoegverbod niet; doorbraken naar de buren mogen niet. Bron: **art. 4.2.16**
Gebruik **Geen short stay; bestaande trap blijft**	De bestaande ontsluiting naar de verdiepingen moet blijven, wat de indeling van de 6 woningen stuurt. Bron: **art. 4.5.9, 4.2.15**
Bouwregels achterbouw **Niet vergroten of verhogen**	De achterbouw mag blijven en vernieuwd worden, maar niet groter of hoger worden. Bron: **art. 15.2.1**
Nieuw deel omgevingsplan **Geen extra regels voor woningaantal of splitsen** Aanname	Het omgevingsplan regelt geen woningsplitsing of woningvorming; die staan in de Huisvestingsverordening. Wel geldt hooguit één bewoner per 12 m² gebruiksoppervlakte: bij gemiddeld 45,75 m² hooguit 3 personen per woning. Bron: **art. 22.16** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam, Regels op de kaart (perceel Amsterdam G 5260)

8.3 Parkeren Aanname

Parkeerregel in het bestemmingsplan **Geen getalsmatige norm**	De parkeernorm komt uit de algemene parkeerregels van het omgevingsplan. Bron: **art. 4 en hoofdstuk 3**
Parkeereis per extra woning **0 op eigen terrein, maximaal 1 per woning**	Op eigen terrein is geen parkeerplaats nodig; er mogen er hooguit 6 komen. Nieuwe bewoners kunnen worden uitgesloten van een parkeervergunning. Bron: **art. 3.7 lid 2 jo. bijlage IV nr. 102, 3.9 lid 2 onder c** · Omgevingsplan gemeente Amsterdam · `/akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan`

9 Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 bepaalt welke vergunningen nodig zijn om van één bedrijfsruimte 6 woningen te maken, en onder welke voorwaarden.

Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, `CVDR706038/5` · in werking 1 jan. 2026, gelezen 5 okt. 2026

9.1 Welke vergunning Aanname

Vergunning	Nodig	Waarom	Artikel
Woningvorming	Bevestig bij de gemeente	Het pand is volgens de BAG geen woning, maar ruimte die bestemd of geschikt is voor bewoning telt ook als woonruimte. Laat de gemeente dit bevestigen.	art. 1, 3.1.1 lid 2 onder d
Splitsing in appartementsrechten	Nodig bij verkoop	Pand van vóór 1940 in het aangewezen gebied; alleen bij verkoop als losse appartementsrechten.	art. 3.4.1, 3.4.2, bijlage 2
Omzetting	Niet nodig	Alleen voor onzelfstandige woonruimte; de 6 woningen worden zelfstandig.	art. 3.1.1 lid 2 onder c
Onttrekking of samenvoeging	Niet nodig	Er gaat geen woonruimte verloren en er wordt niets samengevoegd.	art. 3.1.1 lid 2 onder a en b
Huisvestingsvergunning	Bij verhuur tot en met middenhuur	Voor huurders in het gereguleerde of middensegment; bij verkoop niet.	art. 2.1.1 lid 1, 2.2.1

9.2 Maatstaven bij woningvorming Aanname

Jouw plan: 6 zelfstandige woningen van circa 45 m² Eigen invoer

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Elke nieuwe woning minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte (Centrum)	45,75 m²	✓ Ja	Nadere regels hfdst. 4 art. 3
Elke woning zelfstandig en minimaal 18 m²	45,75 m²	✓ Ja	art. 3.3.10 lid 1 onder c
Geluid tussen de woningen: luchtgeluid minimaal 47 dB, contactgeluid maximaal 59 dB	Geen plattegrond	⚠ Let op	Nadere regels hfdst. 4 art. 2
Eigen meterkast per woning	Geen plattegrond	⚠ Let op	Nadere regels hfdst. 4 art. 4

9.3 Overige criteria

Nieuwe verordening per 1 januari 2027
Voorstel; de raad beslist nog
Beleidstoelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2027

Voor dit pand geldt de splitsingsvergunning nu al. Nieuw zijn onder meer een verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen en energielabel C of beter per woning; monumenten zijn van die labeleis uitgezonderd.

Leefbaarheid en parkeerdruk
Geen criterium
Aanname

Parkeerdruk speelt in de Huisvestingsverordening geen eigen rol; wel bij de parkeervergunning voor nieuwe bewoners.
Bron: **art. 3.6.1**

Weigeringsgronden splitsingsvergunning
Beslissing van het college
Aanname

Het college kan weigeren vanwege de woonruimtevoorraad of de toestand van het gebouw; nu zijn er geen verhuurde woningen.
Bron: **art. 3.6.1**

Aanvraag splitsingsvergunning
Tekeningen, splitsingsplan en rapporten

Onder meer een bouwkundig rapport (NTA 8060), een funderingsrapport, keuringen van gas en elektra, een asbestinventarisatie, een puntentelling en een verklaring Gedragscode splitsen.
Bron: **art. 3.5.3 lid 1 en 3**

Geldigheid splitsingsvergunning
1 jaar

Laat de splitsingsakte binnen een jaar inschrijven.
Bron: **art. 3.5.5 lid 2**

Opkoopbescherming
Mogelijk van toepassing voor kopers
Aanname

Een koper die binnen 4 jaar wil verhuren, heeft een vergunning nodig; beslissend is de WOZ-waarde bij levering, met een prijsgrens van € 637.000.
Bron: **art. 3.11.1, 3.11.2**

Bibob
Van toepassing

De gemeente kan een integriteitstoets doen.
Bron: **art. 3.3.1 lid 1, 3.6.1**

10 Hoeveel woningen passen

Gebruiksoppervlakte gedeeld door de minimale oppervlakte per woning. Er is geen plattegrond aangeleverd; de berekening gaat uit van de BAG.

Bron: Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam, CVDR702549/4 · in werking 1 jan. 2026, gelezen 5 okt. 2026

Aanname

Woningen die passen	Gemiddeld per woning	Maatstaf per woning	In het voorhuis alleen
6 woningen	**45,75 m²**	**40 m²**	**5 woningen**
rekenkundige bovengrens	gelijke verdeling	hfdst. 4 art. 3, Centrum	achterbouw hoort bij een woning

10.1 Berekening

Stap	Herkomst	Waarde
Gebruiksoppervlakte pand	BAG	305 m²
Af: splitsingsverlies 10%	Kengetal BrickPilot	−30,5 m² Aanname
Beschikbaar voor woningen	Berekend	274,5 m² Aanname
Maatstaf per woning	Nadere regels hfdst. 4 art. 3	40 m² Aanname
Aantal woningen: 274,5 ÷ 40 = 6,86, naar beneden afgerond	Berekend	6 woningen Aanname
Gemiddeld bij 6 woningen	Berekend	45,75 m² Aanname

De maatstaf van 40 m² geldt bij woningvorming in Centrum; is die vergunning niet nodig, dan is hij hier alleen een maatstaf. Met alleen het absolute minimum van 18 m² zouden er 15 passen; dat is geen realistisch programma.

10.2 5, 6 en 7 woningen aan de maatstaf van 40 m² Aanname

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
5 woningen: gemiddeld minimaal 40 m²	54,9 m²	✓ Ja	hfdst. 4 art. 3
6 woningen: gemiddeld minimaal 40 m²	45,75 m²	✓ Ja	hfdst. 4 art. 3
7 woningen: gemiddeld minimaal 40 m²	**39,21 m²**	ⓘ Nee	hfdst. 4 art. 3

10.3 Woningen en gemeenschappelijke ruimte Aanname

Verdeling	Woningen	Gemeenschappelijk	Verlies
BrickPilot, berekend: 6 × 45,75 m²	274,5 m²	30,5 m²	10,0%
Jouw invoer, 6 × 45 m²	270,0 m² Eigen invoer	35,0 m² Eigen invoer	11,5% Eigen invoer

Beide verdelingen gaan uit van 305 m² en houden elke woning boven 40 m², zolang de verdeling gelijk is. Welke klopt, volgt uit de plattegrond.

10.4 Voorhuis en achterbouw (geschat) Aanname

Deel	BVO	Gebruiksoppervlakte	Na splitsingsverlies
Voorhuis (Gemengd - 1)	340,5 m²	249,0 m²	224,1 m²
Achterbouw (Tuin - 3)	75,1 m²	54,9 m²	49,4 m²

Gebruiksoppervlakte naar rato van het BVO per bestemming (3D-model en IMRO-vlakken); 1,2 m² BVO valt buiten beide bestemmingen. In het voorhuis alleen passen 5 woningen van 40 m²; de zesde past als hij (deels) in het voorhuis ligt en de achterbouw erbij hoort (art. 15.4.2).

10.5 Bruto vloeroppervlak per bouwlaag Aanname

Bouwlaag	Voorhuis	Achterbouw	Buiten beide	Totaal
Begane grond	158,1 m²	67,4 m²	0,4 m²	226,0 m²
Vloer +3 m	117,0 m²	5,0 m²	0,4 m²	122,5 m²
Vloer +6 m	65,4 m²	2,6 m²	0,3 m²	68,3 m²

Per bouwlaag de vloeroppervlakte waar het dak minstens 1,5 m boven de vloer ligt; verdiepingshoogte 3 m aangenomen. Door afronding wijkt de som van de delen tot 0,1 m² af van het totaal.

11 Bouwregels (Bbl)

Eisen per nieuwe woning uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Omdat het gebruik verandert van industrie naar wonen, ligt elke eis tussen het niveau van bestaande bouw en nieuwbouw.

Bron: Besluit bouwwerken leefomgeving, BWBR0041297 · toestand 24 sep. 2026

11.1 Eisen per nieuwe woning

- ☐ **Brandcompartiment** — art. 3.38, 4.51
  Elke woning is een eigen brandcompartiment.
- ☐ **Brandwerende scheiding** — art. 3.40, 5.13, 4.53
  Bestaande bouw minimaal 20 minuten; nieuwe of gewijzigde scheidingen minimaal 30 minuten of het rechtens verkregen niveau; nieuwbouw 60 minuten.
- ☐ **Woningtoegangsdeur** — art. 3.123, 5.20a, 5.24a, 4.218
  Zelfsluitend; bij de wijziging naar wonen op het niveau van art. 4.218 lid 1 en 4.
- ☐ **Vluchtroute** — art. 3.49, 3.51, 5.22a, 4.65, 4.68
  Vanaf elke woning een vluchtroute naar buiten, in de praktijk via een beschermd trappenhuis dat rookwerend is op nieuwbouwniveau.
- ☐ **Geluidsisolatie** — art. 5.4, 5.5, 4.114
  Bestaande bouw stelt geen eis; nieuwbouw als richtwaarde: luchtgeluid tussen woningen minimaal 52 dB.
- ☐ **Ventilatie** — art. 3.67, 5.15, 4.122
  Per verblijfsruimte minimaal 0,7 dm³/s per m² en 7 dm³/s; nieuwbouw 0,9 dm³/s per m² verblijfsgebied.
- ☐ **Daglicht** — art. 3.82, 4.147
  Per verblijfsruimte minimaal 0,5 m² equivalente daglichtoppervlakte; nieuwbouw 10% van het verblijfsgebied.
- ☐ **Verblijfsgebied** — art. 3.89, 3.90, 5.17
  Per woning minimaal 10 m² verblijfsgebied en een verblijfsruimte van 7,5 m², 2,4 m breed en 2,1 m hoog; let op de hoogte onder de kap.

11.2 Toetsniveau en vergunning

Toetsniveau **Bestaande bouw als ondergrens, plus afdeling 5.4** Aanname	Wat nieuw wordt gebouwd, moet minstens het rechtens verkregen niveau halen en nooit onder bestaande bouw. Voor enkele onderdelen geldt bij de wijziging naar wonen een hoger niveau. Bron: **art. 5.7, 5.4, 5.5**
Extra eisen bij de wijziging naar wonen **Rook, gevelgeluid, rookmelders en zelfsluitende deuren** Aanname	Rookwerende beschermde route, gevelgeluid van verblijfsruimten minimaal 33 dB, rookmelders langs de vluchtroute en zelfsluitende deuren. Bron: **art. 5.22a, 5.23, 5.24, 5.24a**
Omgevingsvergunning bouwactiviteit **Nodig** Aanname	Voor de verbouw is een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit nodig. Bron: **art. 2.25, 2.27**
Bouwmelding **Niet van toepassing**	Het stelsel van kwaliteitsborging geldt niet voor verbouw. Bron: **art. 2.17, 2.18**
Gebruiksmelding **Niet nodig**	Niet nodig voor 6 gewone zelfstandige woningen. Bron: **art. 6.6, 6.7**

12 Eigendom

Wat er privaatrechtelijk nodig is om de woningen apart te verkopen, en wat het Kadaster over dit adres zegt.

Bron: Burgerlijk Wetboek Boek 5, BWBR0005288 · toestand 1 jan. 2024

Publiekrechtelijke beperkingen **Monument en splitsingsregel** Kadaster Wkpb	In de Wkpb staan de inschrijving als rijksmonument en de huisvestingsverordening voor het splitsen. Er is geen voorkeursrecht van de gemeente ingeschreven.
Eigenaar, aandeel en hypotheek **In je eigen rapport, uit het Kadaster** Kadaster BRK	Je ziet de eigenaar, het aandeel en de hypotheek. Rust er een hypotheek op het pand, dan moet de bank instemmen met de splitsing.
Kadastraal splitsen **Splitsingsakte met splitsingstekening** Aanname	Alleen nodig als je de woningen apart verkoopt: de notaris laat de akte inschrijven bij het Kadaster, in Amsterdam pas na de splitsingsvergunning. Bron: **art. 5:106 lid 1, 5:109**
Vereniging van Eigenaars **Ontstaat bij de splitsing** Aanname	Met 6 appartementsrechten ontstaat een VvE met een reglement, een onderhoudsfonds en een gezamenlijke opstalverzekering; bij een rijksmonument is een meerjarenonderhoudsplan extra belangrijk. Bron: **art. 5:112 lid 1 onder e, 5:124 lid 1**
Toestemming erfverpachter **Alleen nodig bij erfpacht** Aanname	Bij erfpacht is toestemming van de gemeente als grondeigenaar nodig, voor de nieuwe bestemming wonen en voor de splitsing. Vraag die aan vóór de splitsingsakte. Weigert de grondeigenaar zonder redelijke grond, dan kan de kantonrechter machtigen. Bron: **art. 5:106 lid 7, 5:91 lid 3**
Verkopen of verhuren **Hangt af van eigendom en erfpacht** Aanname	Verkopen vraagt een splitsing in appartementsrechten; verhuren door één eigenaar niet. Bron: **art. 5:106 lid 1 tot en met 3**

12.1 Vraag aan jou

- [ ] **Rust er een hypotheek op het pand? Vraag de bank om toestemming; dat staat meestal in je hypotheekvoorwaarden.** art. 5:114 lid 1
  Zonder afspraak met de bank blijft de hele schuld na de splitsing op alle 6 appartementsrechten rusten.

13 Praktisch

Voorzieningen per woning en een schatting van de leges; de bedragen zijn aannames en vervangen geen offerte.

Bron: Algemene legesverordening Amsterdam 2026, CVDR747167/6 · in werking 30 sep. 2026

13.1 Voorzieningen en meters Aanname

Voorzieningen per woning **Woning 2 tot en met 6 krijgen alles nieuw**	Elke woning krijgt een eigen keuken, toilet, badruimte en installaties; woning 2 tot en met 6 een eigen voordeur aan een gemeenschappelijk trappenhuis. Bron: **hfdst. 4 art. 4** · Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam · CVDR702549/4
Meters **Eigen meterkast per woning**	Reken op 6 meterkasten en eigen aansluitingen bij netbeheerder en Waternet; dat laatste is praktijk, geen eis. Bron: **hfdst. 4 art. 4** · Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam · CVDR702549/4

13.2 Posten om een offerte voor te vragen

- [ ] **Eigen toegang voor 5 nieuwe woningen**
- [ ] **Eigen keuken, toilet en badruimte voor 6 woningen**
- [ ] **Eigen installaties en meters voor 5 woningen**
- [ ] **Brandwerende scheidingen (5) en brandwerende woningtoegangsdeuren (6)**
- [ ] **Geluidwering tussen de woningen (5 scheidingen)**
- [ ] **Ventilatie en daglicht per woning: ontwerp, toets en aanpassing**
- [ ] **Rapporten**
  Bouwkundig rapport NTA 8060, funderingsrapport, keuring gas en elektra, asbestinventarisatie en puntentelling.
- [ ] **Splitsingstekening en inschrijving van de splitsingsakte**
  Alleen bij verkoop in appartementsrechten.

13.3 Leges, geschat Aanname

Leges minimaal	Leges maximaal
€ 10.946,23	**€ 41.754,36**
monument en bouwactiviteit	met alle voorwaardelijke posten

13.4 Leges per vergunning Aanname

Post	Bedrag	Wanneer en herkomst
Rijksmonumentenactiviteit	€ 262,00	Altijd; tarieventabel 3.9.2
Bouwactiviteit (technisch)	€ 10.684,23	Altijd; tarieventabel 3.5.1 onder e
Splitsingsvergunning	€ 5.287,50	Bij verkoop; tarieventabel 5.2.1, ook bij weigering
Omgevingsplanactiviteit bouwwerken	€ 24.856,53	Als de buitenkant verandert; tarieventabel 3.6 onder e
Woningvorming	€ 664,10	Als de gemeente die eist; tarieventabel 5.3.2.5

Post	Bedrag	Wanneer en herkomst
Ter vergelijking: kengetal BrickPilot	€ 28.668,75	2,5% van de bouwkosten, niet specifiek voor Amsterdam
Notaris, splitsingstekening en Kadaster	Op offerte	Bij verkoop

De bedragen rusten op aangenomen bouwkosten van € 1.146.750 (€ 2.750 per m² BVO × 417 m²). Of de omgevingsplanactiviteit wordt geheven, laat je in het vooroverleg bevestigen.

14 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	Pand, verblijfsobject, bouwjaar en gebruiksoppervlakte	0363010000877938	9 okt. 2026
3DBAG	Hoogte, dak en bruto vloeroppervlak per bouwlaag	NL.IMBAG.Pand.0363100012171560	7 okt. 2026
WOZ-waardeloket	WOZ-waarde: geen waarde voor dit object		9 okt. 2026
Kadaster, Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen: rijksmonument en vergunningenstelsel splitsing		9 okt. 2026
RCE	Beschermd stadsgezicht Amsterdam - Binnen de Singelgracht	gezicht 1477	9 okt. 2026
Rijksmonumentenregister	Monument 6483, Zanddwarsstraat 12	6483	ingeschreven 27 okt. 1970
Ruimtelijke Plannen	Bestemmingsplan Nieuwmarkt, regels en verbeelding	NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01	1 jul. 2015
Lokale regelgeving	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, art. 2.1, 2.3, 3.7, 3.9, 4.7, 4.11 tot en met 4.13 en 22.16	CVDR696291/15	19 jun. 2026
Officiële bekendmakingen	Geo-informatieobject ‘ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen’	dc-2026-6429	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
Gemeenteblad	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, Basisregeling	Gemeenteblad 2024, 411678	31 okt. 2024
Gemeenteblad	Wijzigingsbesluit omgevingsplan, slopen en (ver)bouwen in beschermd gezicht	Gemeenteblad 2026, 502131	in werking 26 nov. 2026
Lokale regelgeving	Huisvestingsverordening Amsterdam 2024	CVDR706038/5	1 jan. 2026
Lokale regelgeving	Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam	CVDR702549/4	1 jan. 2026

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Lokale regelgeving	Algemene legesverordening Amsterdam 2026	CVDR747167/6	30 sep. 2026
Lokale regelgeving	Verordening gronduitgifte en erfpacht Amsterdam 2017	CVDR462824/1	11 aug. 2017
Wetten.overheid.nl	Omgevingswet, art. 5.1	BWBR0037885	1 jul. 2026
Wetten.overheid.nl	Besluit kwaliteit leefomgeving, art. 8.80	BWBR0041313	1 okt. 2026
Wetten.overheid.nl	Besluit bouwwerken leefomgeving	BWBR0041297	24 sep. 2026
Wetten.overheid.nl	Huisvestingswet 2014, art. 22	BWBR0035303	1 jul. 2026
Wetten.overheid.nl	Burgerlijk Wetboek Boek 5, erfpacht en appartementsrechten	BWBR0005288	1 jan. 2024
PDOK	Luchtfoto, laag Actueel_orthoHR	Beeldmateriaal Nederland	opname 2026
Kadaster Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen op het perceel		5 nov. 2026
Open Raadsinformatie	Raadsstukken gemeente Amsterdam, wijzigingen Huisvestingsverordening 2027		tot en met 2 jul. 2026

15 Basis van dit rapport

Je vraag	Mag dit pand opgedeeld worden in 6 zelfstandige woningen, en wat moet je daarvoor regelen?
Wat we niet deden	Geen opname ter plaatse en geen plattegrond beoordeeld. Oppervlakten komen uit de BAG en 3DBAG en zijn geen meting.
Peildatum	Gegevens van 9 oktober tot en met 5 november 2026; raadsstukken van Amsterdam tot en met 2 juli 2026.

16 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-2026-001013 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001013
Type rapport	Splitscheck, versie 1
Eigen invoer	Het pand opdelen in 6 zelfstandige woningen van circa 45 m² gebruiksoppervlakte, zonder plattegrond. Gewenst aantal woningen: 6 woningen Eigen invoer Oppervlakte per woning: 45 m² Eigen invoer Zelfstandige woningen: Ja, alle 6 met eigen toegang, keuken, toilet en badruimte Eigen invoer Plattegrond: Niet aangeleverd Eigen invoer Rol: Eigenaar Eigen invoer Doel na splitsen: Verkopen en verhuren vergelijken Aanname Bestaande voorzieningen: Eén toegang en één aansluiting, geen keuken of badruimte Aanname Positie: Eigenaar van het hele pand Eigen invoer Beslissing: Wel of niet splitsen Eigen invoer
Gegevens opgehaald	9 oktober 2026, 00:08
Kadastraal perceel	Amsterdam G 5260
Plan-ID's	NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01 CVDR706038/5 CVDR702549/4 BWBR0041297 BWBR0005288 CVDR747167/6