Toetsformulier

Zaaknummer	Z2026-008664
DSOnummer	2026022402192
Indieningsdatum	24 februari 2026
Locatie	**Bethaniënstraat 33-35**
Zaakomschrijving	maken van balkons aan de achterzijde en het maken van een dakterras op het rechter deel van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie
Behandelaar	5.1, 2, e @amsterdam.nl

1 Soort aanvraag

Vergunningaanvraag behandelen

2 Omschrijving van de werkzaamheden

Technische bouwactiviteit

	Balkons > 5 m

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

1	

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

1	

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

1	Balkons 1e, 2e en 3e verdieping
2	Dakterras op rechter gebouw

Overige aangevraagde activiteiten

1	

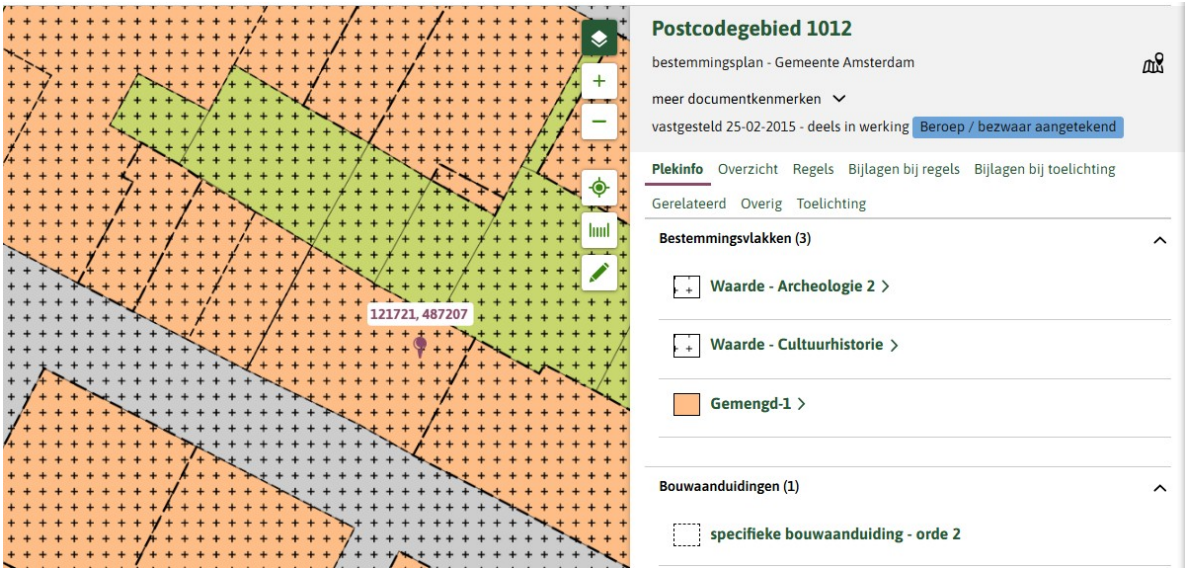
3 Voorgeschiedenis

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)?	Ja: Z2025-031420. Akkoord op hoofdlijnen

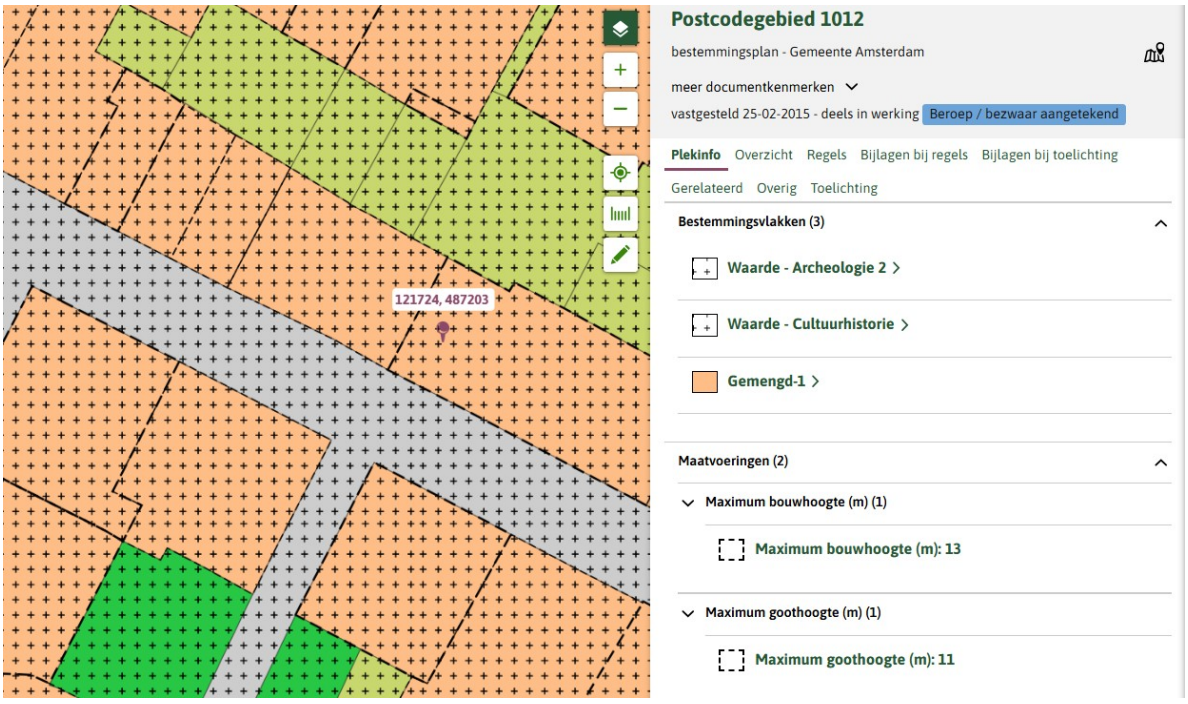
4 Toets omgevingsplan

Uitsnede Omgevingsplan-regels op de kaart Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)**:**

Nr. 33



Nr. 35



Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)

Bestemmingsplan	Postcodegebied 1012
Bestemming(en)	Gemengd-1, Tuin-1 en Tuin-3 (vanaf 8 m bouwdiepte)
Dubbelbestemming(en)	

Specifieke gebiedsaanduiding	
Specifieke bouwaanduiding	Orde 2 (links) – geen orde (rechts)
Functieaanduiding	
Deze gronden zijn bestemd voor	Wonen en tuin

Beschrijving werkzaamheid OPA	**Dakterras**
Strijd met artikel	7.2.8, onder c
Toelichting	Dakterrassen zijn niet toegestaan. Het gaat om Bethaniënstraat 33 en 35. Begane grond van beide panden is nr. 33; 1e t/m zolder is nr. 35. Het dakterras wordt geplaatst op het rechter gebouw.
Zelftoets *(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	Nee
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Ja, art. 7.4.7
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja Bij de conceptaanvraag is al een akkoord gegeven.
BOPA?	
Participatie?	

Beschrijving werkzaamheid OPA	**Balkons 1e t/m 3e verdieping**
Strijd met artikel	22.2.1 (Tuin-1); 24.2.4 (Tuin-3)
Toelichting	Balkons mogen alleen worden vervangen indienen aanwezig in de bestaande situatie (Tuin-1) Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 2 m (Tuin-3) De balkons aan de achterzijde van nr. 33 (linker pand) zijn voor een klein gedeelte gelegen

	boven Tuin-3
Zelftoets *(Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	Nee
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Ja Balkon aan de achtergevel met een diepte van 2 meter, mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende perceel wordt gebouwd. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja Bij de conceptaanvraag is al een akkoord gegeven
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	**Nee**	
Type monument en nummer, zie data.amsterdam.nl	**Geen monument**	Orde 2
Ambtelijke toets		
Opmerkingen voor gemandateerde	**Advies COK conceptaanvraag Z2025-031420** **Akkoord onder voorwaarden** Het gewijzigde plan is akkoord, mits de hekken uitgewerkt worden als spijlenhekwerk in een lichte kleurstelling.	

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

Constructie	

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