Toetsformulier

Zaaknummer	Z2025-051707
DSOnummer	2025120301839
Indieningsdatum	3 december 2025
Locatie	Schellingwouderdijk 265
Zaakomschrijving	Het slopen van een bestaande woning voor vervangende nieuwbouw
Behandelaar	5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl

1 Soort aanvraag

Vergunningaanvraag behandelen

2 Omschrijving van de werkzaamheden

Technische bouwactiviteit

	Activiteit die in het kader van 2.17 onder de WKB valt?

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

1	

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

1	Het betreft de bouw van een nieuwe woning met terras en loopbrug. Slopen i beschermd stadsgezicht Aanleggen van een in-uitrit

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

1	Het bouwvlak is 11 m en bouwdiepte is 15 m

Overige aangevraagde activiteiten

1	

3 Voorgeschiedenis

Bestaande situatie conform archieftekening en/of BAG	
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

1 Artikel 23 Wonen - 2

- 23.1 Bestemmingsomschrijving
- 23.2 Bouwregels
- 23.3 Specifieke gebruiksregels
- 23.4 Afwijken van de gebruiksregels

2 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'garage' is een garage toegestaan;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning' is een galerie met ondergeschikte detailhandel toegestaan.
d. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

e. toegangspaden;
f. water;
g. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

3 23.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

4 23.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale bouwdiepte gemeten vanaf de gevellijn mag niet meer dan 15 meter bedragen;
b. in afwijking van het gestelde in lid 23.2.1 sub a geldt voor gronden gelegen aan de Schellingwouderdijk nrs. 295 en 323 t/m 331 dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 70% van de bestaande breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
c. in afwijking van het gestelde in lid 23.2.1 sub a geldt voor gronden gelegen aan de Noorder IJdijk nrs. 67 t/m 105 dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 17 meter mag bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.
   Voor woningen niet zijnde een monument mag deze maximale bouwhoogte met maximaal 15% worden overschreden, met dien verstande dat de goothoogte in evenredigheid tot de bouwhoogte (mede) moet worden overschreden en de verhouding tussen de bouwlagen ten opzichte van elkaar niet onevenredig worden geschaad. Wanneer de overschrijding van de bouwhoogte van 15% uitkomt op een verhoging van minder dan 1 meter, dan mag de verhoging van de bouwhoogte ook maximaal 1 meter bedragen waarbij de koppeling van de evenredigheid bouw-/goothoogte en verhouding bouwlagen onderling onverminderd van kracht blijft;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.
   Voor woningen niet zijnde een monument mag deze maximale goothoogte met maximaal 15% worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte in evenredigheid tot de goothoogte (mede) moet worden overschreden en de verhouding tussen de bouwlagen ten opzichte van elkaar niet onevenredig worden geschaad. Wanneer de overschrijding van de goothoogte van 15% uitkomt op een verhoging van minder dan 1 meter, dan mag de verhoging van de goothoogte ook maximaal 1 meter bedragen waarbij de koppeling van de evenredigheid goot-/bouwhoogte en verhouding bouwlagen onderling onverminderd van kracht blijft;
f. de voorgevel dient in de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden geplaatst;
g. de vorm van de bestaande kap op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan moet behouden blijven;
h. het aantal woningen die op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezig waren, mag niet toenemen.

5 23.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 23.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

6 23.3.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van een aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot meer dan 40% van het oppervlak van

het hoofdgebouw;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van enige vorm van horeca.

7 23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.3.1 onder b ten einde de functie horeca IV ter plaatse van de Schellingwouderdijk toe te staan op voorwaarde dat:

a. per bouwperceel één horecavestiging is toegestaan;
b. maximaal twee horecavestigingen binnen zowel de bestemming 'Wonen - 1' als de bestemming 'Wonen - 2' samen zijn toegestaan;
c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. dit voor de omliggende woningen niet tot een onevenredige milieuhinder leidt.

a. Artikel 18 Tuin - 2

- 18.1 Bestemmingsomschrijving
- 18.2 Bouwregels
- 18.3 Specifieke gebruiksregels

b. 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
d. bijbehorende bouwwerken behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd ten behoeve van horeca IV toegestaan;
f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'garage' zijn garages toegestaan;
g. erven;

met de daarbij behorende

f. toegangspaden;
g. water;
h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

h. 18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

i. 18.2.1 Bijbehorende bouwwerken

a. voor de in lid 18.1 sub b (in de zin van uitbouwen en/of aanbouwen) genoemde bebouwing gelden de volgende bepalingen:
    1. voor de gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen - 1' geldt een maximale bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding staat aangeven bij de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1';
    2. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 1 geldt dat voor gronden gelegen aan de Wijkergouw nrs. 5 t/m 39, Noorder IJdijk 107 t/m 111 en Schellingwouderdijk 337 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 1' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1', lid 22.2.1 sub a;
    3. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 1 geldt dat voor gronden gelegen aan de Wijkergouw nrs. 2 & 4A t/m 4F die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 1' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de

eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1', lid 22.2.1 sub h;

4. voor de gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen - 2' geldt een maximale bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding staat aangeven bij de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2';
5. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 4 geldt dat voor gronden gelegen aan de Bavinkhof die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 2' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2', lid 23.2.1 sub a;
6. in afwijking van het gestelde in lid 18.2.1 sub a lid 4 geldt dat voor gronden gelegen aan de Noorder IJdijk nrs. 67 t/m 105 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 2' de bouwhoogte niet meer dan mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 2, lid 23.2.1 sub c;
7. de bouwdiepte mag niet meer bedragen dan de bouwdiepte zoals opgenomen in de artikelen 22.2.1 en 23.2.1;
8. in afwijking van het gestelde in lid 7 geldt dat voor gronden gelegen aan de Schellingwouderdijk nrs. 195, 199, 203, 205 en 209 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 1' dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 70% van de bestaande breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
9. in afwijking van het gestelde in lid 7 geldt dat voor gronden gelegen aan de Schellingwouderdijk nrs. 295 en 323 t/m 331 die grenzen aan de bestemming 'Wonen - 2' dat de bouwdiepte per woning gemeten vanaf de gevellijn niet meer dan 70% van de bestaande breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
10. de uitbouw van een kap aan de achterzijde is alleen toegestaan in de vorm van een dwarskap;
11. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorende bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak;
12. ten aanzien van de maatvoering van garages die nader op de verbeelding zijn aangeduid, gelden de maatvoeringen zoals deze op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan reeds aanwezig zijn;

b. Voor de in lid 18.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken (in de zin van bijgebouwen) gelden de volgende bepalingen:
   1. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
   2. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

j. 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

k. 18.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 18.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

l. 18.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving

wordt aangemerkt:

a. uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd ten behoeve van horeca IV toegestaan waarbij deze ondergeschikt en ten dienste is van de onder lid 16.1 sub a genoemde functie;
b. waarbij voor deze functie de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen.

m. 18.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van het plaatsen van een overkapping grenzend aan de bestemming 'Verkeer'.

a. Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

- 27.1 Bestemmingsomschrijving
- 27.2 Bouwregels
- 27.3 Nadere eisen
- 27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 27.5 Wijzigingsbevoegdheid

b. 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.
De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

c. 27.2 Bouwregels

d. Voor zover met betrekking tot de in lid 27.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen.
e. Het bepaalde in lid 27.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
    1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
f. Aan de omgevingsvergunning in lid 27.2 sub a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

g. 27.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde -

Archeologie 1', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 27.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 27.1 genoemde archeologische waarden.

h. 27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 27.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in lid 27.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
2. het aanbrengen van drainage;
3. het aanleggen en verbreden van wateren;
4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.

c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.

d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:

1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m^2 of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
2. die het normale onderhoud betreft;
3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

i. 27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden

aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)

Bestemmingsplan	Schellingwoude
Bestemming(en)	Wonen-2 en Tuin-2
Dubbelbestemming(en)	Waarde Archeologie 1 en Waterstaat- Waterkering
Specifieke gebiedsaanduiding	
Specifieke bouwaanduiding	Maximale bouwhoogte 6 en Maximale goothoogte 3 m
Functieaanduiding	
Deze gronden zijn bestemd voor	Wonen

Beschrijving werkzaamheid OPA	
Strijd met artikel	Het project is in strijd met de bouwdiepte van 15 m en
Toelichting	
Zelftoets *(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
BOPA?	
Participatie?	

Beschrijving werkzaamheid OPA	
Strijd met artikel	
Toelichting	

Zelftoets *(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	
Type monument en nummer, zie data.amsterdam.nl	
Ambtelijke toets	
Opmerkingen voor gemandateerde	
Uitsnede Welstandsviewer  	https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/ www.cok.amsterdam.nl **Ruimtelijk systeem** Gordel '20-'40 (4) **Deel van een ruimtelijk systeem** Oost en West (4A) **Gebied** Mercatorplein e.o (0403) **Niveau van welstand** Bijzonder welstandsniveau **Monument** Nee **Orde** OrdeBasis

6 Bbl

De eerste dingen die opvallen	

7 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	
Moet bouwsommatrix	

ingevuld worden? (Bouwsom > 75.000)	
Bibob van toepassing? (Checklist Powerbrowser)	
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: a. Amvb (artikel 10.24 Omgevingsbesluit): Oa.: Aangewezen rijksmonumentenactiviteit als bedoeld in artikel 4.32, eerste lid, onder a of b of een Natura 2000-activiteit; b. gevallen van activiteiten ter uitvoering van het verdrag van Aarhus. **c. op verzoek of met instemming aanvrager**	
Kan bij Bopa, wanneer*: a. aanzienlijke gevolgen fysieke leefomgeving, en b. verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen	

*VTH beleid alleen als raad bij Bopa bindend adviesrecht heeft. (OW art 16.15a onder c onder 2) In uitzonderlijke gevallen ook op andere aanvragen. **Bij toepassing, voorafgaand zienswijze mogelijkheid aanvrager bieden!**	

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

14 Beleidsregels van toepassing

Nee