# Toetsformulier

| | |
|---|---|
| Zaaknummer | Z2026-001808 |
| DSOnummer | 2026011500180 |
| Indieningsdatum | 15 januari 2026 |
| Locatie | **Jan Hanzenstraat 110 en 112** |
| Zaakomschrijving | **Het herstellen van de fundering** |
| Behandelaar | 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl |

**1 Soort aanvraag**

Vergunningaanvraag behandelen

**2 Omschrijving van de werkzaamheden**

Technische bouwactiviteit

| | |
|---|---|
| | Ja |

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

| | |
|---|---|
| 1 | Nee technisch.<br>Ja omgevingsplan. |

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

| | |
|---|---|
| 1 | Ja |

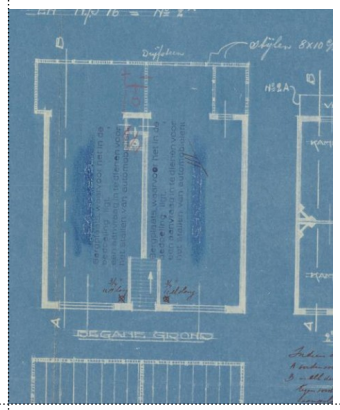
Werkzaamheden in strijd met het omgevingsplan, binnenplanse afwijking, of BOPA

| | |
|---|---|
| 1 | Nee |

Overige aangevraagde activiteiten

| | |
|---|---|
| 1 | |

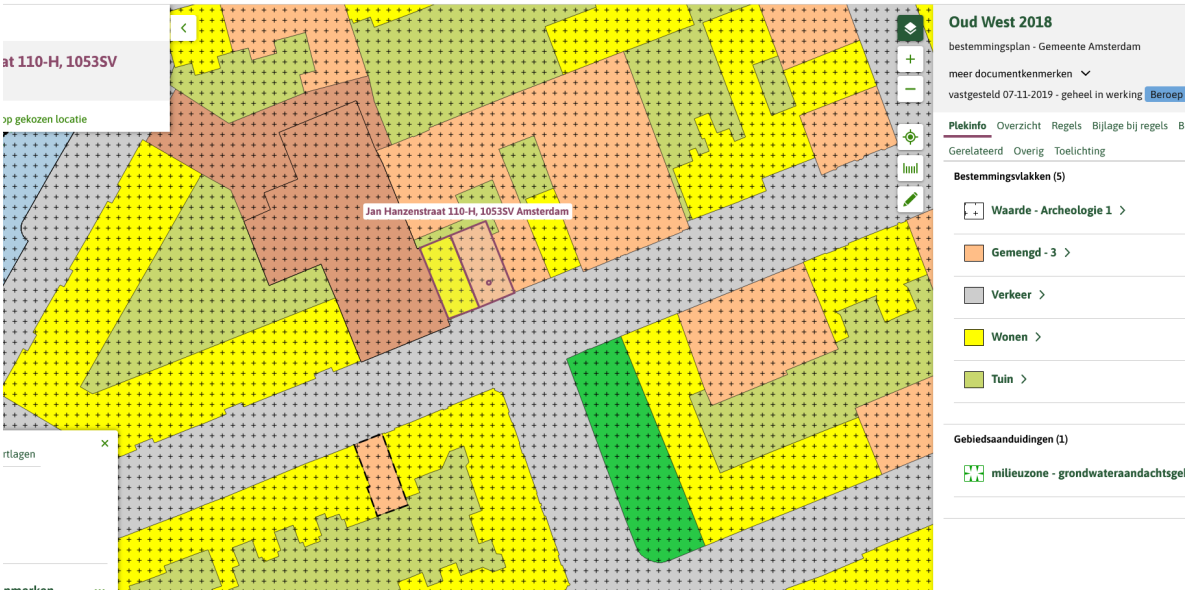
**3 Voorgeschiedenis**

| | |
|---|---|
| Bestaande situatie conform archieftekening en/of BAG | Ja<br> |
| Dossiernummer laatst verleend | |

| | |
|---|---|
| Overige opmerkingen | |
| Eerder een conceptaanvraag of omgevingsoverleg ingediend (i.v.m. leges en daaruit vloeiende resultaten)? | |

## 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

**Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)**

| | |
|---|---|
| Bestemmingsplan | **Oud West 2018** en herzieningen |
| Bestemming(en) | **Gemengd-3 (artikel 6)**<br>**Wonen (artikel 19)** |
| Dubbelbestemming(en) | |
| Specifieke gebiedsaanduiding | |
| Specifieke bouwaanduiding | |
| Functieaanduiding | |
| Deze gronden zijn bestemd voor | |

| **Beschrijving werkzaamheid OPA** | |
|---|---|
| Strijd met artikel | Nee, geen wijziging gebruik.<br>Passend in bestemming ‘wonen’ en ‘gemengd-3’. |
| Toelichting | |
| | |

| | |
|---|---|
| Zelftoets<br>*(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)* | |
| Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden | |
| Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria? | |
| BOPA? | |
| Participatie? | |

| | |
|---|---|
| **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 | n.v.t. |
| Type monument en nummer, zie data.amsterdam.nl | |
| Ambtelijke toets | |
| Opmerkingen voor gemandateerde | |
| Uitsnede Welstandsviewer | https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/<br>www.cok.amsterdam.nl |

## 6 Bbl

| | |
|---|---|
| De eerste dingen die opvallen | |

## 7 Bouwkosten

| | |
|---|---|
| Is de bouwsom aannemelijk? | Te weinig opgegeven. |
| Moet bouwsommatrix ingevuld worden? (Bouwsom > 75.000) | |
| Bibob van toepassing? (Checklist Powerbrowser) | JA |
| CBS/Bouwformulier? (Bouwsom > 50.000) | |

## 8 Andere adviseurs

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

| | |
|---|---|
| **Anders, namelijk:** | |

**10 Overige en de links**

| | |
|---|---|
| Natuurbeschermingsgebied | |
| Flora & Fauna | |
| **Anders, namelijk:** | |

**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:**<br>a. Amvb (artikel 10.24 Omgevingsbesluit):<br>Oa.: Aangewezen rijksmonumentenactiviteit als bedoeld in artikel 4.32, eerste lid, onder a of b of een Natura 2000-activiteit;<br>b. gevallen van activiteiten ter uitvoering van het verdrag van Aarhus.<br>**c. op verzoek of met instemming aanvrager** | |
| **Kan bij Bopa, wanneer*:**<br>a. aanzienlijke gevolgen fysieke leefomgeving, en<br>b. verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen<br>*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.<br>**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**

**BELEIDSREGELS Stadsdeel West**

**Passend binnen Omgevingsplan: <u>geen</u>** standaard teksten opgenomen in dit document

☑ ☒ 4.16, lid 1 Passend
Vergunningsverlener
☑ ☒ 4.16, lid 2 Passend op basis van eerdere vergunning
Vergunningsverlener

**Niet passend binnen Omgevingsplan:** standaard teksten opgenomen in dit document

☑ ☒ 4.16, lid 3 Binnenplans afwijking bestemmingsplan RO-advies
☑ ☒ 4.19 Standaard criteria Uitvoeringsrichtlijn
Vergunningsverlener
☑ ☒ 4.19 Omissie 45 gradenregel ‘De Baarsjes’
Vergunningsverlener
☑ ☒ 4.19 Uitvoeringsrichtlijn maatwerk RO-advies
☑ ☒ 4.19 Artikel 3.3 Procedures en uitzonderingen RO-advies
☑ ☒ COMBI Combinatie van artikel 4.16 en 4.19 RO-advies
☑ ☒ BOPA ETFAL RO-advies

**Welke beleidsregels zijn van toepassing? (meerdere opties mogelijk)**

**Vergunningsverlener verwerkt dit zelf in het besluit:**

**4.19 Standaard criteria Uitvoeringsrichtlijn**

☑ ☒ 4.19, sub c **Aanbouw** *(artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn*)
Uitzondering bij orde-1 en 2 panden
☑ ☒ 4.19, sub c **Ondergrondse aanbouw** *(artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub c **Koekoeken voor-of achterzijde** *(artikel 3.2.1 a Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub m **Tuintrap** *(artikel 2.3.1 b Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Dakterrassen op hoofdgebouwen** *(artikel 3.2.6 a Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Dakterras op aan- en uitbouw** *(artikel 3.2.6 b Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Toegangsgebouw op hoofdgebouw** *(artikel 3.2.6 c Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Balkons** *(artikel 3.2.9 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Motivering BP ‘De Baarsjes’** *voor dakuitbouw op basis van 45 gradenregel*

**RO-advies is nodig op de volgende onderdelen:**

**4.19 Maatwerk**

☑ ☒ 4.19, sub c **Aanbouw bij orde-1 en 2 panden** *(artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub e/k **Bouwwerken geen gebouw zijnde** *(artikel 3.2.5 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Dakkapel** *(artikel 3.2.10 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub f **Dakuitbouw** *(artikel 3.2.11 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub j **Gebruik van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied** *(artikel 3.2.12 Uitvoeringsrichtlijn)*
☑ ☒ 4.19, sub **Gebruik van bouwwerken *(artikel 3.2.13 Uitvoeringsrichtlijn)***
☑ ☒ 4.19, sub **Ander gebruik van gronden tijdelijk *(artikel 3.2.14 Uitvoeringsrichtlijn)***

**4.19** **Artikel 3.3 Procedures en uitzonderingen**

☑ ☒ 4.19, allen **Uitvoeringsrichtlijn**

Het dagelijks bestuur kan van deze richtlijnen afwijken als het bouwplan:

a. het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of
b. het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of
c. het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of
d. de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel

**BOPA** **Maatwerk**

☑ ☒ **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit**, moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**Artikel 4.19, sub c Omgevingsplan**

**AANBOUW** *(toets artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Er is geen sprake van een gemeentelijk of rijksmonument, orde-1 of orde-2 pand.

☑ ☒ De aanbouw wordt gerealiseerd aan de achtergevel.

☑ ☒ De aanbouw is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

☑ ☒ De aanbouw wordt gerealiseerd binnen een afstand van 2,5 meter van de oorspronkelijke achtergevel.

☑ ☒ De aanbouw is niet hoger dan 5 meter.

☑ ☒ De aanbouw is niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

☑ ☒ De aanbouw is niet hoger dan het hoofdgebouw.

☑ ☒ Het achtererf wordt niet meer dan 50% verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

☑ ☒ Er gaan geen (waardevolle) bomen verloren door de aanbouw.

☑ ☒ Er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur.

**ONDERGRONDSE AANBOUW** *(toets artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Er is geen sprake van een gemeentelijk of rijksmonument, orde-1 of orde-2 pand.

☑ ☒ De ondergrondse aanbouw wordt gerealiseerd aan de achtergevel.

☑ ☒ De ondergrondse aanbouw wordt gerealiseerd binnen een afstand van 2,5 meter van de oorspronkelijke achtergevel.

☑ ☒ Het achtererf wordt niet meer dan 50% verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

☑ ☒ De ondergrondse aanbouw is niet meer dan één bouwlaag (gedeeltelijk) ondergronds.

☑ ☒ De ondergrondse aanbouw leidt niet tot een overschrijding van de maximale vestigingsgrootte volgens het bestemmingsplan.

☑ ☒ De ondergrondse aanbouw is, voorzover ondergronds, in overeenstemming met het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam.

**Let op! Voldoen aan Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam betreft een binnenplanse afwijking op grond van artikel 4.16, lid 3 Omgevingsplan.**

☑ ☒ Er gaan geen (waardevolle) bomen verloren door de ondergrondse aanbouw.

☑ ☒ Er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur.

**KOEKOEK VOORGEVEL** *(toets artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Er is geen sprake van een wolfskuil.

☑ ☒ De breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen gevel van het hoofdgebouw.

☑ ☒ De koekoek wordt maximaal 50 centimeter uit de voorgevel gerealiseerd.

☑ ☒ De koekoek steekt maximaal 50 centimeter uit in de openbare ruimte (inclusief constructie van de koekoek).
☑ ☒ De koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied, beloopbaar afgedekt.
☑ ☒ Het naast gelegen trottoir bedraagt minimaal 1,50 meter, na realisatie van de koekoek;
☑ ☒ Er is geen sprake van andere belemmeringen in de openbare ruimte.

**KOEKOEK ACHTERGEVEL** *(toets artikel 3.2.1 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Er is geen sprake van een wolfskuil.
☑ ☒ De breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen gevel van het hoofdgebouw.
☑ ☒ De koekoek wordt gerealiseerd binnen een afstand van 2,5 meter van de oorspronkelijke achtergevel.
☑ ☒ De verticale diepte van de koekoek mag niet meer bedragen dan de verticale diepte van de kelder of het souterrain ten behoeve waarvan de koekoek wordt gerealiseerd.
☑ ☒ Het achtererfgebied wordt niet meer dan 50% verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

**Artikel 4.19, sub m Omgevingsplan**
**TUINTRAP** *(toets artikel 2.3.1 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ De tuintrap sluit aan vanaf het maaiveld tot ten hoogste de eerste verdieping van een woning.
☑ ☒ De tuintrap is niet hoger dan 1 meter, óf niet verder dan 4 meter vanaf de achtergevel gesitueerd.

**Artikel 4.19, sub f Omgevingsplan**
**DAKTERRAS OP HOOFDGEBOUW** *(toets artikel 3.2.6 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Er is geen sprake van een orde-1 pand.
☑ ☒ De afstand tussen het dakterras en de dakrand die gesitueerd is richting de lager gelegen binnentuin bedraagt minimaal 1 meter.
☑ ☒ De afstand tussen het dakterras en de dakrand die gesitueerd is richting lager gelegen openbare ruimte bedraagt minimaal 2 meter.
☑ ☒ De totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer bedraagt maximaal 0,5 meter.
☑ ☒ Het hekwerk van het dakterras is maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.
☑ ☒ Het dakterras is niet groter mag dan 50% van het platte dakoppervlak, de eventueel aan te brengen benodigde constructie is hiervan uitgezonderd.
☑ ☒ Op het dakterras wordt geen daktoegangsopbouw gerealiseerd, een dakluik mag wel.

**DAKTERRAS OP AANBOUW** *(toets artikel 3.2.6 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Het dakterras word gemaakt op een legale aanbouw in het achtererfgebied.
☑ ☒ Het dak van de aanbouw is niet noodzakelijke voor het realiseren van de waterberging.
☑ ☒ Het dakterras functioneert niet ten behoeve van horeca.
☑ ☒ Het dakterras wordt gerealiseerd op een plat dak (hellingspercentage van maximaal 4%).
☑ ☒ Het dakterras inclusief hekwerk reikt niet dieper dan 2,0 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel.
☑ ☒ Het dakterras mag op de dakrand van de zijgevel van de aanbouw worden geplaatst, tenzij de zijgevel grenst aan het openbaar gebied.
☑ ☒ De bovenkant van de dakterrasvloer heeft een hoogte van maximaal 0,5 meter vanaf het dakvlak.

☑ ☒ Het hekwerk van het dakterras is maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.
☑ ☒ Het dakterras is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte voorzover de een aanbouw die grenst aan de openbare ruimte.
☑ ☒ Op het dakterras wordt geen daktoegangsopbouw gerealiseerd, een dakluik mag wel.

**BALKONS** *(toets artikel 3.2.9 Uitvoeringsrichtlijn)*

☑ ☒ Het balkon wordt gerealiseerd aan de oorspronkelijke achtergevel in het achtererfgebied.
☑ ☒ Het balkon functioneert niet ten behoeve van horeca.
☑ ☒ Het balkon wordt tenminste 1,5 meter onder de goothoogte gerealiseerd.
☑ ☒ Het balkon is maximaal 1,5 meter diep (horizontaal).
☑ ☒ Het hekwerk van het balkon is maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van de balkonvloer.
☑ ☒ De daglichtoetreding van de onderliggende woning komt niet uit onder het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit 2012.
☑ ☒ Het balkon is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte voorzover het balkon grenst aan de openbare ruimte.
☑ ☒ Het balkons wordt niet gerealiseerd aan een hoekpanden.

**MOTIVERING OMISSIE DAKUITBOUW 'DE BAARSJES'**

☑ ☒ De dakuitbouw voldoet aan de 45 gradenregel bestemmingsplan 'De Baarsjes' t.o.v. achtergevel

*Motivering*

Meerdere initiatieven in de afgelopen jaren hebben geleid tot een algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt bij uitbreiding van de zolderverdieping.
Dit uitgangspunt is dat de nieuwe achtergevel van de dakuitbouw wordt gepositioneerd op een afstand van de dakrand grenzend aan de tuin, die minimaal gelijk is aan de bouwhoogte van de uitbouw (45 gradenregel). Dit om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan aspecten als bezonning, privacy en zichtbaarheid en toch uitbreiding en bewoning van de zolderverdiepingen te faciliteren. Dit uitgangspunt is niet juist vertaald in de regels van het bestemmingsplan 'De Baarsjes'.
Aangezien het project voldoet aan het algemene stedenbouwkundige uitgangspunt, komt het zoveel mogelijk tegemoet aan de aspecten als bezonning, privacy en zichtbaarheid.
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar op deze aanvraag.

***Omgevingsplan***
Ruimtelijke regels
*Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen*
Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

*Bestemmingsplannen*
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan […] geldt als 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) […] (artikel […]).
Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) […].

*Strijdigheden*
Het project is in strijd met artikel […] van het bestemmingsplan, omdat …

*Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3*
Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

*Adviezen*
Deskundigen brachten een advies uit:
…(advies)

Dit advies nemen wij over.

De kelder betreft een omgevingsplanactiviteit, waarvoor medewerking kan worden verleend met gebruik van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 5, derde lid, sub a, onder 1, van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' (artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Aangezien toepassing van de ruimtelijke regels volgens 4.16, lid 3 niet mogelijk is voor andere strijdigheden met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking alleen niet.

*Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19*
Het …(onderdeel) betreft een omgevingsplanactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid artikel 4.19, sub […], van het Omgevingsplan (artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving).
Het betreft een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor alleen een omgevingsvergunning kan worden verleend met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De medewerking aan de binnenplanse omgevingsactiviteit betreft een discretionaire bevoegdheid en geldt niet als verplichting. Wij zijn [niet] bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

*Motivering*
Het ...(onderdeel) voldoet aan artikel [...], van de Uitvoeringsrichtlijn.

*Uitkomst ruimtelijke beoordeling*
Wij besluiten om [geen] medewerking te verlenen aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit, zijnde afwijking van (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan Amsterdam (artikel(en) […], van het bestemmingsplan [naam bestemmingsplan]), omdat het project [niet] voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.