DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Zeilstraat 6 H, AMSTERDAM



Winkel

Beschrijving

Casco winkelruimte met tuin op Zeilstraat 6H, Amsterdam
Op toplocatie in Amsterdam Oud-Zuid, nabij de kruising met de Amstelveenseweg, is voor de verkoop beschikbaar deze aantrekkelijke casco winkelruimte met achtergelegen tuin. De ruimte is gelegen op de begane grond en beschikt over een verkoopvloeroppervlakte van ca. 61 m² en een achterruimte van ca. 12 m², ideaal te gebruiken als opslag, pantry en toiletvoorziening.
De winkel beschikt over een brede glazen pui van ca. 5 meter met schuifdeur, waardoor optimale zichtbaarheid is aan de drukbezochte Zeilstraat; een levendige winkelstraat met een breed en divers aanbod.
Daarbij is er een ruime omsloten achtertuin van ca. 60 m², een uniek pluspunt in deze omgeving.

KENMERKEN winkelruimte:
- Uitstekende zichtlocatie met veel passanten;
- Ca. 82 m² BVO (ca. 61 m² winkel + ca. 12 m² achterruimte);
- Frontbreedte ca. 5 meter met glazen pui;
- Casco oplevering ("as-is"), naar eigen wens in te delen;
- Ruime achtertuin ca. 60 m² (ca. 6 x 10 m);
- Eigen grond (appartementsrecht), géén erfpacht;
- Bestemming "Gemengd 1"- geschikt voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening;
- Energielabel A;
- VvE bijdrage 2026: € 145,-- per maand;
- Betaald parkeren in de omgeving.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 30 november 2026
Inzet	maandag 30 november 2026 vanaf 18:00
Afslag	maandag 30 november 2026 vanaf 18:00
Veilinglocatie	De Eerste Amsterdamse / MVA Huis Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam
Kantoor	Westerdok Notariaat Westerdoksplein 6 1013AZ Amsterdam T: 020 422 25 02 E: info@westerdok.nl

Behandelaar	mr. Jan-Willem Wiertsema
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	











Kenmerken

Woningtype	Winkel
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Nienaber Makelaars B.V. Albrechtlaan 14C 1404 AK Bussum T: 035 695 05 99 E: bog@nienaber.nl
Soort eigendom	Overige
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10779 A-1, uitmakende het een/vijfde (1/5de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand met ondergrond, en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de Zeilstraat 6-H te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 6193, groot één are tweeënvijftig centiare











Financieel

Inzetpremie	€ 5.000 excl. btw t.l.v. verkoper, bij gunning

Bijzonderheden

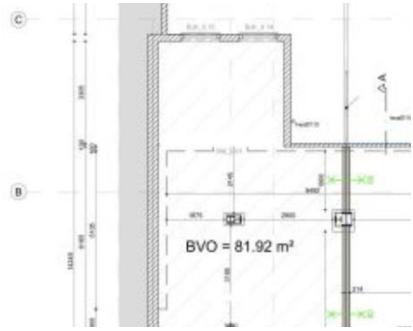
WOZ-waarde 2026: € 298.000,--;
Onroerende zaak belasting: € 752,45;
Riool-/aansluitrecht: € 192,04;
Waterschapslasten: € 56,51,
Servicekosten: nvt
VvE Bijdrage 2026: € 145,-- per maand





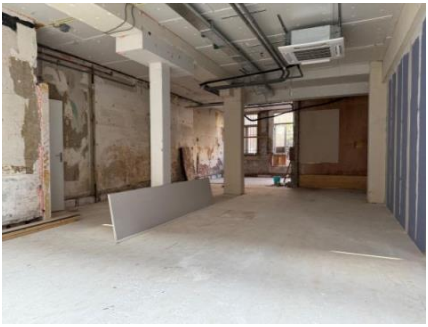




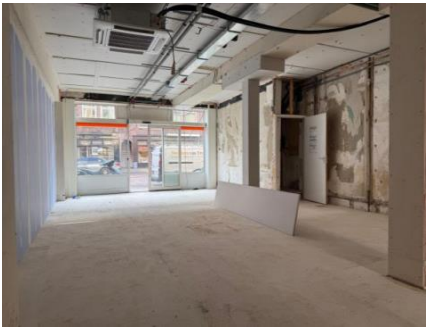

BVO = 81.92 m²













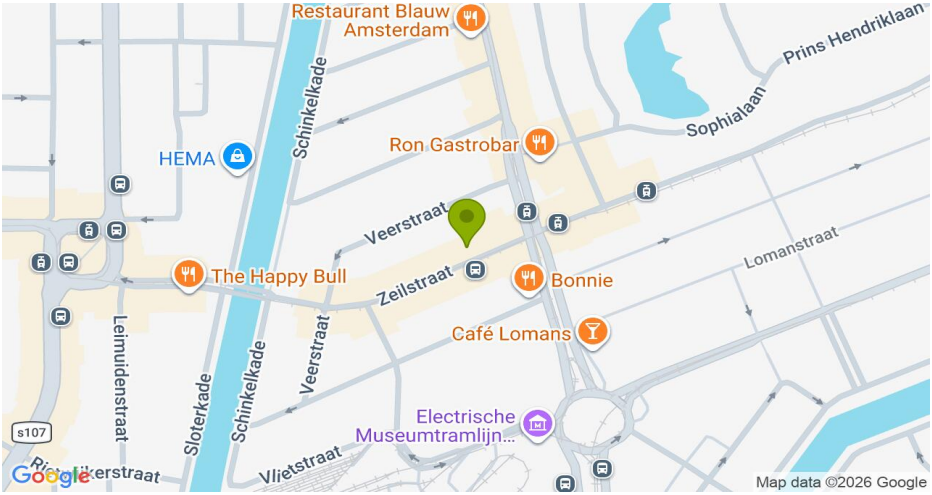


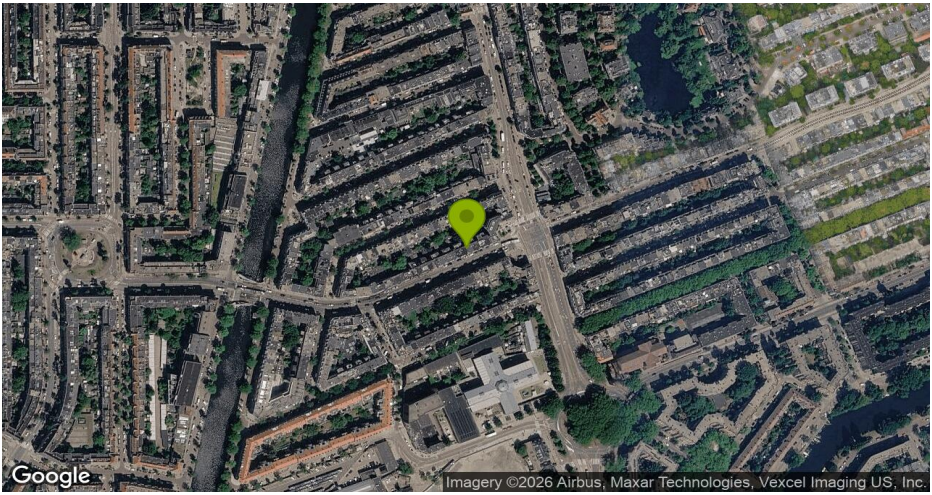









Restaurant Blauw Amsterdam
Schinkelkade
Prins Hendriklaan
Sophialaan
HEMA
Ron Gastrobar
Veerstraat
Lomanstraat
The Happy Bull
Zeilstraat
Bonnie
Café Lomans
Leimuidenstraat
Sloterkade
Schinkelkade
Veerstraat
Electrische Museumtramlijn...
s107
Vlietstraat
Google
Map data ©2026 Google

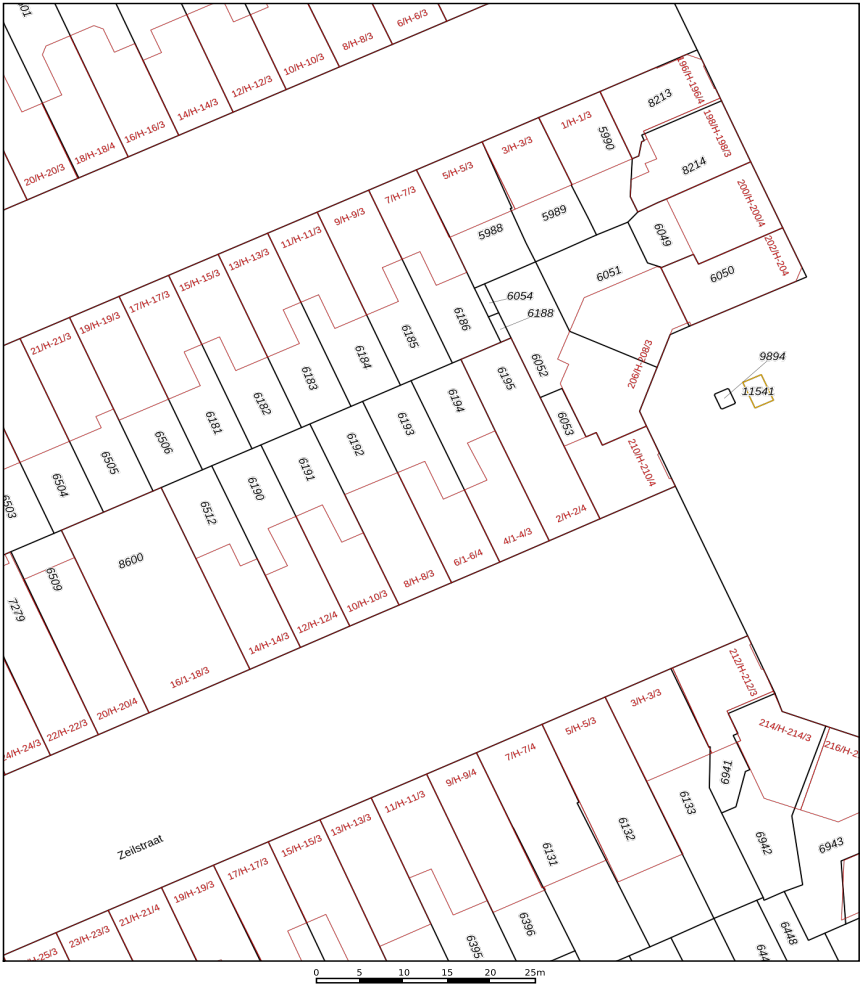

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Kadastrale kaart

47158-kadastralekaart1075Zeilstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeilstraat



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	U
Perceel	6193

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

47158_Veilingbiljet_-_Zeilstraat 6-h_te_Amsterdam.pdf

Amsterdam 2026

VRIJWILLIGE VERKOPING
op MAANDAG 30 NOVEMBER 2026

's avonds na 18:00 uur Hybride (zaal en internet) in het

MVA Huis

Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam

ten overstaan van notaris

Mr Jan-Willem Wiertsema

(Westerdok Notariaat)

van: het

APARTEMENTSRECHT

rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte gelegen op de begane grond met de daarbij behorende tuin plaatselijk bekend te (1075 SG) Amsterdam, als

ZEILSTRAAT 6-H

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10779 A-1, uitmakende het een/vijfde (1/5de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand met ondergrond, en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de Zeilstraat 6-H te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 6193, groot één are tweeënvijftig centiare,

Soort eigendom

Het object is gelegen op eigen grond.

Combinatie

Het object wordt per opbod en afslag geveild.

Oplevering

Het object wordt in leeg in casco staat opgeleverd.

Huuropbrengst

Nvt

Lasten

WOZ-waarde 2026: € 298.000,--; Onroerende zaak belasting: € 752,45;
Riool-/aansluitrecht: € 192,04; Waterschapslasten: € 56,51, Servicekosten: nvt
VvE Bijdrage 2026: € 145,-- per maand

Plok

€ 5.000,-- excl. btw t.l.v. verkoper.
De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

Alles volgens ingewonnen informatie

Te bezichtigen op afspraak.

De veilcondities en de eigendomsbewijzen zullen 8 dagen voor alsmede op de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris Mr Jan-Willem Wiertsema (Westerdok Notariaat) Westerdoksplein 6, 1013 AZ Amsterdam, Tel. 020 - 422 2502.

Nadere inlichtingen verstrekken de direktie-makelaars
Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14C, 1404 AK Bussum
035 – 69 505 99/ bog@nienaber.nl

SINDS 1919 NIENABER MAKELAARS
DE EERSTE AMSTERDAMSE HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN
OPENBARE VERKOOP.nl

Bijlage

47158_Gemeentelijke_aanslag_2026_6H_10H_geanonimiseerd.pdf

Gemeente Amsterdam

Belastingen

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
020 255 4800
amsterdam.nl

Retouradres: postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

Onderwerp	Gecombineerde aanslag	**Dagtekening**	**30-04-2026**
Belastingjaar	2026	**Eerste betaaldatum**	**29-05-2026**
		Laatste betaaldatum	**31-12-2026**
		Totaal te betalen	**€ 2.199,55**

De inspecteur van Belastingen van de gemeente Amsterdam heeft u de volgende aanslag(en) opgelegd.
U heeft een automatische betaling. Dat betekent dat we het bedrag in 8 delen van uw rekening afschrijven. De eerste afschrijving van € 274,94 doen we rond 29 mei 2026.

Totaal te betalen	**€**	**2.199,55**

Zie bijlage met het overzicht van deze aanslag.

323 - 1/2 10472442

Controleer uw rekeningnummer
U heeft een automatische betaling. Controleer de laatste 3 cijfers van uw rekeningnummer op de voorkant van deze brief. Klopt dit? Dan hoeft u niets te doen.
Klopt het rekeningnummer niet? Geef dit direct aan ons door. Dat kan online, via mijnbelastingen.amsterdam.nl bij Gegevens.
Wilt u de automatische betaling aanpassen of stopzetten? Dat kan via amsterdam.nl/incasso.

Betalingsregeling
Heeft u moeite met betalen? Vraag dan een betalingsregeling aan. Dit regelt u via mijnbelastingen.amsterdam.nl.

WOZ-waarde en uw taxatieverslag
In het taxatieverslag kunt u zien hoe de WOZ-waarde is berekend. U vindt dit op: mijnbelastingen.amsterdam.nl. Bij het WOZ-waardeloket kunt u gratis de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met andere woningen bij u in de straat, stadsdeel of stadgebied. Kijk op: wozwaardeloket.nl.

Bezwaar maken
Bent u het niet eens met een bedrag op deze aanslag? Of met uw WOZ-waarde? Dan kunt u zelf bezwaar maken ook als u ondernemer bent. U hoeft hiervoor geen bureau in te schakelen.
Bezwaar maken doet u veilig en het snelst via: mijnbelastingen.amsterdam.nl. Inloggen kunt u met DigiD of eHerkenning. Doe dit binnen 6 weken na datum die op het aanslagbiljet staat.
U kunt ook bezwaar maken per post. Het adres vindt u onderaan deze brief.

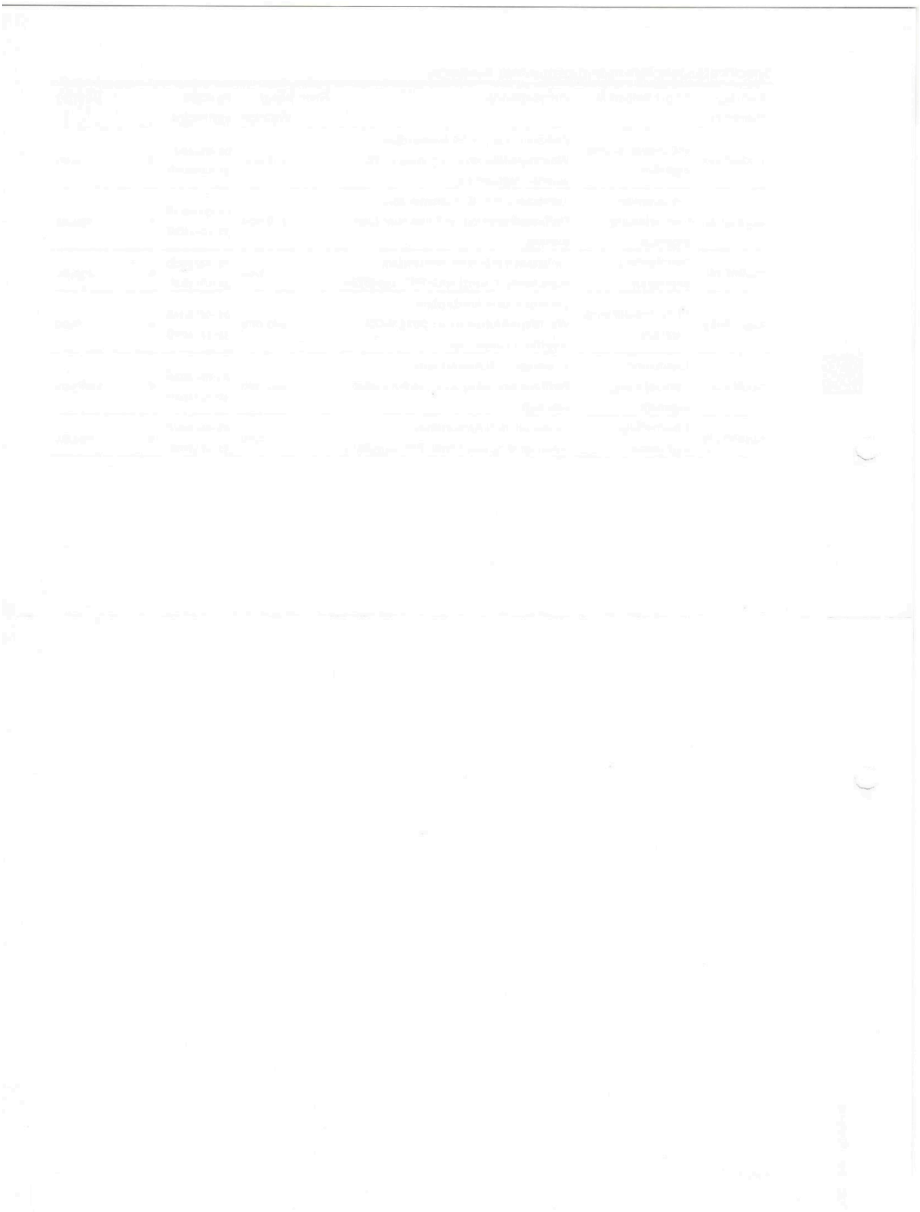
Kwijtschelding
Heeft u een inkomen rond bijstandsniveau? En heeft u weinig spaargeld of ander vermogen? Voor sommige belastingen kunt u kwijtschelding aanvragen. Dat betekent dat u deze niet hoeft te betalen.
Wilt u kwijtschelding aanvragen, ga dan naar: amsterdam.nl/kwijtschelding.

Neem gerust contact met ons op
Voor meer informatie kijkt u op: amsterdam.nl\belastingen.
Neem gerust contact met ons op als u vragen heeft over deze aanslag.
- Telefoon: 020 255 4800 (van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur)
- Post: Gemeente Amsterdam, Belastingen, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

Wilt u het vorderingsnummer van deze aanslag noemen of in uw mail of brief zetten? Dan kunnen we u sneller helpen.

Aanslag-Nummer	Soort belasting	Omschrijving	Grondslag/ Waarde	Periode van – t/m		Bedrag
	'OZ-beschikking genaar	Zeilstraat 2 H (= 6 H) Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 298.000 euro.	298.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
	nroerende aakbelasting genaar	Zeilstraat 2 H (= 6 H) Amsterdam Heffingsgrondslag: 298.000 euro (niet-woning)	298.000	01-01-2026 31-12-2026	€	752,45
	ioolheffing genaren	Zeilstraat 2 H (= 6 H) Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 15358780	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04
	/OZ-beschikking genaar	Zeilstraat 10 H Amsterdam Waardepeildatum 01-01-2025 WOZ-waarde: 421.000 euro.	421.000	01-01-2026 31-12-2026	€	0,00
	nroerende aakbelasting igenaar	Zeilstraat 10 H Amsterdam Heffingsgrondslag: 421.000 euro (niet-woning)	421.000	01-01-2026 31-12-2026	€	1.063,02
	ioolheffing igenaren	Zeilstraat 10 H Amsterdam Aant.aansl: 1, aansl.code PIP 15358812	1,00	01-01-2026 31-12-2026	€	192,04

323 - 2/2 10472442



Bijlage

47158_Offerte_drinkwater_Zeilstraat_6H_geanonimiseerd.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Klant, Markt & Relaties
Klantenservice en betaling

OFFERTE DRINKWATER

Offertenummer	: 31294	**Datum**	
Aansluitwerk	: 78336	06-feb-2026	
Werkadres	: Zeilstraat 6-H, Amsterdam	**Behandelaar**	
Werkzaamheden	: Het maken van 1 x Q3-4 drinkwateraansluiting in meterkast. LET OP: getekende offerte is alleen geldig als geadresseerde ook getekend heeft.	**Doorkiesnummer**	020 608 6060

Omschrijving			**Aantal**		**Bedrag**
Aanlegkosten			1,00		4.029,00
9 %	**BTW over**	€	4.029,00	€	362,61
21 %	**BTW over**	€	0,00	€	0,00
		Totaal incl. BTW		€	4.391,61

Akkoord Waternet:

Handtekening

waternet
waterschap amstel gooi en vecht
gemeente amsterdam

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94
KvK 41216593
waternet.nl

Classificatie: Intern

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Offerte

Datum
06-feb-2026
Offertenummer
31294

Door ondertekening aanvaardt u de offerte en aanlegtekening en heeft de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door Waternet, met u een (bindende) overeenkomst over de afgesproken werkzaamheden. Wij factureren dan ook aan u als opdrachtgever en kunnen de factuur niet op een andere naam zetten.
Binnen 7 dagen na ondertekening van deze offerte kunt u de opdracht kosteloos annuleren. Als u daarna annuleert, brengen wij 20% aan annuleringskosten bij u in rekening, tot een maximaal bedrag van € 632,-.
Genoemde termijnen voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn indicatief, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. De gemeente is in geen geval aansprakelijk voor schade die verband houdt met vertraging van de werkzaamheden, winst- of inkomstenderving, verhoogde (aanneem)kosten of stagnatiekosten. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de tarieven van dit jaar. Als de afgesproken werkzaamheden pas volgend jaar plaatsvinden, zullen wij de tarieven van dat jaar in rekening brengen. Dit doen wij alleen als de werkzaamheden tenminste drie maanden na ondertekening van de offerte hebben plaatsgevonden en dit gebeurd is op uw verzoek of door omstandigheden die voor uw rekening komen. Voor uw rekening komt in ieder geval de complexiteit van de werkzaamheden.Op deze overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden drinkwater en de bijbehorende Aansluitvoorwaarden en Tariefbepalingen van toepassing. U kunt deze vinden op onze website: www.waternet.nl

Deze offerte verloopt na 14 dagen. Indien u met het bovenstaande en de offerte akkoord bent verzoeken wij een door u ondertekend exemplaar van de offerte te retourneren. Dat kan per E-mail naar aanvraag.aansluitingen@waternet.nl of per post: Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam.

Ondertekening opdr

(Bedrijfs) Naam	
(Correspondentie) Ad	
Postcode en Woonpl	
Telefoon	
Email	
Referentienummer	
Datum	
Handtekening	
Naam in blokletters	M.W. Wiegers

Classificatie: Intern

Bijlage

47158_Waterschapsbelasting_2026_geanonimiseerd (1).pdf

waterschap amstel, gooi en vecht

Waterschapsbelasting

Bijlage
1 / 1

Specificatie aanslag waterschapsbelasting 2026

Watersysteemheffing Gebouwd Niet-Woning
Dit bedrag is gebaseerd op de WOZ-waarde.

Adres	WOZ-Objectnummer	WOZ-waarde	Tarief (%)	Bedrag
Zeilstraat 10 H, 1075 SG Amsterdam	036300350572	€ 421.000,00	0,018965	€ 79,84
Zeilstraat 2 H (= 6 H), 1075 SG Amsterdam	036300350555	€ 298.000,00	0,018965	€ 56,51

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
Postbus 94127
1090 GC Amsterdam
KvK 34360267
BTW NL805933992B02
agv.nl

Bijlage

47158_b_NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-VG01_7 - bijlage 7.pdf

Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

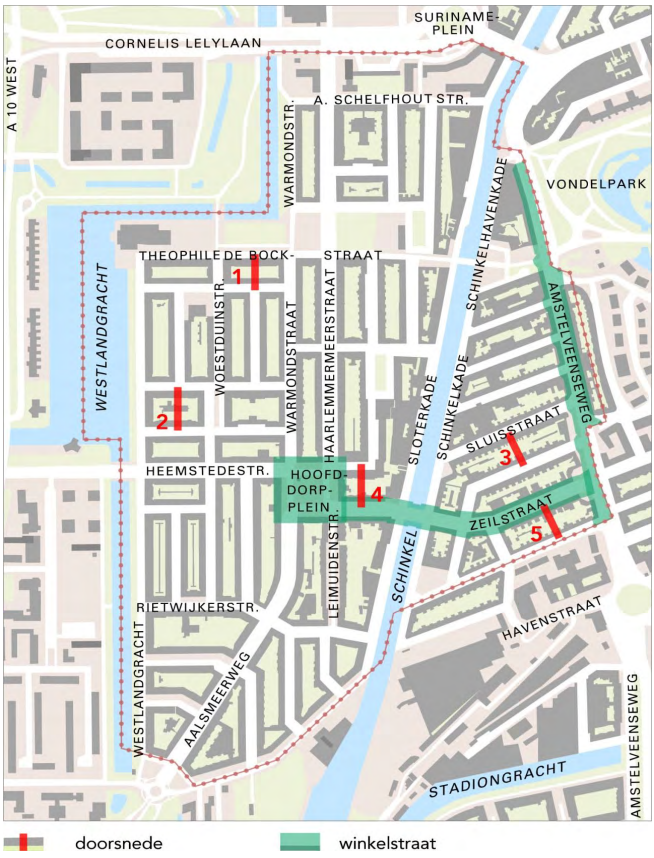
Stedenbouwkundige studie naar inperken bouwdiepte aan- en uitbouwen

De Hoofddorpplein- en de Schinkelbuurt zijn beiden gekenmerkt door gesloten bouwblokken met 3 á 4 bouwlagen en kap en over het algemeen ondiepe binnentuinen. De binnentuinen hebben een diepte van ca. 20 tot 35 m van gevel tot gevel. Bij bouwblokken met woningen op de begane grond hebben deze een overwegend groene inrichting. In sommige, meestal wat diepere bouwblokken zijn voorzieningen opgenomen. De buitenruimte daarvan toont vaak veel verharding.
Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing in de Hoofdorpplein- en Schinkelbuurt zijn de binnentuinen meestal de enige groene plekken in de directe woonomgeving. Buiten deze zijn groenvoorzieningen beperkt aanwezig op enkele grotere groenstroken en pleintjes na. Daarnaast heeft het gebied bredere waterlopen. De groene binnentuinen hebben daarom een belangrijke invloed op de woonkwaliteit m.b.t. gezondheid, lucht, koeling, waterbergende capaciteit en meer. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

Wettelijk is het toegestaan om op begane grond aan de oorspronkelijke achtergevel aan- en uitbouwen tot 4 meter vergunning vrij te realiseren. Gezien de ondiepe binnentuinen zouden aan- en uitbouwen van deze diepte het groene karakter te veel aantasten. Veel binnentuinen zijn alleen 20 m diep. Met aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep blijft er slechts 12 meter binnentuin over. De meeste tuinen hebben achterin ook nog een schuurtje / berging staan en tegen de achtergevel is er meestal een verhard terras. Dan blijft er weinig over van het groene karakter van de binnentuinen.
Door in woonstraten de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in dit plangebied terug te brengen tot 2,5 meter, blijft zo veel mogelijk gehandhaafd van de groene binnentuinen zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken.

In de winkelstraten is het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter. Veel winkelpanden in de winkelstraten (Hoofddorpplein, Hoofddorpweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg) hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. Alle winkelstraten maken deel uit van een bouwblok dat aan de andere zijde uit woningen bestaat. Door aan de zijde van de woningen vergunningsvrije aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 diep blijft het groene karakter van de binnentuin aan deze zijde intact.
Ook zijn de bouwblokken in een aantal winkelstraten wat dieper. De binnentuinen van de bouwblokken aan de Zeilstraat zijn b.v. 27 meter (noordelijk blok) resp. 33 meter (zuidelijk blok) diep, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van beide bouwblokken. De binnentuin van het bouwblok aan de noordzijde van de Hoofddorpweg is 30 meter diep. Wanneer aan- en uitbouwen van 4 meter diep bij de winkelpanden worden toegestaan, blijft het onbebouwde deel van de binnentuinen 20,5, resp. 26,5 resp. 23,5 meter diep. In beide winkelstraten blijft er voldoende onbebouwde ruimte in de binnentuinen over.

In het volgende is het ruimtelijke effect van de aan- en uitbouwen op de binnentuinen aan de hand van een aantal voorbeelden geschetst.

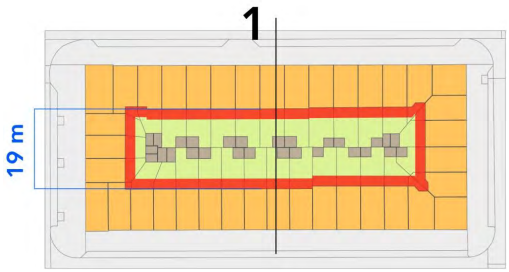

SURINAME-PLEIN
CORNELIS LELYLAAN
A 10 WEST
A. SCHELFHOUTSTR.
WARMONDSTR.
VONDELPARK
SCHINKELHAVENKADE
THEOPHILE DE BOCK-STRAAT
1
WESTLANDGRACHT
WOESTDUINSTR.
WARMONDSTRAAT
HAARLEMMERMEERSTRAAT
SLOTERKADE
SCHINKELKADE
AMSTELVEENSEWEG
2
SLUISSTRAAT
3
HEEMSTEDESTR.
HOOFD-DORP-PLEIN
4
ZEILSTRAAT
5
LEIMUIDENSTR.
SCHINKEL
RIETWIJKERSTR.
HAVENSTRAAT
WESTLANDGRACHT
AALSMEERWEG
STADIONGRACHT
AMSTELVEENSEWEG
doorsnede
winkelstraat

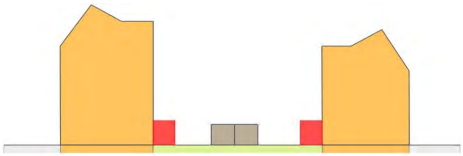
A. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten

Kenmerken:
- gesloten bouwblok met 3 á 4 bouwlagen + kap
- binnentuinen ca. 20 tot 35 m diep

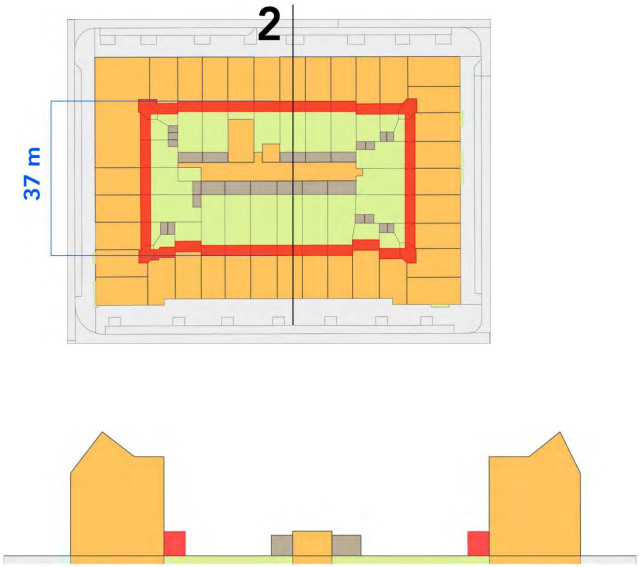
maximale diepte aan- en uitbouwen: 2,5m

Voorbeeld 1: Hoofddorppleinbuurt - Theophile de Bockstraat / Vogelenzangstraat
Bouwblok met woningen op begane grond

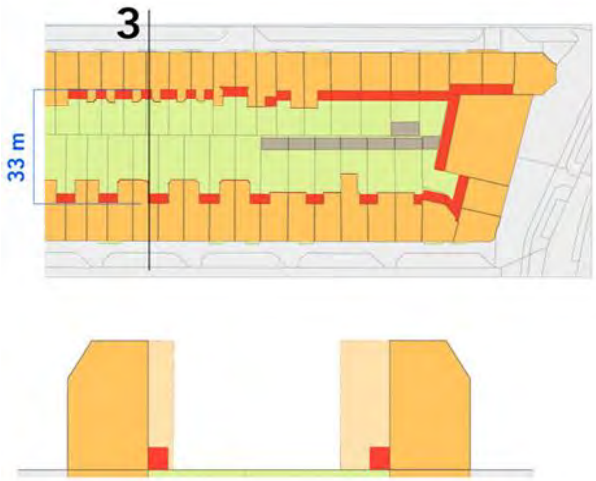




Voorbeeld 2: Hoofddorppleinbuurt - Bennebroekstraat / Hillegomstraat
Bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin



Voorbeeld 3: Schinkelbuurt – Sluisstraat / Veerstraat
Bouwblok met woningen op BG
Kenmerkende keukenuitbouwen laten de achtergevellijn verspringen.

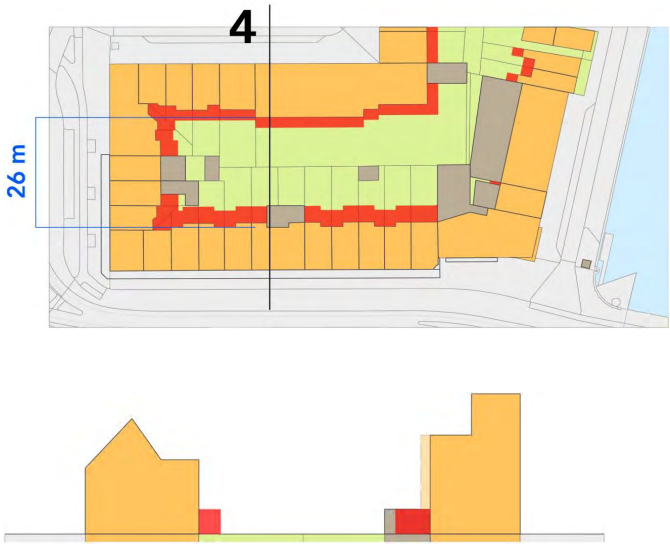


B. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten

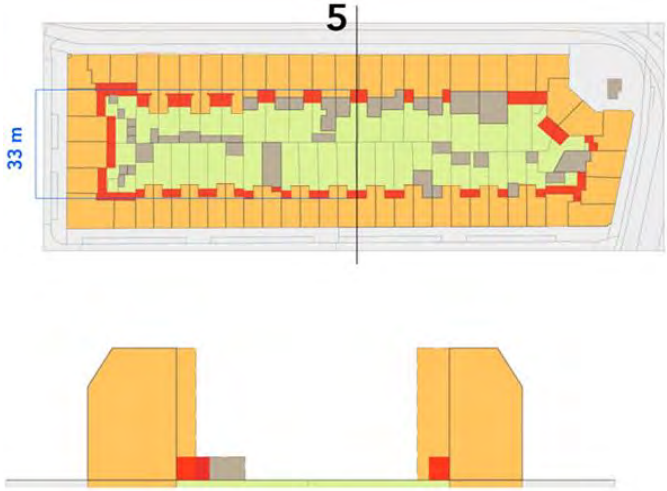
Kenmerken:
- gesloten bouwblok aan de winkelstraat met 4 bouwlagen + kap
- binnentuinen ca. 26 tot 40 m diep

maximale bouwdiepte van aan- en uitbouwen: aan winkelstraten 4 m, aan de woonstraten 2,5 m

Voorbeeld 4: Hoofddorppleinbuurt – Legmeerstraat / Hoofddorpweg
Bouwblok met op begane grond winkels (links en onder) en woningen (boven en rechts)



Voorbeeld 5: Schinkelbuurt – Zeilstraat / Vaartstraat
Bouwblok met op begane grond winkels (boven) en woningen (onder, links en rechts)



Bijlage

47158_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Bouwen in binnentuinen.pdf

3.2.3 Bouwen in binnentuinen

let op: nieuwe studie over binnentuinen nog als bijlage 7 toevoegen

Tot en met 2014 was in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat aan een woning een vergunningsvrije aan- of uitbouw van één bouwlaag van maximaal 2,5 meter diep mag worden gebouwd. Sinds 2014 mogen panden (woningen én niet-woonfuncties) maximaal 4 meter vergunningsvrij worden uitgebouwd. Het totale oppervlak aan bijgebouwen (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) per tuin mag niet meer dan 50% van het oppervlak van de tuin bedragen.

Met deze verruiming kan het groene en open karakter van de binnentuinen onder druk komen te staan. Stadsdeel Zuid zoekt daarom naar mogelijkheden om de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in te perken tot een voor Amsterdam aanvaardbaar niveau. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 is dit gedaan door het oppervlak van het erf in te perken. Aan- en uitbouwen zijn in De Pijp toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 2,5 meter. Daarbij geldt de aanvullende eis dat de aan- of uitbouw moet worden voorzien van een groen dak.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Eerst wordt onderbouwd in hoeverre de binnentuinen in het plangebied zijn verhard en wordt het belang van het mogelijk maken van aan- en uitbouwen uiteengezet. Daarna wordt het belang van het groen en open houden van de binnentuinen uiteengezet en onderbouwd. Vervolgens wordt toegelicht hoe dit wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. Aan het eind worden de in dit bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunten samengevat.

Groenpercentage plangebied

In de data-analyse "Nederlandse tuin kan bijna drie keer groener, een onderzoek naar het groenpercentage en het vergroeningspotentieel van de Nederlandse particulierentuin" van oktober 2019, is het groenpercentage van Nederlandse tuinen in kaart gebracht. Landelijk zijn particuliere tuinen gemiddeld met 36% bedekt met vegetatie. In Amsterdam zijn particuliere tuinen gemiddeld met 11 % bedekt met vegetatie. Amsterdam behoort daarmee tot de minst groene gemeentes van Nederland. In de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt ligt het groenpercentage gemiddeld op slechts 7,5%, dat wil zeggen 3,5% lager dan het reeds zeer lage stedelijke gemiddelde.

Aangenomen mag worden dat de druk op de binnentuinen door de heersende bouwdynamiek hoog zal blijven. De vraag naar ruimte in de gebieden rond het centrum van Amsterdam blijft immers onverminderd groot, zowel bij bewoners als bij ondernemers. De verwachting is dat als het aandeel bebouwing en verharding in de binnentuinen niet gereguleerd wordt, het aandeel groen nog verder zal dalen. Dit is ongewenst, aangezien de gemeente Amsterdam juist de ambitie heeft om de stad groener te maken.

Wens tot uitbreiding op de begane grond

De aanwezigheid van groene binnentuinen in de gesloten bouwblokken vormt één van de kernkwaliteiten van stadsdeel Zuid. De binnentuinen in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurtbuurt zijn van groot belang voor een prettig woon- en leefklimaat van de bewoners. De stedelijke drukte aan de voorzijde van de woning wordt gecompenseerd door de rust en ruimte in de binnentuinen.

In Stadsdeel Zuid bestaat bij veel bewoners en ondernemers de wens om het woonoppervlak respectievelijk bedrijfsvloeroppervlak in de begane grond te vergroten door in de binnentuin uit te bouwen.

- Bewoners hebben baat bij een groter woonoppervlak, aangezien veel woningen slechts 50 tot 60 m2 groot zijn. Veel bewoners verhuizen daarom zodra ze kinderen krijgen. Als benedenwoningen kunnen worden uitgebouwd, wordt het aantrekkelijker voor gezinnen om in de buurt te blijven wonen. Dit draagt bij aan de Amsterdamse ambitie om gezinnen in de stad te houden en gemengde wijken te creëren. In deze wijk waar huishoudens zonder kinderen oververtegenwoordigd zijn, dragen gezinnen bij het aan het gemengde karakter van de wijk.
- Met een omvang tussen de 50 en 100 m2 zijn de meeste winkels en bedrijfsruimtes in dit plangebied relatief klein. Ondernemers kunnen door een vergroting van hun bedrijfsvloeroppervlak een hogere omzet behalen en zodoende (meer) rendabel hun onderneming exploiteren. Meestal kijken ondernemers in eerste instantie naar de mogelijkheden om een uitbouw te realiseren. Pas later wordt gekeken naar een mogelijke samenvoeging met een naastgelegen pand of het onderkelderen van een bestaand pand.

Wens tot zo open en zo groen mogelijke binnentuinen

Tegenover de wens tot uitbreiding in de binnentuinen staan belangen om de tuinen zo onbebouwd mogelijk te houden en verharding tegen te gaan. Daarmee wordt maximaal ruimte gegeven om de tuinen groen in te richten, dat wil zeggen in te richten met een variatie aan beplanting (kruiden, planten, struiken, bomen, aangevuld met klimplanten en gevelgroen). De groene binnentuinen hebben een positieve invloed op het woongenot en dragen bij aan de groenopgaven in de stad. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

Bij het behouden van het open en groene karakter van de binnentuinen zijn de volgende aspecten van belang.

1. *Klimaatadaptatie*: Naar verwachting zal het klimaat alleen maar sneller veranderen en worden de gevolgen alleen maar groter. Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. In de 'Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam' zijn de opgaven benoemd om als stad in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig te zijn. Daarbij gaat het om:
    a. *Wateroverlast*: Extreme buien kunnen het openbare leven flink beperken en hinderen, zeker als het water niet plaatselijk wordt vastgehouden, snel kan infiltreren of afvloeien. De risico's zijn onder andere het onderlopen van straten met schade aan verharding en verslechterde bereikbaarheid tot gevolg; het afsterven van bomen en planten in parken; schade aan kelders en gebouwen. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Er ontstaat na een regenbui minder snel wateroverlast en de bodem droogte minder snel uit als er juist geen regen valt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan een stabiele en evenwichtige grondwaterstand.
    b. *Overstromingsrisico*: De kans op een overstroming is door reeds getroffen maatregelen klein, maar de gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan maatschappelijke ontwrichting door onbereikbaarheid van de stad of delen ervan, ook voor de nood- en hulpdiensten; uitval van vitale functies; schade aan infrastructuur en bebouwing; lange hersteltijden; economische schade.
    c. *Droogte*: Door neerslagtekort en verdamping ontstaat droogte. Droogte heeft verschillende risico's, zoals schade aan het stedelijk groen en de ecologie, funderingsproblemen en beschadigingen aan leidingen en netwerkkabels.
    d. *Hitte*: Door klimaatverandering neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe. Hitte kan tot verschillende problemen leiden op het gebied van onder andere gezondheid, leefbaarheid, energievraag, arbeidsproductiviteit, biodiversiteit, infrastructuur zoals bruggen, netwerken waaronder elektriciteit, en de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aanwezigheid van groen in de binnentuinen zorgt voor een verkoelend effect op warme dagen en vermindert 'hittestress'.
2. *Biodiversiteit*: Groene binnentuinen vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren en vervullen een wezenlijke rol in het verbinden van de parken en andere groenstructuren in de stad. Zij vervullen een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben.
3. *Stedenbouwkundige kwaliteiten en beleving van de binnentuinen*: De groene binnentuinen vormen de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte (straten en pleinen), die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. Zicht op groen heeft een positief effect op het welzijn van bewoners en draagt zo bij aan het woongenot. Zicht en op groen geeft hierdoor ook extra waarde aan de woningen.

In de onderstaande paragrafen worden deze aspecten nader toegelicht aan de hand van de situatie in dit plangebied.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. Een deel van de opgaven om de stad in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig maken heeft betrekking op de waterhuishouding: het opvangen van extreme regenbuien, het beperken van het risico op daaruit voortvloeiende overstromingen en het beheersbaar maken en houden van een stabiele grondwaterspiegel. Deze aspecten komen hier eerst aan de orde. Daarna wordt ingegaan op het aspect hittestress.

Wateroverlast bij hevige regenval

Als gevolg van de opwarming van de aarde moet er in de toekomst rekening worden gehouden met heftiger regenbuien die vaker voorkomen. Hierdoor krijgen niet alleen de riolen in de stad veel meer water te verwerken dan voorheen, waardoor de kans op wateroverlast in de openbare ruimte groter wordt, maar wordt ook de kans op wateroverlast in de binnentuinen groter.

De binnentuinen in het plangebied zijn kwetsbaar voor extreme regen. Dat blijkt uit onderstaande Waterdieptekaart. Op de kaart zijn de plekken aangegeven waar zich bij extreme regenbuien knelpunten voordoen en waar zich welke risico's op overlast en schade voordoen. De kaart is gebaseerd op een extreme regenbui waarbij in 2 uur tijd 120 mm regen valt.



Afbeelding: Wateroverlast in de binnentuinen bij een extreme regenbui van 120 mm in 2 uur tijd in het plangebied.

In nagenoeg alle binnentuinen in het plangebied zal het waterpeil na een extreme regenbui tot 10 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 50 cm. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied. Verwacht kan worden dat als gevolg van deze wateroverlast tevens schade aan de tuinen zal ontstaan als het gaat om de aanwezige beplanting en bebouwing. De wateroverlast in de binnentuinen hangt nauw samen met de hoge mate van verharding in de binnentuinen in het plangebied. Naarmate de hoeveelheid verharding verder toeneemt, zal het risico op wateroverlast na een extreme regenbui ook verder toenemen.

In een stedelijke omgeving leidt hevige regenval sneller tot overbelasting van het rioleringsstelsel. Verharding zorgt ervoor dat regenwater direct naar het riool vloeit. Door het oppervlak te verharden, kan regenwater niet meer in de grond zakken; het natuurlijke systeem van wateropvang is dan onderbroken.

In de Schinkelbuurt bestaat het rioleringssysteem voornamelijk uit een gemengd stelsel. Dat betekent dat onder de straten in één rioolbuis regenwater en afvalwater samenkomen. Wanneer er meer regen valt dan het rioleringsstelsel aan kan, raakt de buis vol. Het regenwater vloeit dan bij een gemengd stelsel via een overstort direct naar het oppervlaktewater, of komt op straat te staan. Dit wordt riooloverstort genoemd. Omdat rioolwater verontreinigd is met ziekteverwekkers kan dit gezondheidsklachten (diarree, overgeven, keelpijn of huidklachten) veroorzaken wanneer mensen met het water in contact komen.

In de Hoofddorppleinbuurt, waar het rioolstelsel voornamelijk bestaat uit een gescheiden stelsel waarbij de afvoer van vuil afvalwater gescheiden plaatsvindt van de afvoer van regenwater, zijn deze gezondheidsrisico's minder aan de orde. Dat neemt echter niet weg dat ook bij een gescheiden rioolstelsel bij een hoosbui wateroverlast en schade van regenwater kan ontstaan.

Het vergroten van rioolbuizen, waardoor extreme piekbuien wél direct verwerkt kunnen worden, is zeer kostbaar. Het heeft daarom de voorkeur om de infiltratiecapaciteit te vergroten, zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen.

Overstromingsrisico

De gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Een overstroming kan leiden tot ontwrichting van het openbare leven doordat de stad (of delen daarvan) onbereikbaar wordt, ook voor de nood- en

hulpdiensten, door uitval van vitale functies, door schade aan infrastructuur en bebouwing en daarmee economische schade.

Overstromingen in Amsterdam kunnen optreden vanuit de Noordzee (via IJmuiden), de Lek, het Markermeer en de regionale watersystemen. De kans op een overstroming is door alle reeds getroffen maatregelen (het systeem van waterkeringen, de ingrepen om rivieren de ruimte te geven en dergelijke) weliswaar klein, maar de klimaatverandering zorgt er voor dat de grenzen van het watersysteem sneller bereikt worden. Voor het watersysteem komen de limieten in zicht en er is weinig flexibiliteit over om extremen op te vangen. Aangezien de buffercapaciteit van het watersysteem in dit dichtbevolkte gebied zeer beperkt is, leidt dit sneller tot wateroverlast.

Ook dit draagt bij aan de belangrijke rol die de binnentuinen kunnen hebben voor het opvangen van extreme regenbuien.

Hemelwaterverordening Amsterdam

De gemeente kan in de openbare ruimte maatregelen nemen om de stad regenbestendig te maken, maar in beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in de Hemelwaterverordening Amsterdam (zie ook paragraaf 5.5.12) vastgelegd dat bij nieuw- en verbouwplannen de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.

Grondwater

In zijn algemeenheid is het grondwaterpeil in dit plangebied reeds hoog. Vanwege de hoge grondwaterstand is het waterbergend vermogen van de binnentuinen beperkt en is er kans op grondwateroverlast. Grondwateroverlast kan zich onder andere uiten in de vorm van wortelrot bij planten en bomen (de wortels komen permanent onder water te staan), vochtproblemen in kruipruimtes en/of optrekkend vocht. Doordat de waterbergingscapaciteit van de binnentuinen reeds beperkt is, zal er bij een hevige regenbui zeer snel wateroverlast en schade ontstaan. Een (verdere) afname van de bergingscapaciteit van de binnentuinen is daarom niet gewenst.

In hete zomers kan het tegenstelde effect ontstaan in de vorm van grondwateronderlast, een te lage grondwaterstand. Grondwateronderlast kan onder andere leiden tot problemen in de vorm van ongelijkmatige maaiveldzettingen (risico op schade aan leidingen en aansluitingen), paalrot (droogvallen van houten paalfunderingen, en het risico op wortelrot als de grondwaterstand weer stijgt is groter.

De hoeveelheid bebouwing en verharding hebben grote invloed op de grondwaterspiegel en de regenbestendigheid van (binnen)tuinen. Bij een hoge grondwaterstand is het vooral van belang om de pieken tijdelijk op te kunnen vangen, bijvoorbeeld op groene daken in combinatie met een voorziening voor het op eigen perceel opvangen en verwerken van regenwater. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen in het plangebied zorgt ook voor een meer stabiele grondwaterstand en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte. Vooral bomen en struiken (meer dan gras en bloemperken) verdampen het (teveel aan) water en hebben hiermee daarmee tevens een verkoelend effect op de stad.

Afwegingskader en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

In paragraaf 5.5.13 'Afwegingskader en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders' zijn het gemeentelijke beleid en de bijbehorende regels met betrekking tot het bouwen van kelders toegelicht. Uitgangspunt van dat beleid is dat het bouwen van nieuwe kelders geen nadelige gevolgen heeft voor de stand van het grondwater en dat de kans op schade aan aangrenzende terreinen of panden of de openbare ruimte minimaal is. Alleen de aanleg van 'grondwaterneutrale' kelders is daarom nog toegestaan. Dat wil zeggen dat het grondwater ook na de komst van de kelder goed kan blijven doorstromen, de stand van het grondwater niet of nauwelijks verandert (en waar mogelijk zelfs verbetert) en als er ook verder geen negatieve gevolgen zijn voor het grondwater. Het bouwen van grondwaterneutrale kelders draagt daarmee ook bij aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Hittestress

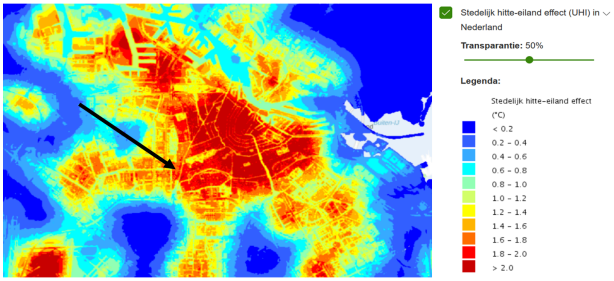
Bij klimaatverandering gaat het niet alleen om heftiger regenbuien. Een ander thema dat zich steeds meer manifesteert in de stad is hitteproblematiek en hittestress. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische nachten en meer hittegolven. Hitte heeft invloed op de gezondheid en welzijn van mensen, de leefbaarheid van buurten en comfort in woningen en gebouwen. Hoge temperaturen vormen een risico voor de gezondheid. Als gevolg van klimaatverandering zal het aantal

hete dagen (en nachten) per jaar stijgen. Het is daarom waarschijnlijk dat hitte gerelateerde ziekten in de toekomst vaker plaats zullen vinden.

Hittestress manifesteert zich het meest in dichtbebouwd stedelijk gebied. Steden worden warmer gedurende de dag en blijven 's nachts ook langer warm dan het platteland. Problemen met hitte in het stedelijk gebied ontstaan enerzijds door klimaatopwarming, waardoor we steeds vaker te maken hebben met hoge luchttemperaturen: hete dagen en hete nachten. Anderzijds leidt de stedelijke omgeving zelf tot meer hitte: vooral 's nachts zorgt het hitte-eilandeffect ervoor dat de luchttemperatuur in de stad een paar graden warmer is dan in de omgeving, Overdag leiden de stedelijke bebouwing en op sommige plekken het gebrek aan schaduw ertoe dat de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties onaangenaam hoog is.

Uit onderstaande kaart blijkt dat het plangebied onderdeel is van het 'hitte-eiland' dat de stad vormt. De kaart geeft het stedelijk hitte-eilandeffect (UHI) weer in graden Celsius. Dit is het gemiddelde luchttemperatuurverschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Het stedelijk hitte-eiland effect is het sterkst 's nachts. Het zorgt ervoor dat de luchttemperatuur 's nachts niet daalt waardoor gevoelige bevolkingsgroepen (baby's, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden.

De waarden op de kaart zijn jaargemiddelden. Het temperatuurverschil tussen stad en omringend gebied blijft daardoor onder de 3 graden Celsius. Op hete zomerdagen kan het verschil echter beduidend verder oplopen dan de waarden in de kaart, zeker tijdens de avonden als het platteland sneller afkoelt dan de stad. In Nederlandse steden is het soms tot 8 graden Celsius warmer dan in de rest van het land.



Afbeelding: Kaart hittestress op stedelijk niveau en het plangebied (Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal)

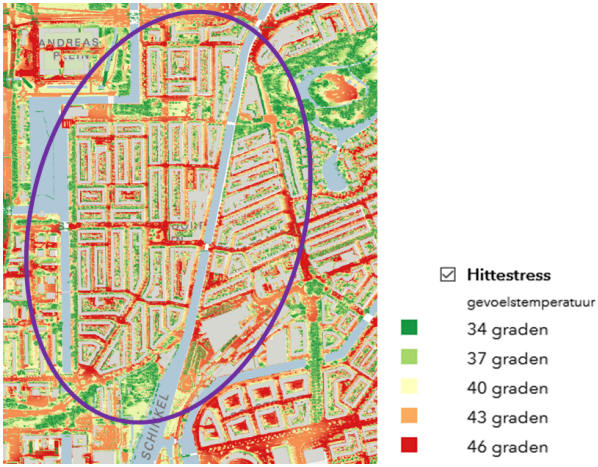
Het hitte-eilandeffect neemt bovendien toe als gevolg van stadsuitbreiding en -inbreiding. Met name overdag kan de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties in de stad onaangenaam hoog worden. Dat komt vooral doordat daar geen schaduw van bomen is of doordat bepaalde materialen veel warmte uitstralen, zoals asfalt en baksteen. De reflectie van zonnestraling door ramen en glazen gevels of zeer lichtgekleurde oppervlakken versterkt dit effect nog.

De grootte van dit stedelijk hitte-eiland effect hangt sterk af van de dichtheid en hoogte van de bebouwing en van de hoeveelheid groen. Donkere oppervlaktes absorberen de hitte namelijk meer dan witte of groene oppervlaktes. Dit speelt des te meer nu de temperaturen door klimaatverandering stijgen. Cijfers laten zien dat in de afgelopen 70 jaar het aantal zomerse dagen in Amsterdam verdubbeld is. Er is een duidelijke stijgende trend.

In versteende gebieden zoals de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de effecten groter dan in meer groene gebieden binnen en buiten de stad. Het plangebied is binnen Amsterdam een versteend gebied met relatief weinig groen. Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met hitteproblematiek en wordt ingespeeld op de te verwachten ontwikkelingen. Het plangebied behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Door het zogeheten stedelijk hitte-eilandeffect is het vooral in de avond en 's nachts een paar graden warmer dan op het platteland.

Op onderstaande hittekaart is de gemiddelde gevoelstemperatuur (PET) in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt weergegeven voor 1 juli 2015 tussen 12.00 en 18.00 uur. Deze dag is door het RIVM geselecteerd als uitgangspunt voor het uitvoeren van de stresstesten voor hitte, omdat deze dag wordt gezien als de representatieve hittedag voor de zomerperiode april tot en met september. Als indicator

voor de invloed van hitte op de menselijke gezondheid is de gevoelstemperatuur gebruikt. Dit is een betere indicator dan luchttemperatuur.



Afbeelding: Hittestress in het plangebied.

De kaart laat zien dat de gevoelstemperatuur in het plangebied op de representatieve hittedag kan oplopen tot 46 graden Celsius. Deze hoge gevoelstemperatuur (hittestress) doet zich met name voor in de versteende openbare ruimte. In het openbaar groen in het plangebied (zoals de groenstroken langs de Westlandgracht en de plantsoenen langs de Theophile de Bockstraat en de Schinkelhavenstraat) en langs delen van de straten langs het water van de Schinkel ligt de gevoelstemperatuur op de representatieve hittedag met 37 graden Celsius aanzienlijk lager. Hetzelfde geldt voor de binnentuinen. De gevoelstemperatuur ligt hier op veel plekken aanzienlijk lager dan in de straten, maar daarbij valt op dat de gevoelstemperatuur hoger ligt naarmate de binnentuin meer verhard is.

Mogelijke maatregelen tegen hittestress

Inrichtingsmaatregelen voor een hittebestendige stad zijn onder te verdelen in:

- maatregelen die stadsbreed zorgen voor een verlaging in de luchttemperatuur;
- maatregelen die lokaal de gevoelstemperatuur verlagen, waarmee op straat- of buurtschaal koele plekken kunnen worden gecreëerd.

Bijna alle maatregelen zijn gebaseerd op vier verkoelende principes: verdamping, beschaduwing, reflectie en ventilatie, die ieder op een eigen manier zijn gekoppeld aan de stedelijke energiebalans en de energiebalans van het lichaam, die de uiteindelijke lucht- en gevoelstemperatuur bepalen.

Van de genoemde principes is schaduw de meest effectieve manier om de gevolgen van hitte tegen te gaan en lokaal koelteplekken te creëren. Dat kan met bomen. Bomen zorgen lokaal voor schaduw en verdampen daarnaast aanzienlijke hoeveelheden water - tot wel 170 liter per dag. De sterkste verkoeling wordt in een onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam waargenomen bij de schaduw van een boom die ook nog de gevel beschaduwt. Op plaatsen waar de ruimte te klein is om bomen te planten, zijn andere schaduw biedende voorzieningen, zoals pergola's, parasols of doeken voorstelbaar.

Daarnaast kan gras de oppervlaktetemperatuur verminderen. Vergeleken met betonnen bestrating kan de oppervlaktetemperatuur van gras 24 graden Celsius lager zijn (Armson et al., 2012). Dit beïnvloedt ook de gevoelstemperatuur.

Groene daken kunnen ook helpen het hitte-eilandeffect te verminderen en zomerse luchttemperaturen direct boven het dak te verlagen. Het effect van individuele en enkele groendaken wordt meestal niet

waargenomen op straatniveau. Verschillende modelstudies hebben echter aangetoond dat als elk gebouw in de stad zou worden bedekt met een groen dak, het verkoelend effect op straatniveau tot 4 graden Celsius kan bedragen.

Gevelgroen kan eveneens bijdragen aan het verkoelend effect. Klimplanten die in de volle grond staan zijn het beste bestand tegen weersinvloeden en dragen zowel bij aan een betere regulering van het vocht als aan het geven van schaduw op de gevels van de woningen.

De temperatuur in de stad kan dus verlaagd worden door meer groen en minder bestrating of bebouwing, ook in binnentuinen. Groen zorgt voor schaduw en door verdamping vindt verkoeling plaats. Op een hete zomerse dag kan het wel 10 tot 15 graden koeler zijn onder een boom dan in de zon.

Zoals boven aangegeven kan de gevoelstemperatuur in de versteende openbare ruimte in het plangebied oplopen tot 46 graden Celsius. De gevoelstemperatuur in de binnentuinen ligt op veel plekken aanzienlijk lager (37 graden Celsius), maar de gevoelstemperatuur wordt hoger naarmate de binnentuin meer is verhard. Binnen het stedelijk hitte-eiland waar de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt onderdeel van uitmaakt, kan het open houden en (verder) vergroenen van de binnentuinen een bijdrage leveren aan het bieden van koelte-eilandjes. Daarmee bieden de binnentuinen meer tegenwicht aan de hittestress in de versteende openbare ruimte.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is gebaseerd op een voedselketen. Die begint in de bodem waar bodemleven (schimmels/ongewervelden/insecten) een voedselbron vormt voor planten, insecten en hogere levensvormen als vogels en zoogdieren. Meer groen in de binnentuinen betekent ook een gezondere bodem en meer ruimte voor flora en fauna, en daarmee meer biodiversiteit. Dit levert tevens een bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Eén van de doelstellingen in de stedelijke 'Groenvisie 2020-2050' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2020) is het zo ecologisch mogelijk inrichten en beheren van de stad, gericht op een grote biodiversiteit. Daarmee streeft de stad naar het vergroten van de biodiversiteit en krijgt de flora en fauna de kans zich te ontwikkelen door middel van natuurlijke processen.

Deze opgave speelt op alle niveaus, van stads-, wijk- en buurtniveau tot het niveau van straten en individuele tuinen. Bewoners, bedrijven en organisaties worden aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt. Door natuurinclusief te bouwen worden specifieke stadssoorten geholpen. Nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen, slechtvalken en spreeuwen kunnen in gevels worden gemetseld. Vleermuiskasten in en aan gebouwen bieden slaapplekken voor deze zoogdieren. Natuurinclusief bouwen houdt ook in dat het daklandschap en de gevels groen worden gemaakt. Dat is vooral belangrijk voor planten en voor insecten zoals vlinders en wilde bijen.

Groene binnentuinen spelen een wezenlijke rol in het verbinden van de parken en andere grootschalige(r) groenstructuren in de stad en vervullen in die zin een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de rest van de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. In deze rol kunnen de binnentuinen een wezenlijke bijdrage leveren aan de biodiversiteit binnen de stad. Zij vormen een goede basis voor het in stand houden en ontwikkelen van een groen en biodivers netwerk.

Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene zones van het Vondelpark en het Rembrandtpark en het heeft een directe relatie met het water van de Schinkel, die als landschappelijke lijn dwars door het plangebied loopt. Diergroepen als kleine zangvogels, vleermuizen, vlinders en bijen kunnen niet zonder biodiverse stapstenen / stepping stones tussen deze groenstructuren.

In het plangebied zelf is slechts in zeer beperkte mate groen in de openbare ruimte aanwezig. De meeste straten zijn volledig verhard. Datzelfde geldt voor veel pleinen. In veel binnentuinen is wel groen aanwezig, maar zoals aangegeven eveneens slechts in zeer beperkte mate. Daar staat tegenover staat dat het in de binnentuinen stiller en rustiger is dan in het vaak druk gebruikte groen in de openbare ruimte. Dat maakt de binnentuinen zeer geschikt om de rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen. Daarmee staat een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad.

Stedenbouwkundige kwaliteiten en beleving van de binnentuinen

Het grootste deel van het plangebied is gerealiseerd nadat de Woningwet (1901) in werking trad. Het doel van de Woningwet was om ongezonde woonomstandigheden tegen te gaan en de bouw van goede

woningen en prettige wijken te bevorderen. Gemeenten met meer dan 10.000 inwoners waren verplicht om een uitbreidingsplan op te stellen. Op die manier moest de stedelijke ontwikkeling in goede banen worden geleid. Amsterdam maakte overigens al voor de inwerkingtreding van de woningwet gemeentelijke uitbreidingsplannen.

Bij het opstellen van de Amsterdamse uitbreidingsplannen werd een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Het was belangrijk dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen. De bouw van nieuwe wijken werd vooraf gegaan door uitgebreide stedenbouwkundige studies, waarbij werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Tot en met de Tweede Wereldoorlog is het gesloten bouwblok de dominante verkavelingsvorm geweest. Het binnenterrein vormt daarbij de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn.

Groene en rustige binnentuinen vormen nog altijd een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de versteende openbare ruimte.

Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de binnentuinen meestal de enige rustige en deels nog groene plekken in de directe woonomgeving. In de openbare ruimte zijn groenvoorzieningen beperkt aanwezig op enkele grotere groenstroken en pleintjes na. De bebouwing in het plangebied wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken met 3 à 4 bouwlagen met een kap en over het algemeen langgerekte, ondiepe binnentuinen. In enkele, meestal wat diepere bouwblokken staat in de binnentuinen bedrijfsbebouwing of een maatschappelijke voorziening. De buitenruimte bij deze bedrijven en voorzieningen toont vaak veel verharding.

In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar zoals boven aangegeven slechts in zeer beperkte mate. Het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Open, groene en rustige binnentuinen dragen bij aan het woon- en leefklimaat voor alle bewoners. Dit geldt zowel voor de bewoners met een eigen binnentuin als voor de bewoners rondom de binnentuin die op de eerste verdieping of hoger wonen. In het plangebied, waar aan de voorzijde van de (woon)bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is en de mogelijkheden tot recreëren in een rustige omgeving zich op enige afstand van de woning bevinden, dient de rust en ruimte aan achterzijde van de woning als compensatie. Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de stille beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

Samenvatting

Samengevat geldt ten aanzien van de belangen om de tuinen zo onbebouwd mogelijk te houden en verharding tegen te gaan het volgende.

Het meeste (potentiële) groen in het plangebied bevindt zich in de binnentuinen. Deze vormen de stedenbouwkundige contramal van de straten en pleinen, die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. In praktijk geldt voor de binnentuinen echter dat deze in hoge mate eveneens reeds zijn verhard. Het gemiddeld groenpercentage ligt in de binnentuinen in het plangebied zeer laag, op slechts 7,5%.

Bij zware regen ontstaat in nagenoeg het gehele plangebied in het plangebied wateroverlast in de binnentuinen. Bij een extreme regenbui zal het waterpeil tot 10 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 50 cm hoog. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied.

Om de stad, en daarmee dit plangebied, klimaatbestendig te maken en te houden, is het belangrijk de binnentuinen in het plangebied zo groen en open mogelijk te maken en hemelwaterbestendig in te richten. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Het realiseren van groene daken op de bebouwing in de binnentuinen (conform de Hemelwaterverordening Amsterdam) draagt bij aan het bevorderen van het waterbergend vermogen van de binnentuinen. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen zorgt ook een meer stabiele grondwaterstand en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte.

Vooral bomen en struiken verdampen het (teveel aan) water en hebben daarmee tevens een verkoelend effect op de stad. Groene binnentuinen zijn dan ook tevens belangrijk om bij het warmer wordende klimaat hittestress op te vangen. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische

nachten en meer hittegolven, waarbij de gevoelstemperatuur oploopt tot (zeer) onaangename hoogte en kan leiden tot gezondheidsproblemen en oversterfte. Het gehele plangebied is onderdeel van het hitte-eiland dat de stad ten opzichte van het landelijke gebied vormt. De hoeveelheid groen in het plangebied (zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen) is laag tot zeer laag, terwijl groen juist bijdraagt aan de hittebestendigheid van de stad en daarmee aan het reduceren van hittestress. Door hun schaduwwerking dragen bomen het meeste bij aan het reduceren van de gevoelstemperatuur, maar ook laag groen, gras, en groene daken dragen daaraan bij.

Groene, open en rustige binnentuinen dragen tevens bij aan het bevorderen van de biodiversiteit van de stad. Groene binnentuinen vormen de belangrijkste schakels binnen het netwerk van biodiversiteit. Zij vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren in de stad en een belangrijke aanvulling ten opzichte van openbaar groen en vervullen zo een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene zones van het Vondelpark en het Rembrandtpark en het heeft een directe relatie met het water van de Schinkel, die als landschappelijke lijn dwars door het plangebied loopt. Het stillere en rustiger karakter van de binnentuinen maakt dat de binnentuinen zeer geschikt zijn om voor deze dier- en plantensoorten een rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen tussen deze groenstructuren.

Een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen staat op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad. Bewoners, bedrijven en organisaties worden bovendien aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt.

Het grootste deel van het plangebied is gerealiseerd tussen de inwerkingtreding van de Woningwet (1901) en de Tweede Wereldoorlog. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de bebouwing werd al een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Om er voor te zorgen dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen, werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Het binnenterrein vormde daarbij de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn. Vandaag de dag vormen groene en rustige binnentuinen nog steeds een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de versteende openbare ruimte.

De binnentuinen in het plangebied zijn over het algemeen langgerekt en ondiep van karakter. In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk bedoelde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de rustige beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

De verschillende belangen om de binnentuinen zo open en groen mogelijk te maken en houden, zijn ingegeven door problematiek op verschillende schaalniveaus. De gevoeligheid voor wateroverlast in de binnentuinen geldt voor alle binnentuinen in het plangebied. Dit hangt samen met de hoge mate van verharding van de binnentuinen en de hoge grondwaterspiegel in het gebied. En op stedelijk en regionaal niveau maakt het plangebied deel uit van het veel grotere stedelijke hitte-eiland waarbinnen de problematiek van het voorkòmen van hittestress speelt. Daarnaast zijn veel beleidsuitgangspunten van toepassing op de gehele stad. Dat geldt bijvoorbeeld voor de stedelijke Groenvisie 2020-2050, de stedelijke Hemelwaterverordening en de verplichting om in de gehele stad alleen nog kelders te bouwen die grondwaterneutraal zijn. Op de plekken in de stad die erg versteend zijn en waar weinig schaduw is, wordt ook gestimuleerd om gevels, daken en tuinen groener te maken. Deze stedelijke beleidsuitgangspunten, maatregelen en belangen zijn vanzelfsprekend tevens van toepassing op dit plangebied.

3.2.4.4 Doorvertaling in het bestemmingsplan

Uit de bovenstaande analyse blijkt het belang van het behoud van het open en groene karakter van de binnentuinen. Het groen vergroot de sponswerking en vertraagt de afvoer van regenwater, reduceert de gezondheidsrisico's van hittestress, draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat voor bewoners rondom binnentuinen en bevordert de biodiversiteit.

Naarmate de verharding toeneemt komen deze belangen meer onder druk te staan. Daarmee is het gewenst om aan- en uitbouwen in de binnentuinen in beperkte mate toe te staan. Voor dit

bestemmingsplan wordt als richtlijn gehanteerd dat bij voorkeur maximaal een kwart van de binnentuin mag worden bebouwd. En dat maximaal de helft van de binnentuin mag worden verhard (dit is inclusief bebouwing). Het percentage verharding mag iets hoger zijn, zodat bewoners de mogelijkheid houden om bijvoorbeeld een terras aan te leggen zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid bebouwing die wordt toegestaan.

Omdat het uitbouwen van woningen ten koste gaat van het waterbergend vermogen van zowel de onder- als bovengrond van de binnentuinen zijn compenserende maatregelen gewenst. Het niet-bebouwde oppervlak en het groen nemen af, terwijl de afvoer van regenwater vanaf het extra dakoppervlak juist toeneemt. De verplichting uit de hemelwaterverordening om een groen dak met hemelwaterberging aan te leggen op nieuwe bijbehorende bouwwerken is daarom in het bestemmingsplan 2021 doorvertaald.

Het beperken van het vergunningvrij bouwen en het verplichten van groene daken is niet de enige manier om het waterbergend vermogen en de hittebestendigheid van de tuinen zoveel mogelijk in stand te houden. Het verharden van het achtererfgebied leidt eveneens tot een verslechtering van het waterbergend vermogen van hemelwater in de binnentuinen en een verhoging van de hittestress. Daarom worden er in het bestemmingsplan 2021 ook voorwaarden gesteld aan het verharden van de binnentuinen.

De verharding van een tuin mag maximaal 50% van het oppervlak van de tuin bedragen. Daarbij wordt het grondoppervlak van de bebouwde gronden meegerekend. Indien de verharding meer dan 50% van het totale oppervlak van de tuin bedraagt, dan is het aanleggen of toevoegen van nieuwe verharding in de vorm van betegeling alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Hiervoor dient een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Er is gekozen om geen regeling in het bestemmingsplan 2021 op te nemen voor het verharden van meer dan 50 % van de tuin, omdat dit maatwerk is.

Indien meer dan 50 % van de tuin wordt verhard, dan geldt in ieder geval de voorwaarde dat het waterbergend vermogen van de tuin in de nieuwe situatie een capaciteit heeft van tenminste 60 mm hemelwater per uur. Daarmee kan bij een zware regenbui het regenwater op eigen terrein worden verwerkt. Dit waterbergend vermogen kan op meerdere manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld middels waterdoorlatende verharding, het leggen van tegels met een open voeg, het plaatsen van een regenton, het aanleggen van een vijver en dergelijke, al dan niet in verschillende combinaties.

Wettelijk is het toegestaan om in de begane grond aan de oorspronkelijke achtergevel aan- en uitbouwen tot maximaal 4 meter diep vergunningsvrij te realiseren. Gezien de ondiepe binnentuinen in het plangebied zouden aan- en uitbouwen van deze diepte het groene karakter van de woonbuurt, en daarmee de waterbergende capaciteit en de hittebestendigheid, te veel aantasten. Veel binnentuinen zijn slechts 20 m diep van achtergevel tot achtergevel. Met aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep blijft er slechts 12 meter open binnentuin over. De meeste tuinen hebben achterin ook nog een schuurtje / berging staan en tegen de achtergevel is er meestal een verhard terras. Dan blijft er weinig over van het groene karakter van de binnentuinen.

Ruimtelijke studie 'Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt'

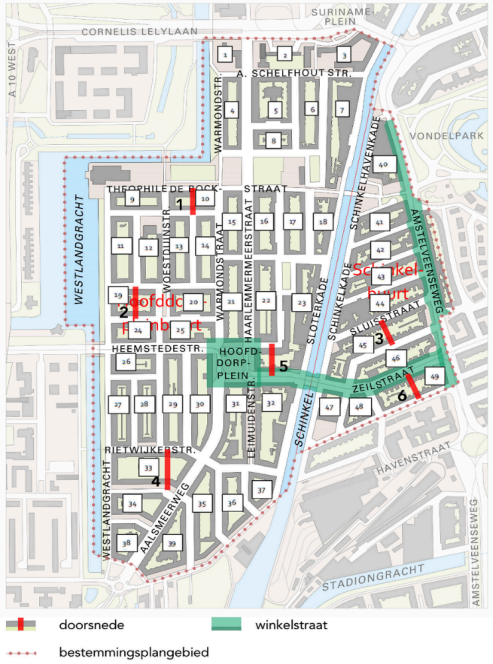
In de ruimtelijke studie 'Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt' (september 2021) is aan de hand van uiteenlopende voorbeelden inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijke effecten zijn op de binnentuinen van het inperken van de maximale diepte van aan- en uitbouwen. De studie ligt mede ten grondslag aan de regelingen voor de bebouwingsmogelijkheden van de binnentuinen.

De studie is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

In de studie is onderscheid gemaakt naar:

- bouwblokken aan woon- en doorgaande straten (blok 1 tot en 4);
- bouwblokken aan hoofdwinkelstraten (blok 5 en 6).

De voorbeeld-bouwblokken die voor deze twee typen bouwblokken zijn onderzocht staan in rood aangegeven op onderstaande overzichtskaart. De onderzochte bouwblokken aan woon- en doorgaande straten zijn blok 1 tot en met 4. De onderzochte bouwblokken aan hoofdwinkelstraten zijn blok 5 en 6. De voorbeeld-blokken zijn vergeleken met de alle bouwblokken in het plangebied. Zo is bepaald welke bouwblokken vergelijkbaar zijn met een voorbeeld-blok en dezelfde regeling behoren te krijgen als het voorbeeld-blok.



Afbeelding: Overzichtskaart onderzochte voorbeeld-bouwblokken (1 tot en met 6) en de nummering van alle bouwblokken in het plangebied.

Tot slot is in de studie gekeken op welke wijze in hoekpercelen het open houden van de tuin voldoende kan worden gegarandeerd. Deze hoektuinen zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken en wijken daar ook wat betreft vorm (de tuinen op de lange en korte zijden zijn veelal rechthoekig) vaak in hoge van af. Daarmee is de regeling die is opgenomen voor de tuinen op de lange en korte zijden van de bouwblokken niet toepasbaar op de tuinen bij de hoekpercelen.

1. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten (voorbeeld-blokken 1, 2, 3, 4)

Door de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in ondiepe binnentuinen terug te brengen tot 2,5 meter, blijft de open en groene kwaliteit van de binnentuinen zo veel mogelijk gehandhaafd zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken.

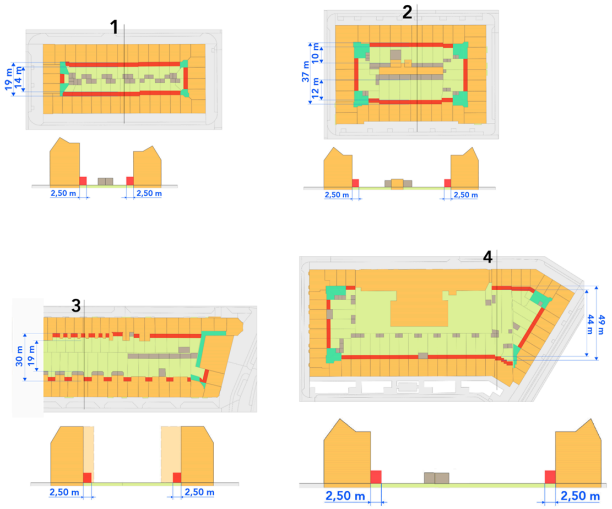
Aan de hand van onderstaande uitgangspunten is onderzocht bij welke bouwblokken een beperking van de maximale diepte van aan- en uitbouwen nodig is om het groene karakter van de binnentuinen te behouden en waar mogelijk diepere aan- en uitbouwen aanvaardbaar zijn.

Voor bouwblokken in woonstraten zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maximaal 25 % van de binnentuinen mag worden bebouwd en minimaal 50 % dient open en onverhard te blijven.
- Per straatfront van een bouwblok dient eenzelfde maximale diepte van aanbouwen aangehouden te worden zodat er zo veel mogelijk een rechte lijn aan de achterkant van de bebouwing op begane

grond ontstaat. Het verspringen van de diepte van aanbouwen in eenzelfde straatfront zou ten kosten gaan van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen.
- Bij de beoordeling van de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen zijn niet alleen de diepte van de individuele kavels van belang maar de maat van de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels. Om de open en groene kwaliteit te behouden is de onbebouwde ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels, inclusief de aan-/uitbouwen op de eerste bouwlaag, bij voorkeur minimaal 25 m diep.

De ruimtelijke effecten van deze uitgangspunten zijn onderzocht voor een viertal binnen het plangebied voorkomende varianten van bouwblokken langs woon- en doorgaande straten



Afbeelding: Voorbeelden van in het plangebied voorkomende varianten van bouwblokken aan woon- en doorgaande straten.

Voorbeeld-blok 1: Bouwblok met alleen woningen

Als voorbeeld van een bouwblok met alleen woningen is het bouwblok Theophile de Bockstraat / Vogelenzangstraat in de Hoofddorppleinbuurt onderzocht.

Deze bouwblokken zijn kenmerkend voor een groot deel van het plangebied. Ze beschikken over ondiepe binnentuinen van ca. 19 tot 25m diepte tussen de tegenover elkaar liggende vlakke achtergevels. In deze ondiepe bouwblokken gaan aan-/uitbouwen altijd ten kosten van de open en groene kwaliteit van de binnentuinen (zie uitgangspunt 3). Om het vergunningsvrije bouwen echter niet helemaal in te perken wordt hier gekozen voor een (smalle) balans tussen uitbreidingswensen en groene binnentuinen. De diepte van aan-/uitbouwen dient hier beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 1 t/m 2, 4, 6, 8, 9 t/m 18, 21 (noord), 22,26 t/m 28, 29 t/m 30 (zuid), 34 t/m 37 en 42 (west).

Bouwblokken 1 en 2 wijken af van dit voorbeeldblok. Het gaat hier om gestapelde bouw in een betrekkelijk groene en open setting, grenzend aan de openbare ruimte. Dit maakt terughoudendheid in de aanbouwmogelijkheden ook hier wenselijk. Daarom dient ook hier de diepte van aan-/uitbouwen beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

Voorbeeld-blok 2: Bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin

Naast bouwblokken met alleen woningen op de begane grond zijn er ook wat diepere bouwblokken met voorzieningen- /bedrijfsgebouwen in het binnenterrein. Als voorbeeld van een bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin is het bouwblok Bennebroekstraat / Hillegomstraat in de Hoofddorpleinbuurt onderzocht.

De afstand tussen de tegenover elkaar gelegen vlakke achtergevels is weliswaar meer dan 32 meter, maar door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing zijn de tuinen van de woningen ook in deze bouwblokken relatief ondiep. Diepe uitbouwen zouden hier tot kosten gaan van het open en groene karakter van de binnentuinen. Daarom wordt de mogelijkheid voor vergunningsvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 5, 7, 19,23 (noord), 38 t/m 39, 40, 41 (oost).

Voorbeeld-blok 3: Bouwblok met keukenuitbouwen

Als voorbeeld van een bouwblok met keukenuitbouwen is het bouwblok Sluisstraat / Veerstraat in de Schinkelbuurt onderzocht. In sommige bouwblokken, vooral in de Schinkelbuurt, hebben de woongebouwen kenmerkende keukenuitbouwen. Deze bouwvolumes steken uit in de binnentuinen waardoor de achtergevellijn verspringt. Dit gaat ten koste van de openheid van de sowieso al ondiepe binnentuinen. Diepe uitbouwen zouden leiden tot nog verdere inperking van de openheid. Daarom dienen vergunningvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt te worden om de kwaliteit van open en groene tuinen te waarborgen. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen alleen toegestaan aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel. Achter de keukenuitbouwen zijn geen verdere aan-/uitbouwen toegestaan om de al beperkte open ruimte te behouden. De grijs gemarkeerde aanbouwen in dit voorbeeld zijn bestaande aanbouwen die bij de oorspronkelijke bebouwing behoren.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 41 (west), 42 (oost) en 43 t/m 45.

Voorbeeld-blok 4: Bouwblok met veelhoekige vorm en verschillend diepe tuinen

Door een verdraaiing in het stratenpatroon ontstaan deels bouwblokken met een veelhoekige vorm. Hierdoor hebben de panden soms zeer verschillend diepe tuinen. Diepere kavels liggen tussen minder diepe kavels. Dit is onder andere het geval in het onderzochte bouwblok Rietwijkerstraat / Sassenheimstraat in de Hoofddorppleinbuurt, in het oostelijke deel van de Rietwijkerstraat (boven rechts in voorbeeld 4). Aan de Sassenheimstraat (onder) en de Westlandgracht (links) hebben de meeste kavels weliswaar eenzelfde relatief diepe maat maar zijn de tuinen in de hoeken van het bouwblok juist zeer ondiep.

Indien er in eenzelfde straatfront diepere aan-/uitbouwen (4 m) bij langere kavels zouden worden gerealiseerd naast panden met ondiepe kavels, zou de aanbouwdiepte verspringen en zouden de diepe aanbouwen grote impact hebben op de naastgelegen benedenwoningen. Conform de boven benoemde uitgangspunten is dit niet wenselijk. Daarnaast is de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen in een bouwblok niet alleen op basis van de diepte van de individuele kavels te beoordelen maar wordt de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels beschouwd.

Om deze redenen worden vergunningvrije aan- en uitbouwen ook bij diepere kavels tot maximaal 2,5 m beperkt.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 3, 20 + 33.

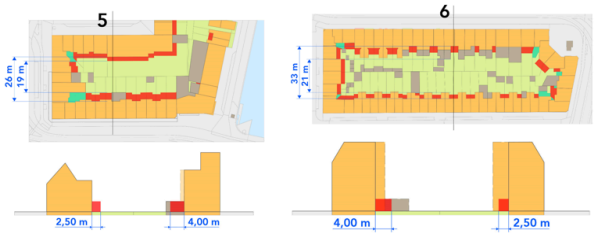
Dit leidt ertoe dat in de binnentuinen achter de woon- en doorgaande straten het vergunningsvrij bouwen van aan- en uitbouwen is beperkt tot 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Dit deel van de tuin heeft op de verbeelding de enkelbestemming 'Tuin' gekregen en mag op grond van de regels voor 100% worden bebouwd. Het deel van de tuin dat dieper ligt dan 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde landschap -1' gekregen. Deze bestemming voorziet in het mede bestemmen van alle binnentuinen voor het instandhouden en ontwikkelen van het waardevolle karakter van de (binnen)tuinen. Op deze manier krijgen de binnentuinen een bestemming die een hoger belang dient dan alleen het gebruik als verblijfsgebied voor de bewoners en ondernemers op de begane grond. Hierdoor zijn de binnentuinen niet langer aan te merken als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht en is het vergunningsvrije bouwen op grond van artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht uitgesloten.

2. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten (voorbeeld-blokken 5, 6)

In de bouwblokken langs winkelstraten is het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter. Veel winkelpanden in de winkelstraten (Hoofddorpplein, Hoofddorpweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg) hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. De binnentuinen aan de zijde van de winkelpanden hebben daarmee meestal geen groen karakter. Het achtererf van een winkelpand is bijna altijd verhard en wordt gebruikt om bijvoorbeeld afvalcontainers te stallen of als opslagruimte.

Alle bouwblokken langs winkelstraten grenzen aan de andere kanten aan woonstraten met woningen op de begane grond van de panden. De tuinen aan deze kant van het bouwblok waarborgen de groene kwaliteit binnen deze bouwblokken. Door aan de zijde van de woningen vergunningsvrije aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 m diep blijft het groene karakter van de binnentuin aan deze zijde behouden.

De ruimtelijke effecten van het in de hoofdwinkelstraten toestaan van aan- en uitbouwen van 4 m diep is aan de hand van twee voorbeelden geschetst. Deze voorbeelden zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding: In het plangebied onderzochte varianten van bouwblokken aan winkelstraten.

Voorbeeld-blok 5: Bouwblok Legmeerstraat / Hoofddorpweg in de Hoofddorppleinbuurt

Dit is een bouwblok met op begane grond winkels aan het Hoofddorpplein (links) en de Hoofddorpweg (onder) en woningen aan de woon- en doorgaande straten Legmeerstraat (boven) en Sloterkade (rechts).

Bij de gebouwen aan de hoofdwinkelstraten (Hoofddorpplein en Hoofddorpweg) zijn aan- en uitbouwen tot 4m diepte toegestaan. Bij de gebouwen aan de overige kanten, langs woon- en doorgaande straten, zijn aan- en uitbouwen beperkt tot 2,5 m diepte.

De in in dit voorbeeld onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 21 + 23 (zuid), 31 + 32 (noord) en 47.

Voorbeeld-blok 6: Bouwblok Zeilstraat / Vaartstraat in de Schinkelbuurt

Dit is een bouwblok met op begane grond winkels aan de Zeilstraat (boven) en de Amstelveenseweg (rechts) en woningen met keukenuitbouwen aan de Vaartstraat (onder) en de Baarsstraat (links).

Bij de gebouwen aan de hoofdwinkelstraten (Zeilstraat en Amstelveenseweg) zijn aan- en uitbouwen tot 4m diepte toegestaan. Bij de gebouwen aan de overige kanten, langs woon- en doorgaande straten, zijn aan- en uitbouwen beperkt tot 2,5 m diepte.

De in dit voorbeeld onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 45 (west), 46 en 48 t/m 49.

Dit leidt ertoe dat in de binnentuinen achter de hoofdwinkelstraten het vergunningsvrij bouwen van aan- en uitbouwen is beperkt tot 4 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Dit deel van de tuin heeft op de verbeelding de enkelbestemming 'Tuin' gekregen en mag op grond van de regels voor 100% worden bebouwd. Het deel van de tuin dat dieper ligt dan 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevel heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde landschap -1' gekregen. De regeling voor die delen van de tuin is gelijk aan de regeling zoals die geldt voor de tuinen achter de woon- en doorgaande straten.

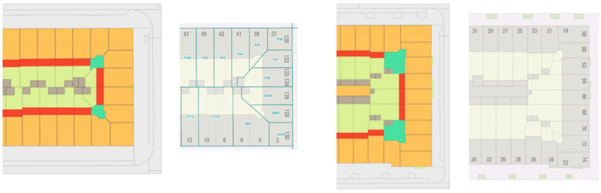
3. Afwijkende regeling hoekbebouwing

Woon- en doorgaande straten

Aan de hand van voorgaande voorbeeldblokken zijn per bouwblok de gemaakte keuzes belicht voor de binnentuinenregeling. De daarin gemaakte keuzes zijn van toepassing voor de lange en korte zijden van de bouwblokken. Door voor deze tuinen te regelen dat voor alle tuinen in dezelfde straatwand dezelfde regeling van toepassing is, wordt in deze tuinen in dezelfde mate bijgedragen aan de leefbaarheid (waaronder rust, groen/groenbeleving), het waterbergend vermogen, ecologie et cetera.

Deze regeling biedt echter onvoldoende garantie dat de tuinen in de hoekpercelen in voldoende mate open kunnen worden gehouden. De tuinen op de hoekperclen zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken en deze kleine tuinen wijken wat betreft vorm (sterk) af van die op de lange en korte zijden van van de bouwblokken. Deze laatste zijn veelal rechthoekig van vorm. De kleine(re) tuinen op de hoekpercelen hebben daarentegen in de regel een drie- en soms veelhoekige vorm en in meerdere gevallen gaat het om situaties waarbij een of twee (en soms zelfs drie) achter elkaar gelegen tuintjes 'schuin' de hoek in lopen.

In de afbeelding hieronder is de sterk afwijkende situatie voor de tuinen op de hoekpercelen aangegeven aan de hand van de uitsnede van twee voorbeeldblokken. De hier bedoelde hoektuinen zijn hierop indicatief opgenomen met een groene kleur. Daarnaast is de werkelijke (kadstrale) perceelsindeling weergegeven.



Afbeelding: Indicatieve weergave van de kleine tuinen op de hoekpercelen

Op de afbeeldingen van de voorbeeldblokken in de paragrafen hierboven zijn de hoektuinen eveneens indicatief opgenomen met een groene kleur. Te samen geven de afbeeldingen aan dat de tuinen op de hoekpercelen zowel wat betreft grootte als vorm niet vergelijkbaar zijn met de tuinen langs de lange en korte zijden van bouwblokken. Tevens blijkt uit de diverse afbeeldingen dat er in het plangebied wat betreft grootte en vorm van de hoektuinen een zeer grote variatie aanwezig is. Er zijn nagenoeg geen situaties die een-op-een met elkaar te vergelijken zijn.

De tuinen op de hoekpercelen liggen vaak geheel of voor een aanzienlijk deel (meer dan de helft) binnen de erfzone van 2,5 meter achter de achtergevel waarvoor in het bestemmingsplan is bepaald dat deze voor 100% mag worden bebouwd. Dat betekent dat, indien de regeling voor de lange en korte zijden van de bouwblokken ook hier zou worden toegepast, deze tuinen geen of in veel beperktere mate een bijdrage leveren aan het open houden van de binnentuinen. Het toepassen van de regeling voor de lange en korte zijden van de bouwblokken betekent bovendien dat in de hoektuinen meer bouwrechten zouden worden gecreëerd dan er in de huidige situatie bestaan. Nu kan in de hier bedoelde situaties slechts de helft van het achtererfgebied (per perceel) worden bebouwd. Dit wordt bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat bepaalt dat maximaal de helft van het bebouwingsgebied mag worden gebouwd.

Het gegeven dat in de hoektuinen meer (zelfs tot 100%) mag worden gebouwd dan in de huidige situatie, en ook nog eens vergunningsvrij, is niet te rijmen met de beleidsuitgangspunten achter de regeling. Die uitgangspunten zijn immers gericht op het beperken van het vergunningsvrij bouwen in woonbuurten, ten gunste van (onder meer) het bevorderen het waterbergend vermogen, de ecologische waarde en de leefbaarheid (in de vorm van groen ingerichte, rustige binnentuinen).

Ruimtelijk gezien zou het daarmee het meest wenselijk zijn om de hoektuinen, die vaak ook nog eens donker zijn vanwege hun ligging in een hoek, juist geheel onbebouwd te laten. Echter, Het bieden van beperkte bouwmogelijkheden ten dienst van het individuele woongenot (wooncomfort, ruimte voor gezinnen) is óók een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Daarom is voor de hoeken van de bouwblokken langs de woon- en doorgaande straten de keuze gemaakt om voor de bedoelde hoektuinen

te bepalen dat zij voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Met maximaal 50% bebouwing wordt aangesloten op de huidige regeling omtrent het vergunningsvrij bouwen uit het Bor.

De koppeling van de bouwmogelijkheden in de hoeken van bouwblokken aan een maximumpercentage, leidt ertoe dat in vrijwel elke hoektuin minder mogelijkheid tot bebouwen wordt geboden dan bij een regel om in de hoektuinen tot maximaal 2,5 meter uit de oospronkelijke achtergevel te mogen aanbouwen.

Vanwege de zeer grote variatie in zowel de grootte als de vorm van de betreffende hoektuinen, is per hoeklocatie gekeken op welke tuinen de regeling van toepassing hoort te zijn. De precieze keuze is per hoeksituatie opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, door de betreffende hoektuinen op te nemen met de dubbelbestemming 'Waarde landschap – 2'.

Hoofdwinkelstraten

In de tuinen achter de hoofdwinkelstraten bevinden zich op de hoeken van bouwblokken, net als in de tuinen achter de woon- en doorgaande straten, hoektuinen en -tuintjes die wat betreft grootte en vorm sterk afwijken van de tuinen achter de lange en korte zijden van de bouwblokken. Ook voor deze hoektuinen geldt dat zij vaak geheel of voor een aanzienlijk deel (meer dan de helft) binnen de erfzone van de in de hoofdwinkelstraten gehanteerde 4 meter liggen, en op grond daarvan voor 100% mogen worden bebouwd. Hierboven is echter aangegeven dat in de bouwblokken langs winkelstraten niet alleen het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter is, maar dat veel winkelpanden in de winkelstraten reeds een uitbouw van vier meter of dieper hebben.

Daarmee ligt het niet voor de hand om voor de hoekpercelen achter de hoofdwinkelstraten dezelfde regeling op te nemen als voor de hoekpercelen achter de woon- en doorgaande straten. Indien het te bebouwen deel op de betreffende hoektuinen zou worden beperkt tot 50%, zouden daarmee de geboden ruimere bouwmogelijkheden in de tuin (tot 4 meter diep) teniet worden gedaan. Door in de betreffende hoektuinen de bebouwingsmogelijkheden tot 100% in stand te houden, wordt bij alle winkellocaties tevens recht gedaan aan de achter de winkelpanden reeds bestaande grotere uitbouwen.

Tenzij deze bestaande grotere uitbouwen reeds beschikken over een groen dak, dragen zij niet bij aan de doelstellingen om de tuinen zo klimaatbestendig mogelijk te maken. Echter, de bestemmingsplanregels schrijven voor dat alle nieuwe bijbehorende bouwwerken voorzien moeten zijn van de groen dak met een hemelwaterberging. Op grond daarvan zullen de daken van de uitbouwen bij winkels op termijn (op het moment van het venieuwen van een uitbouw) op termijn groener worden ingericht.

Overigens is het aantal straten dat is als hoofdwinkelstraat, vergeleken met het aantal woon- en doorgaande straten, relatief beperkt. Daarmee is ook het aantal hoeksituaties achter winkels beperkt. Van de naar schatting circa 200 hoeklocaties in het plangebied betreft het aantal hoeksituaties achter de hoofdwinkelstraten nog geen 10%.

Gehanteerde uitgangspunten

De gemeente Amsterdam wil het bouwen van aan- en uitbouwen bij woningen en ondernemingen niet verbieden, maar hecht tegelijkertijd aan de belangen die spreken vóór het open en groen houden van de binnentuinen.

Uit het voorgaande blijkt dat er in het plangebied meerdere belangen spelen als het gaat om bebouwing in de binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers in de begane grond. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen die worden gevormd door de belevingswaarde van de binnentuinen, het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en bebouwing en het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden en het beperken van hittestress. Deze belangen zijn allemaal gediend bij het tegengaan van verregaande verdichting van de binnentuinen.

Echter, in het kader van de afweging van alle belangen, is ervoor gekozen om enige ruimte voor uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners en ondernemers in de begane grond in een mate waarin het groene en open karakter en het waterbergend vermogen van de binnentuinen niet onevenredig wordt aangetast.

Deze afweging heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 2021 de volgende uitgangspunten gelden voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) in de binnentuinen.

- In de woon- en doorgaande straten wordt in de binnentuinen per straatfront eenzelfde maximale diepte voor aan- en uitbouwen aangehouden zodat één maximale achterkant van de bebouwing op de begane grond in stand blijft. Het verspringen van de diepte van aanbouwen gaat ten koste van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen. Aan- en uitbouwen mogen

maximaal 2,5 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woonfuncties;
- Indien bovenstaande regeling in woon- en doorgaande straten in onvoldoende mate zorg draagt voor het openhouden van de hoektuinen, dan geldt een afwijkende regeling. Daarbij bedraagt het bebouwingspercentage van de hoektuin maximaal 50%;
- In de winkelstraten mogen aan- en uitbouwen in de binnentuinen maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
- In elke tuin mag een vrijstaande berging van maximaal 9 m2 worden gebouwd;
- Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) mag per tuin niet meer dan 25 % van het oppervlak van de tuin bedragen;
- Het verharden van de tuin is toegestaan, mits het totale oppervlak aan verharding (inclusief de bebouwde gronden) niet meer bedraagt dan 50% van het totale oppervlak van de tuin;
- Alle nieuwe bijbehorende bouwwerken moeten voorzien zijn van een groen dak met een hemelwaterberging.

Bijlage

47158_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 - Gemengd-1.pdf

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m2 uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
b. consumentgerichte dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
c. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger, met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor:

d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening;
e. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.
f. de onder a en b genoemde functies in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
g. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
h. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
i. een kinderdagverblijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
j. een kantoor, uitsluitend in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
k. een eetwinkel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
l. een massagesalon, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
m. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
n. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
o. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4'.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

4.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;

b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruik, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan;

4.3.2 Niet-woonfuncties

Voor niet-woonfuncties gelden de volgende regels:

a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m^2 per vestiging;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak respectievelijk bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
d. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

4.3.3 Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie met een maximum van 20 m2;
c. ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.

4.3.4 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 4.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Bijlage

47158_532263790_1075SG_6_H.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel utiliteitsbouw	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	532263790	05-08-2025	31-07-2035	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A



Isolatie

Gevels	-	+/-	+	++
Gevelpanelen		+/-	+	++
Daken	-	+/-	+	++
Vloeren		+/-	+	++
Ramen		+/-	+	++
Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	Warmtepomp	
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
Koeling	Compressiekoeling	Verbeteradvies
Verlichting	30,0 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	Verbeteradvies
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 27,7 %

Over dit gebouw

Adres
Zeilstraat 6 H
1075SG Amsterdam
BAG-ID: 0363010012591811

Bouwjaar
1912

Detailaanduiding

Compactheid
1,46

Gebruiksfunctie
100% Winkel

Gebruiksoppervlakte
74 m²

Opnamedetails

Naam
MAGT Schroder

Vakbekwaamheidsnummer
52531

Certificaathouder
Schröder & Schröder BV

Inschrijfnummer
EPG2025-75Ub

KvK-nummer
52398234

Soort opname
Basisopname

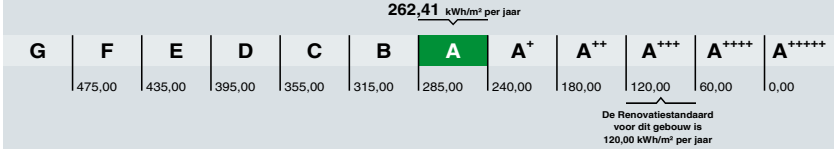
Certificerende instelling
EPG-Certificering

U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepannelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{+++++} het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 262,41 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 61,53 kg CO_2 /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.
Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard? nee ja	De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 262,41 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 120,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.
Aandeel hernieuwbare energie	**Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 27,7%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
Energiebehoefte	De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 167,87 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie	In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder. Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.
Geïsoleerde gevelpanelen	Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in het gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.
Dakisolatie	In dit gebouw is (een deel van) de daken nog niet geïsoleerd. Met dakisolatie kunt u de energieprestatie van dit gebouw verbeteren. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Afhankelijk van het type dak is het mogelijk om aan de binnenkant of buitenkant (onder de dakbedekking) te isoleren. Bijvoorbeeld bij een schuin dak met pannen of een plat dak. Hierbij is aandacht voor het juiste gebruik van dampremmende folie belangrijk zodat u vocht en houtrot in het dak voorkomt. Is de dakbedekking aan vernieuwing toe? Neem dan direct de isolatie mee en isoleer zo goed mogelijk.
Ramen met HR^{++}glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas	In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. Goed isolerend glas – zoals HR^{++} glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in het gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn de kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.
Geïsoleerde buitendeur(en)	Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van het gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.
Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO_2 uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning
De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie
Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO_2 sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat het energiegebruik verlaagt.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt het energiegebruik beperken door te voorkomen dat het gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van het gebouw.
- Ventileer het gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Energiezuinige (LED) verlichting

Met LED verlichting bespaart u enorm op het energiegebruik voor verlichting. Gaat u verlichting vervangen? Denk dan ook aan de schakeling van de verlichting. Zo zorgt aanwezigheidsdetectie met een sturing van de verlichting op het daglicht dat het licht niet onnodig aan staat.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?
Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.
U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.
De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.
Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.
Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.
De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

Meer Informatie
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl.
De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u meer informatie over hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Bijlage

47158_Eigendomsinformatie.pdf

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 10779 A1

UW REFERENTIE
Zeilstraat 6 H

GELEVERD OP
15-01-2026 - 14:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11227727522

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-01-2026 - 11:48

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-01-2026 - 11:48

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam U 10779 A1 Kadastrale objectidentificatie: 011581077910001 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Zeilstraat 2 H 1075 SG Amsterdam
BAG identificatie	0363010001976486
Locatie	Zeilstraat 2 H 1075 SG Amsterdam
BAG identificatie	0363010012591810
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Koopsom	€ 180.000
Koopjaar	2006
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam
Ontstaan uit	Amsterdam U 6193
Splitsingsakte	Hyp4 61250/18
Ingeschreven op	16-03-2012 om 11:28
Splitsingsakte	Hyp4 54253/88
Ingeschreven op	12-03-2008 om 09:00
Splitsingsakte	Hyp4 50838/165
Ingeschreven op	18-10-2006 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amsterdam
Datum in werking	18-01-2024

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 10779 A1
UW REFERENTIE
Zeilstraat 6 H
GELEVERD OP
15-01-2026 - 14:16
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11227727522
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-01-2026 - 11:48
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-01-2026 - 11:48
BLAD
2 van 3

Afkomstig uit stuk	Hyp4 88050/143
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op	29-01-2024 om 11:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50969/47
Ingeschreven op	02-11-2006 om 09:38
Naam gerechtigde	De heer [redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50969/47
Ingeschreven op	02-11-2006 om 09:38
Naam gerechtigde	De heer [redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
Overleden	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/3

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 10779 A1

UW REFERENTIE
Zeilstraat 6 H

GELEVERD OP
15-01-2026 - 14:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11227727522

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-01-2026 - 11:48

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-01-2026 - 11:48

BLAD
3 van 3

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84793/165 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	09-08-2022 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50969/47
Ingeschreven op	02-11-2006 om 09:38
Naam gerechtigde	Mevrouw [redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Bijlage

47158_B-001P-Samenvatting 001_geanonimiseerd-.pdf

Zeilstraat 2-H Amsterdam publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Amsterdam**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
	Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250114 01301 000 (ingediend op 14-01-2025)
	20250114 01301 001 (ingediend op 28-02-2025)

Project

Naam van dit project
Zeilstraat 2-H Amsterdam

Projectomschrijving
Het splitsen van de winkelruimte

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?
geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Zeilstraat 2-H Amsterdam

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
-

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
- -
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

KVK-nummer

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

Straatnaam

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Ja

Functie contactpersoon

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?
binnenlands adres

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
Het splitsen van de winkelruimte

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
9000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
Het plaatsen van een nieuwe winkelscheidende wand

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
winkelfunctie

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk in meters?
-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.
-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?
Het splitsen van de winkelruimte

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?
Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.
Winkelfunctie

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.
-

Gebruiksfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Profieltekening

Geen documenten.

Totaalberekening opvangen hemelwater

Geen documenten.

Systeembeschrijving

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
241203-S-01-A-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-SITUATIE-BESTAAND-en-NIEUW-20250113.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
241203-S-01-A-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-SITUATIE-BESTAAND-en-NIEUW-20250113.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
241203-B-01-A-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-BESTAAND-20250113.pdf	Nee
241203-V-01-C-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250113.pdf	Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
241203-V-01-C-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250113.pdf	Nee

Bouwwerkinstallaties

Document	Vertrouwelijk

Document	Vertrouwelijk
241203-V-01-C-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250113.pdf	Nee
241203-V-01-E-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250228.pdf	Nee

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Document	Vertrouwelijk
241203-V-01-C-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250113.pdf	Nee
241203-V-01-E-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250228.pdf	Nee

Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
BA24-993RM02-20250228.pdf	Nee

Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
BA24-993RM02-20250228.pdf	Nee

Duurzaamheid

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
241203-V-01-C-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250113.pdf	Nee
241203-V-01-E-Splitsen winkel Zeilstraat 2-H-NIEUW-20250228.pdf	Nee

Thermische isolatie

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Geen documenten.

Bijlage

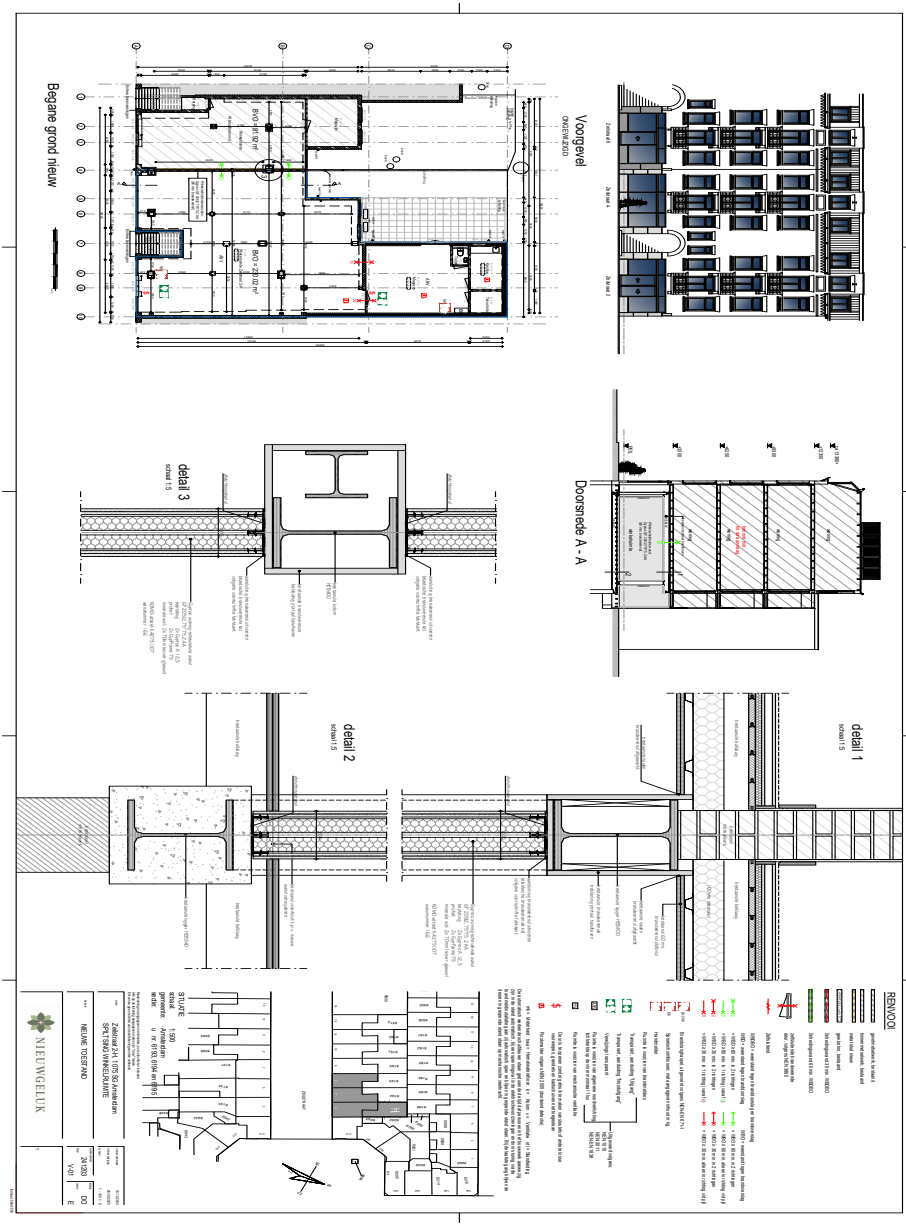
47158_B-002T-situatie bestaand_geanonimiseerd.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS



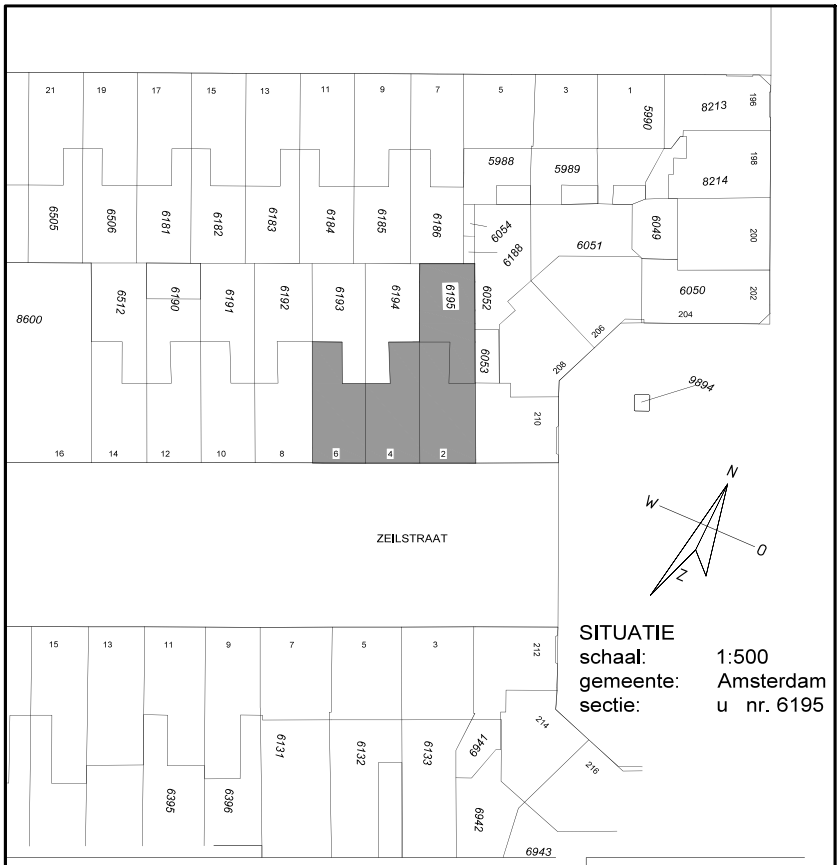
Bijlage

47158_B-003T-situatie nieuw_geanonimiseerd.pdf


Begane grond nieuw
Voorgevel
Doorsnede A - A
detail 3
detail 2
detail 1
NIEUWGELEUK

Bijlage

47158_B-004T-Kadastrale kaart_geanonimiseerd.pdf



werk: Zeilstraat 2-1, 1075 SG Amsterdam
Herindeling

betreft: SITUATIE
BESTAAND EN NIEUW

datum aanmaak	20-12-2024
datum wijziging	20-12-2024
schaal	1 : 500
werknummer	221102
blad	S-01
status	DO
versie	A

T:

formaat: A4

Bijlage

47158_B-005R-constructieve tekening en berekening_geanonimiseerd.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

projectnummer:	24.993
project:	Splitsing winkel Zeilstraat 2-4 te Amsterdam
betreft:	Constructie berekening verbouwing
rapportnr.:	BA24.993RM.02 AANVULLING WAND IN WINKEL
datum rapport:	28-02-2025
status:	**Definitief**



Opdrachtgever
Contactpersoon
Adres
Plaats
Telefoon
E-mail

Opsteller rapport
Contactpersoon
Adres
Plaats
Telefoon
E-mail

E.:
M.:

Inhoudsopgave

1	**Algemene uitgangspunten**	**3**
1.1	*Algemeen*	3
1.2	*Omschrijving project*	3
1.3	*Bestaande archieftekeningen*	3
1.4	*Bouwkundige tekeningen*	4
1.5	*Functie bouwwerk; gevolgklasse*	4
1.6	*Van toepassing zijnde normen en voorschriften*	5
1.7	*Overzicht Ψ-factoren voor gebouwen (per klasse)*	5
1.8	*Materiaal eigenschappen*	5
1.9	*Gebruikte software*	5
2	**Belastingen**	**6**
2.1	*Overzicht blijvende belasting*	6
2.2	*Overzicht opgelegde belastingen*	7
2.3	*Brandbelasting*	8
3	**Overzicht constructie bestaand**	**9**
4	**Berekening voorzieningen constructie**	**11**
4.1	*Overzicht nieuwe bouwkundige indeling*	11
4.2	*Overzicht bestaande constructie*	11
4.3	*Controle bestaande ligger*	12
4.4	*Controle stabiliteit*	13
5	**Uitvoer rekensoftware**	**13**
5.1	*Uitvoer staal berekeningen*	13

E.:
M.:

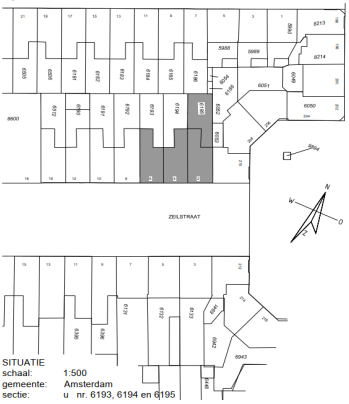
1 Algemene uitgangspunten

1.1 Algemeen

Deze rapportage heeft als doel om de constructievoorziening in te dienen voor de bouwaanvraag en goedkeuring te krijgen op de onderbouwing van de verbouw- en nieuwbouwwerkzaamheden. In deze rapportage staan de constructieve uitgangspunten en enkele constructieven berekeningen. Tijdens uitvoering van de werkzaamheden zullen indien nodig kleine afwijkingen worden uitgewerkt (bijv. verbindingen) in overleg met de aannemer, adviseur en gemeente. Dit wordt op een nader tijdstip toegevoegd aan de berekeningen.

1.2 Omschrijving project

Het betreft een bestaande winkel onder een woongebouw van 5 bouwlagen, met op de begane grondvloer winkelruimtes. Op de bovengelegen bouwlagen bevinden zich bestaande woningen. De winkel op de begane grond wordt gesplitst waarvoor er een scheidingswand komt.
In deze rapportage wordt de onderconstrcutie gecopntroleerd op de nieuwe belasting van de scheidende wand.



1.3 Bestaande archieftekeningen

Er is door de opdrachtgever (en adviseur) archiefonderzoek uitgevoerd bij diverse archieven. Daaruit zijn een aantal documenten van de bestaande constructie gevonden. Het bestaande pand is gebouw medio 1911. Het bestaat uit een dragende gemetselde bouwmuren (220mm) met dragende ½ steens tussen wanden. De vloeren zijn balklagen met beplanking, evenals de dakvloeren. Het gebouw is gefundeerd op een traditionele houten Amsterdamse paalfundering. Deze gegevens zijn voor zover mogelijk door de opdrachtgever gecontroleerd tijdens een visuele inspectie. Dit is reeds voor eerdere verbouwingen uitgevoerd.

E.:
M.:

1.4 Bouwkundige tekeningen

De berekeningen zijn gebaseerd op de bouwkundige tekeningen van de opdrachtgever. Ter indiening zijn er bouwkundige tekeningen gemaakt van de bestaande en nieuwe situatie in plattegrond en doorsnede.

1.5 Functie bouwwerk; gevolgklasse

De gebouwcategorie wordt conform tabel NB.2-A1.1 uit NEN-EN 1990 als volgt bepaald:
- Categorie A : Woon- en verblijfruimtes
- Categorie D : winkelruimtes
- Categorie H : daken

Bouwwerktype

Omschrijving	Woongebouw				*NEN-EN 1990 art. B3.1*
Gevolgklasse	CC2	(consequence class)			*NEN-EN 1990 art. B3.1*
Betrouwbaarheidsklasse	RC2	(reliability class)			*NEN-EN 1990 art. B3.2(2)*
Ontwerplevensduurklasse	3				*NEN-EN 1990 art. A1.1(1)*
Ontwerplevensduur	t	50 jaar			
	(gebouwen en andere gewone constructies)				
Differentiatiefactor	K_{FI}	1,0	x	0,89	*NEN-EN 1990 art. B3.3*
Betrouwbaarheidsindex 1 jaar	b	4,7			*NEN-EN 1990 art. B3.2(3)*
Betrouwbaarheidsindex 50 jaar	b	3,8			*NEN-EN 1990 art. B3.2(3)*
Supervisieniveau	DSL2	(design supervision level)			*NEN-EN 1990 art. B4*
	Normale supervisie				
	Controle door andere personen dan die oorspronkelijk verantwoordelijk waren en volgens de werkwijze van de organisatie.				
Inspectieniveau	IL2	(inspection level)			*NEN-EN 1990 art. B5*
	Normale inspectie				
	Inspectie volgens de werkwijze van de organisatie.				

Bouwwerktype

Omschrijving	Winkel / detailhandel				*NEN-EN 1990 art. B3.1*
Gevolgklasse	CC2	(consequence class)			*NEN-EN 1990 art. B3.1*
Betrouwbaarheidsklasse	RC2	(reliability class)			*NEN-EN 1990 art. B3.2(2)*
Ontwerplevensduurklasse	3				*NEN-EN 1990 art. A1.1(1)*
Ontwerplevensduur	t	50 jaar			
	(gebouwen en andere gewone constructies)				
Differentiatiefactor	K_{FI}	1,0	x	0,89	*NEN-EN 1990 art. B3.3*
Betrouwbaarheidsindex 1 jaar	b	4,7			*NEN-EN 1990 art. B3.2(3)*
Betrouwbaarheidsindex 50 jaar	b	3,8			*NEN-EN 1990 art. B3.2(3)*

E.:
M.:

1.6 Van toepassing zijnde normen en voorschriften

NEN-EN 1990 + NB + NEN-EN 8700	Grondslagen van het constructief ontwerp
NEN-EN 1991 + NB	Belastingen
NEN-EN 1992 + NB	Betonconstructies
NEN-EN 1993 + NB	Staalconstructies
NEN-EN 1994 + NB	Staalbetonconstructies
NEN-EN 1995 + NB	Houtconstructies
NEN-EN 1996 + NB + NPR 9096-1	Metselwerkconstructie
NEN-EN 1997 + NB + NEN 9997-1	Geotechnisch ontwerp
NEN-EN 1998 + NB	Aardbevingsbestendige constructies
NEN-EN 1999 + NB	Aluminiumconstructies
Bouwbesluit 2012	
Compendium constructieve veiligheid	

1.7 Overzicht Ψ-factoren voor gebouwen (per klasse)

In onderstaande tabel zijn de waarden van de Ψ-factoren voor gebouwen gegeven.

Belasting	Ψ_0	Ψ_1	Ψ_2
Categorie A : woon – en verblijfsruimtes	0,4	0,5	0,3
Categorie B: kantoorruimte	0,5	0,5	0,3
Categorie D : winkelruimte	0,4	0,7	0,6
Categorie H: daken	0	0	0
Sneeuwbelasting	0	0,2	0
Belasting door regenwater	0	0	0
Windbelasting	0	0,2	0

1.8 Materiaal eigenschappen

Beton	in het werk gestort	minimaal C20/25
	prefab onderdelen, volgens leverancier	minimaal C35/45
Betonstaal	staven	B500B
	gepuntlaste wapeningsnetten	B500A
Cementsoort	hoogovencement	CEM III/B 43 LH/HS
Constructiestaal	walsprofielen	S235 JRG2
	koker- en buisprofielen	S275 JOH (koudgevormd)
	geïntegreerde profielen	S355 JO
	windverbanden (profielstaal)	S235 JRG2
	windverbanden (naspanbaar)	S355 JO
Boutkwaliteit		8.8
Ankerkwaliteit		4.6
Hout	constructiehout	C24
	gelamineerd hout	GL28h

1.9 Gebruikte software

Er wordt voor de berekeningen gebruikt gemaakt van de volgende rekensoftware:

- Technosoft o.a. balkroosters
- Struct4U liggers raamwerken en 3D modellen
- QEC voor hout- en steen constructies
- Excel voor eigen sheet berekeningen

E.:
M.:

2 Belastingen

2.1 Overzicht blijvende belasting

Plat dak	Houten balklaag met beplanking			=	0,25	kN/m²
Bestaand	Sedum	d =	55 mm	=	1,00	
	Isolatie (type onbekend)			=	0,10	
	Dakbedekking+isolatie			=	0,15	
	Plafond (gipsplaten met tengels)			=	0,25	+
				G_k =	1,75	kN/m²
Verdiepingsvloer	Bekistingsplaatvloer	d =	100 mm	=	2,50	kN/m²
bestaand	Afwerklaag	d =	40 mm	=	0,80	
	Plafond, installaties e.d.			=	0,20	+
				G_k =	3,50	kN/m²
Begane grondvloer	Houten balklaag met beplanking			=	0,30	kN/m²
Bestaand	Plafond (gipsplaten met tengels)			=	0,25	+
				G_k =	0,55	kN/m²
Wand	Kalkzandsteen	d =	100 mm	G_k =	1,80	kN/m²
	Kalkzandsteen	d =	120 mm	G_k =	2,16	kN/m²
Wand	Metselwerk	d =	100 mm	G_k =	2,00	kN/m²
	Metselwerk	d =	220 mm	G_k =	4,40	kN/m²
	Metselwerk	d =	330 mm	G_k =	6,60	kN/m²
	Metselwerk	d =	220 mm	G_k =	4,40	kN/m²
Wand	Houtskeletbouw			G_k =	0,50	kN/m²
	Glas			G_k =	0,80	kN/m²
	Poriso	d =	100 mm	G_k =	1,40	kN/m²
	Metalstud wand	d =	200 mm	G_k =	1,00	kN/m²

Aangehouden gewichten per volume	Gewapend grindbeton (i.h.w. gestort en prefab)	25,0 kN/m³
	Wapeningsstaal	78,5 kN/m³
	Staalconstructies	78,5 kN/m³
	Zandcementmortel	20,0 kN/m³
	Metselwerk, steen	20,0 kN/m³
	Kalkzandsteen	18,0 kN/m³
	Gasbeton	8,0 kN/m³
	Porisoblokken	14,0 kN/m³
	Gips	11,0 kN/m³
	Aarde, klei en leem (nat)	20,0 kN/m³
	Zand	16,0 kN/m³
	Grind	18,0 kN/m³
	Glas	25,0 kN/m³
	Overigen comform NEN-EN 1991-1-1, bijlage A	

E.:
M.:

2.2 *Overzicht opgelegde belastingen*

Klasse A: **Ruimten voor wonen en huishoudelijk gebruik** *NEN-EN 1991-1-1 art. 6.3.1.2*

	q_k (kN/m^2)	Q_k (kN)		
vloeren	1,75	3,0	(opp. 100x100mm)	(wonen, ziekenkamers en -zalen, slaapkamers in hotels, keuken en toiletten)
trappen	2,0	3,0	(opp. 50x50mm)	
balkons	2,5	3,0	(opp. 50x50mm)	

* vrije randen van vloeren: q_k = 5 kN/m^1 over een lengte van 1m en binnen een afstand van 0,1m van de rand.
* verplaatsbare scheidingswanden met eigen gewicht per wandlengte ≤ 1,0 kN/m^1 + q_k = 0,5 kN/m^2

Klasse H en I **Daken wel en niet toegankelijk** *NEN-EN 1991-1-1 art. 6.3.4.2*

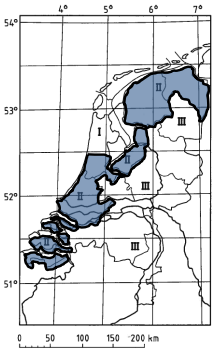
dakhelling a 0 °

	q_k (kN/m^2)	Q_k (kN)		
H	1,0 [a]	1,5	(opp. 100x100mm)	(daken alleen toegankelijk voor onderhoud)
H	4,0	7,0		(daken onder maaiveld)
I	Gebruiksbelasting conform klasse A t/m D			(daken toegankelijk)

Opgelegde belasting door wind

windgebied		gebied II
terreincategorie		II: onbebouwd
gebouwhoogte	h	16,0 m
gebouwbreedte	b	6,0 m
gebouwdiepte	d	12,0 m
referentiehoogte	z	16,0 m
windrichtingsfactor	c_{dir}	1,00
seizoensfactor	c_{season}	1,00
orologiefactor	$c_o(z)$	1,00
waarschijnlijkheidsfactor	c_{prob}	1,00
karakteristieke gem. windsnelheid	$v_{b,0}$	27,0 m/s
basiswindsnelheid	v_b	27,0 m/s
gemiddelde windsnelheid	$v_m(z)$	24,8 m/s
luchtdichtheid	r	1,25 kg/m^3
extreme stuwdruk	$q_p(z)$	1,00 kN/m^2

NEN-EN 1991-1-4



E.:
M.:

2.3 *Brandbelasting*

Brandeisen hoofddraagconstructie en WBDBO

Bouwbesluit 2012 - §2.2.1, §2.2.2, §2.10.1 en §2.10.2

type bouwwerk	winkelfunctie
hoogste vloer verblijfsgebied	5,5 m + meetniveau
bouwsituatie	nieuwbouw
aantal brandcompartimenten	meer dan één
veiligheidsvluchtr. d. brandcomp.	nee

brandwerendheid hoofddraagconstructie	**90 min.**
reductie hoofddraagconstructie	**30 min.**
vluchten	**30 min.**
WBDBO	**60 min.**
reductie WBDBO	**0 min.**

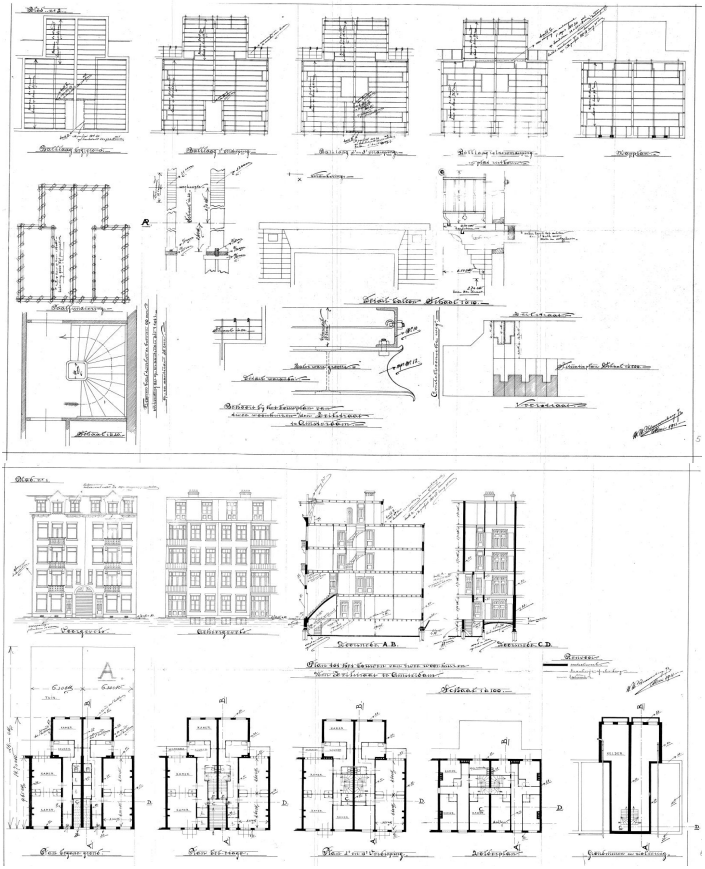
Indien een reductie is toegestaan, dan dient te worden aangetoond dat de permantente vuurbelasting van het brandcompartiment niet groter is dan 500 MJ/m^2.
WBDBO naar ander brandcompartiment, extra beschermde vluchtroute, niet besloten veiligheidsroute en een lifschacht van een brandweerlift.

Brandwerendheidseis volgens bestaand. Nieuwe staalconstructie min. 60 minuten brandwerend bekleden.

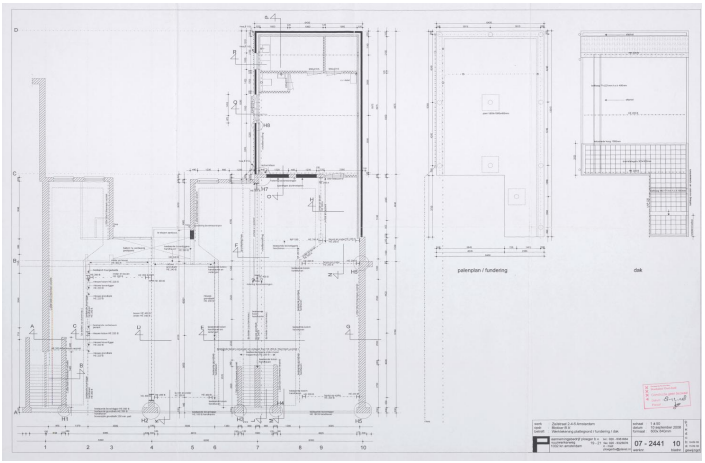
E.:
M.:

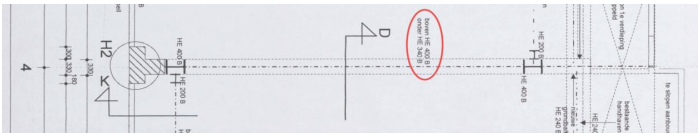
3 Overzicht constructie bestaand

Uit archiefonderzoek zijn diverse gegevens beschikbaar gesteld.



E.:
M.:



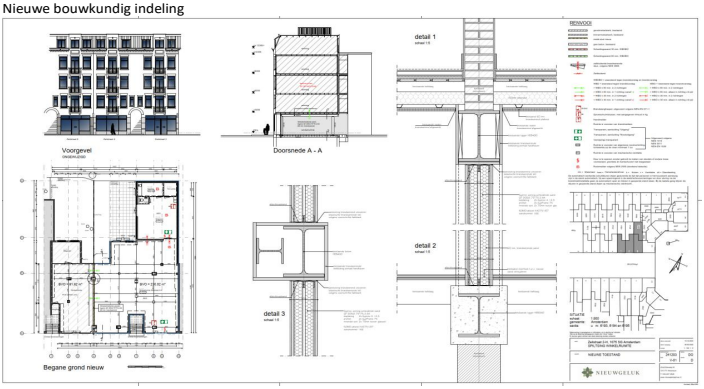


E.:
M.:

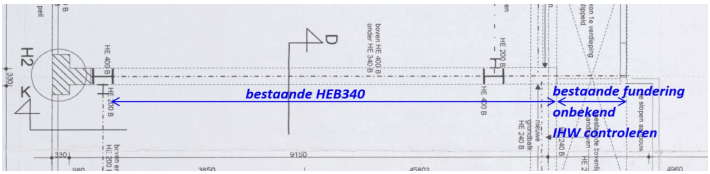
4 Berekening voorzieningen constructie

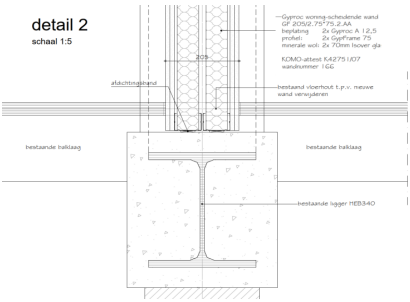
4.1 Overzicht nieuwe bouwkundige indeling

Nieuwe bouwkundig indeling



4.2 Overzicht bestaande constructie





E.:
M.:

4.3 Controle bestaande ligger

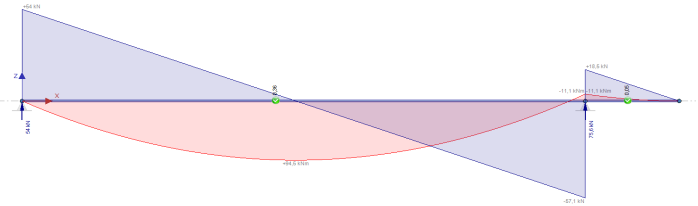
HEB340 bestaand. Belasting uit vloer , tweezijdig + nieuwe Metalstud wand h= ca. 3.0m

⇨ Ligger voldoet constructief

Lijnlast as 4 op HEB BGG	breedte		G_k	Q_k					6.10a	6.10b		
Bestaande bouwmuur NIEUWE SITU	m	a	kN/m²	kN/m²	ψ_0	overheersend		G_k	$Q_{k,i}$	$Q_{k,1}$	$Q_{k,i}$	
5e verdieping (dak)	0,00	1,00	0,70	1,00	0,00	nee	=	0,00	0,00	0,00	0,00	kN/m¹
4e verdiepingsvloer	0,00	1,00	0,55	1,75	0,40	ja	=	0,00	0,00	0,00	0,00	
3e verdiepingsvloer	0,00	1,00	0,55	1,75	0,40	ja	=	0,00	0,00	0,00	0,00	
2e verdiepingsvloer	0,00	1,00	0,55	1,75	0,40	ja	=	0,00	0,00	0,00	0,00	
1e verdiepingsvloer	0,00	1,00	0,55	1,75	0,40	nee	=	0,00	0,00	0,00	0,00	
Begane grondvoer	4,00	1,00	0,60	4,00	0,70	ja	=	2,40	11,20	16,00	0,00	
Draagmuur $^{1/2}$ steens	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	n.v.t.	=	0,00	0,00	0,00	0,00	
Draagmuur steens	0,00	1,00	4,40	0,00	0,00	n.v.t.	=	0,00	0,00	0,00	0,00	+
Metalstud wand	3,00	1,00	1,00	0,00	0,00	n.v.t.	=	3,00	0,00	0,00	0,00	
								2,40	**11,20**	**16,00**	**0,00**	kN/m¹

6.10a:	q_{Ed} =	1,35 * 2,4 + 1,5 * 11,2	=	**20,0** kN/m¹
6.10b:	q_{Ed} =	1,2 * 2,4 + 1,5 * 16 + 1,5 * 0	=	**26,9** kN/m¹
6.14a/6.14b	q_{Ek} =	1,0 * 2,4 + 1,0 * 16 + 1,0 * 0	=	**18,4** kN/m¹





Het laatste stukje van ca. 1.0m naar de achtergevel staat in bestaand een HSB wand van HEB naar achtergevel toe. Daar zit nu geen fundering.
In de uitvoering wordt daar een praktische dubbele hardhouten balk van ca. 40x140mm gelegd om de metal-studwand op te vangen. Dat volstaat.

E.:
M.:

4.4 Controle stabiliteit

De bestaande dragende metselwerk wanden verzorgen de stabiliteit, samen met de houten vloeren die middels schijfwerking de stabiliteitskrachten afdragen naar de onderbouw. Er worden geen langs wanden of dwarswanden verwijderd. De nieuwe laagbouw wordt uitgevoerd in metselwerk, het dak functioneert als horizontale schijf en is gekoppeld met bestaand stijf gebouw.
Derhalve is de stabiliteit gewaarborgd.

5 Uitvoer rekensoftware

5.1 Uitvoer staal berekeningen

E.:
M.:

BAvdB Bouwadvies Van der Breggen

Berekeningsnummer	:	Revisie	:
Projectnummer	: 24.993	Datum	: 28-02-2025
Projectomschrijving	: Winkel Zeilstraat 2-4 Amsterdam		
Onderdeel	: Ligger bgg as 4		

Bestand :....BEREKENINGEN\Struct4U\24993 Ligger as 4.xfr2

Inhoudsopgave

1.1 KNOPEN..... 2
1.2 STAVEN..... 3
1.3 PROFIELEN..... 3
1.4 BELASTINGSGEVALLEN..... 4
1.5 BELASTINGSGEVAL 1 Permanent INCL. eigen gewicht..... 4
1.6 BELASTINGSGEVAL 2 Veranderlijk..... 5
2.1 UITERSTE GRENSTOESTANDEN (UGT)..... 7
2.1.2 Omhullende reactiekrachten..... 11
2.1.3 Omhullende staafkrachten..... 11
2.2 BRUIKBAARHEIDSGRENSTOESTANDEN (BGT)..... 11
2.2.2 Omhullende knoopverplaatsingen..... 15
2.3 EN1993 TOETSINGEN..... 15
2.4 BEREKENING VAN UNITY CHECKS..... 17
2.4.1 Staaf 1 - HE340B (S 235)..... 17

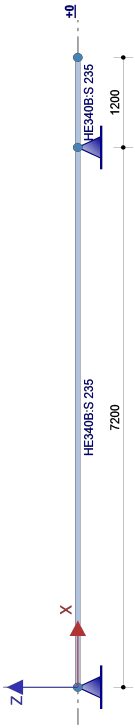
BAvdB
Bouwadvies Van der Breggen

Berekeningsnummer	:	Revisie	:
Projectnummer	: 24.993	Datum	: 28-02-2025
Projectomschrijving	: Winkel Zeilstraat 2-4 Amsterdam		
Onderdeel	: Ligger bgg as 4		

Gehanteerde normen: : NEN-EN 1993-1-1+C2+A1/NB:2016 nl
Gevolgklasse : CC2

Zwaartekrachtversnelling g : 9,81 m/s ^{2}

1 Invoergegevens



1.1 KNOPEN

Knoop-nummer	Coördinaten		Opleggingen		
	X [mm]	Z [mm]	Tx	Tz	Ry
1	0	0	A	A	
2	7200	0	A	A	
3	8400	0			

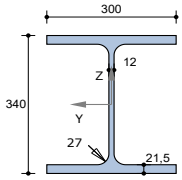
1.2 STAVEN

Staaf-nummer	Knoop van	Knoop naar	Staaf-type	Profiel	Lengte [mm]
1	1	2		HE340B	7200
2	2	3		HE340B	1200

1.3 PROFIELEN

Profiel-nummer	Naam	Gewicht [kg/m]	E [N/mm²]	A [mm²]	Iy [mm4]	Wy;el_1 [mm³]	Wy;el_2 [mm³]
1	HE340B	134,2	210000	1,7092E	3,6661E8	2,1565E6	2,1565E6

HE340B



Materiaalgegevens

Staalsoort	S 235 (Warmgewalst)		
Elasticiteitsmodulus	E =	210000 N/mm ^{2}	

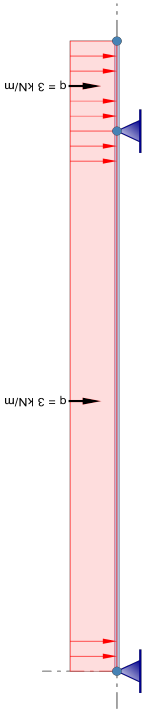
Doorsnedegegevens

Maximale coördinaat	y_{max} =	150,0 mm	z_{max} =	170,0 mm
Minimale coördinaat	y_{min} =	-150,0 mm	z_{min} =	-170,0 mm
Zwaartelijn	z_s =	0,0 mm	y_s =	0,0 mm
Oppervlak / Gewicht	A =	17091,9 mm ^{2}	G =	134,2 kg/m
Statisch moment	S_y =	1204201 mm ^{3}	S_z =	492877 mm ^{3}
Traagheidsmoment	I_y =	366605206 mm ^{4}	I_z =	96900066 mm ^{4}
Traagheidsstraal	i_y =	146,5 mm	i_z =	75,3 mm
Elastisch weerstandsmoment	$W_{y;el}$ =	2156501 mm ^{3}	$W_{z;el}$ =	646000 mm ^{3}
Centrifugaalmoment	C_{yz} =	0 mm ^{3}	hoek =	0,00 graden
Traagheidsmoment	I_{max} =	366605206 mm ^{4}	I_{min} =	96900066 mm ^{4}
Traagheidsstraal	i_{max} =	146,5 mm	i_{min} =	75,3 mm
Halveringslijn	z_h =	0,0 mm	y_h =	0,0 mm
Plastisch weerstandsmoment	$W_{y;pl}$ =	2408402 mm ^{3}	$W_{z;pl}$ =	985754 mm ^{3}

1.4 BELASTINGSGEVALLEN

Nr.	Omschrijving	Type	ψ0	ψ1	ψ2
1	Permanent	Permanent incl. eigen gewicht	1,00	1,00	1,00
2	Veranderlijk	D:Winkelfunctie	0,40	0,70	0,60

1.5 BELASTINGSGEVAL 1 Permanent INCL. eigen gewicht

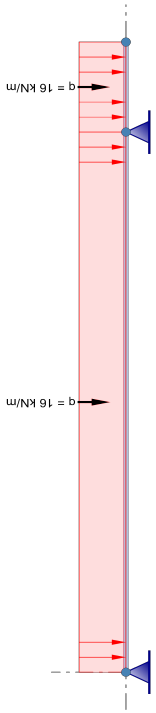


***) Belastingen a.g.v. eigen gewicht worden niet getekend!**
Totaal eigen gewicht: : 1106 kg.

1.5.1 Staafbelastingen

Staaf-nummer	Belasting				Afstand van		
	Type	q1	q2	Hoek	Knoop	a [mm]	L [mm]
1	q	-1,316 kN/m	-1,316 kN/m	0,0	1	0	7200
1	q	-3,000 kN/m	-3,000 kN/m	0,0	1	0	7200
2	q	-1,316 kN/m	-1,316 kN/m	0,0	2	0	1200
2	q	-3,000 kN/m	-3,000 kN/m	0,0	2	0	1200

1.6 BELASTINGSGEVAL 2 Veranderlijk



1.6.1 Staafbelastingen

Staaf-nummer	Belasting				Afstand van		
	Type	q1	q2	Hoek	Knoop	a [mm]	L [mm]
1	q	-16,000 kN/m	-16,000 kN/m	0,0	1	0	7200
2	q	-16,000 kN/m	-16,000 kN/m	0,0	2	0	1200

2 Berekeningsresultaten

2.1 UITERSTE GRENSTOESTANDEN (UGT)

2.1.1 Belastingscombinaties

(GNL) Geometrisch niet-lineaire krachtsverdeling

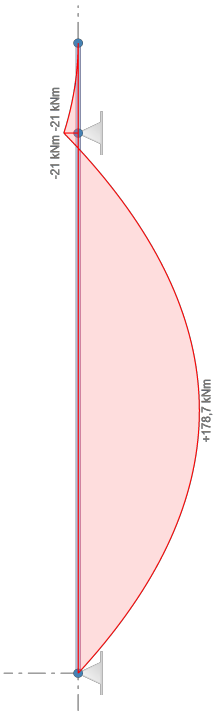
Combinatie nummer	Omschrijving	Type
1	Permanent	UGT
2	Permanent	UGT
3	Veranderlijk	UGT
4	Veranderlijk	UGT

BAvdB
Bouwadvies Van der Breggen

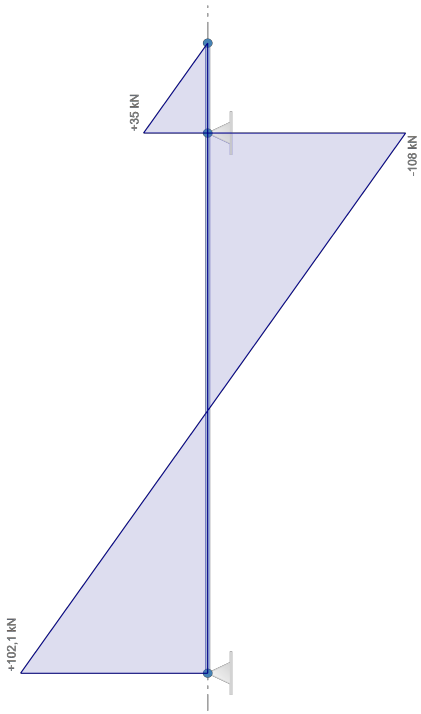
Berekeningsnummer :
Projectnummer : 24.993
Projectomschrijving : Winkel Zeilstraat 2-4 Amsterdam
Onderdeel : Ligger bgg as 4

Revisie :
Datum : 28-02-2025

Combinatie nummer	Belasting (ψ x γ)				
	1	2			
1	1,00x1,35	0,40x1,50			
2	1,00x0,90	0,40x1,50			
3	1,00x1,20	1,00x1,50			
4	1,00x0,90	1,00x1,50			



Omhullende M-lijn


+35 kN
-108 kN
+102,1 kN

2.1.2 Omhullende reactiekrachten

Knoop-nummer	Combinatie nummer	Fx [kN]	Fz [kN]	My [kNm]
1	2		**47,196**	
	3		**102,128**	
2	2		**66,075**	
	3		**142,979**	
Minimale / maximale waarden				
1	2		**47,196**	
2	3		**142,979**	

2.1.3 Omhullende staafkrachten

Staaf-nummer	Combinatie nummer	Knoop-nummer	x-lokaal [mm]	Nx-lokaal [kN]	Vz-lokaal [kN]	My-lokaal [kNm]
1	2	1		0,000	**47,196**	0,000
	3	1		0,000	**102,128**	0,000
	3		3500	0,000	0,000	**178,724**
	2	2		0,000	**49,893**	**-9,709**
	3	2		0,000	**107,964**	**-21,009**
2	2	2		0,000	**16,182**	**9,709**
	3	2		0,000	**35,015**	**21,009**

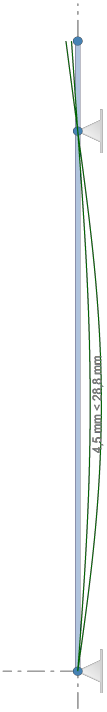
2.2 BRUIKBAARHEIDSGRENSTOESTANDEN (BGT)

2.2.1 Belastingscombinaties

(GNL) Geometrisch niet-lineaire krachtsverdeling

Combinatie nummer	Omschrijving	Type
5	Permanent	BGT
6	Veranderlijk	BGT
7	BGT Blijvend	BGT Blijvend

Combinatie nummer	Belasting (ψ x γ)				
	1	2			
5	1,00x1,00	0,40x1,00			
6	1,00x1,00	1,00x1,00			
7	1,00x1,00				



Omhullende verplaatsing

g

2.2.2 Omhullende knoopverplaatsingen

Knoop-nummer	Combinatie nummer	dx [mm]	dz [mm]	dr [mrad]
1	5	**0,0**	0,0	-2,0
	6	0,0	**0,0**	**-3,9**
	7	0,0	**0,0**	**-0,8**
2	5	**0,0**	0,0	1,9
	6	0,0	**0,0**	**3,6**
	7	0,0	**0,0**	**0,8**
3	5	**0,0**	2,3	1,9
	6	0,0	**4,3**	**3,6**
	7	0,0	**0,9**	**0,8**
Minimale / maximale waarden				
1	5	**0,0**		
1	5	**0,0**		
2	6		**0,0**	
3	6		**4,3**	
1	6			**-3,9**
2	6			**3,6**

2.3 EN1993 TOETSINGEN

De toetsing van de staalprofielen in de uiterste grenstoestand volgens EN 1993-1-1 is gebaseerd op een geometrische niet-lineaire krachtsverdeling (tweede orde analyse) inclusief de gegeven imperfecties volgens art.5.3.2. (a) algemene initiële scheefstanden, volgens figuur 5.2)

BAvdB Bouwadvies Van der Breggen

Berekeningsnummer	:	Revisie	:
Projectnummer	: 24.993	Datum	: 28-02-2025
Projectomschrijving	: Winkel Zeilstraat 2-4 Amsterdam		
Onderdeel	: Ligger bgg as 4		



Staaf-nummer	Profiel	Combinatie nummer	Klasse	Artikel	U.C.
1	HE340B	3	1	6.2.5	0,32
		3	1	6.2.6	0,14
		3	1	6.2.8	0,32
		3	1	6.3.2.1	0,36
		6		Doorbuiging	0,30
		6		Doorbuiging	0,31
2	HE340B	3	1	6.2.5	0,04
		3	1	6.2.6	0,05
		3	1	6.2.8	0,04
		1	1	6.3.2.1	0,00

2.4 BEREKENING VAN UNITY CHECKS

2.4.1 Staaf 1 - HE340B (S 235)

Buigend moment art. 6.2.5

Combinatie: 3 x = 3500 mm Nx = 0 kN Vz = 0 kN My = 178,724 kNm

$$M_{y,c,Rd} = M_{pl,y,Rd} = \frac{W_{pl,y} f_y}{\gamma_{M0}} = \frac{2408402 \times 235}{1,00} \times 10^{-6} = 565,975 \text{ kNm} \quad (6.13)$$

$$\frac{M_{y,Ed}}{M_{y,c,Rd}} = \frac{178,724}{565,975} = 0,32 < 1,0 \quad (6.12)$$

Dwarskracht (afschuiving) art. 6.2.6

Combinatie: 3 x = 7200 mm Nx = 0 kN Vz = -107,964 kN My = -21,009 kNm

$$V_{c,z,Rd} = V_{pl,z,Rd} = \frac{A_v (f_y / \sqrt{3})}{\gamma_{M0}} = \frac{5611 \times (235/\sqrt{3})}{1,00} \times 10^{-3} = 761,3 \text{ kN} \quad (6.18)$$

$$\frac{V_{z,Ed}}{V_{c,z,Rd}} = \frac{108,0}{761,3} = 0,14 < 1,0 \quad (6.17)$$

Buiging en dwarskracht art. 6.2.8

Combinatie: 3 x = 3500 mm Nx = 0 kN Vz = 0 kN My = 178,724 kNm

$$V_{c,z,Rd} = V_{pl,z,Rd} = \frac{A_v (f_y / \sqrt{3})}{\gamma_{M0}} = \frac{5611 \times (235/\sqrt{3})}{1,00} \times 10^{-3} = 761,3 \text{ kN} \quad (6.18)$$

$V_{z,Ed} = 0,000 \text{ kN} < V_{z,pl,Rd} / 2 = 761,285 / 2 = 380,643 \text{ kN}$

Het effect van de dwarskracht op de momentweerstand hoeft niet in rekening te worden gebracht. (2)

Kipstabiliteit (maatgevend) *art. 6.3.2.1*

Combinatie: 3 x = 3500 mm Nx = 0 kN Vz = -2,918 kN My = 178,724 kNm

Aantal kipsteunen: 0

d' = h-t = 340-21,5 = 318,5 mm $I_w = \frac{(d')^2 b^3 t}{24} = \frac{318,5^2 \times 300^3 \times 21,5}{24} = 2454 \times 10^9$ mm^6

torsiestijfheid volgens Roark geval 26 $I_t = 2581338$ mm^4

volgens NEN-EN 1993-1-1+C2+A1/NB:2016 nl figuren NB.33 en NB.34:

$L_g = 7200$ mm $L_{st} = 7200$ mm

$M_{y,1,Ed} = 0$ kNm $M_{y,2,Ed} = -21,008$ kNm M_{yEd} (x=L_{st}/2= 3600 mm) = 178,578 kNm

Berekende equivalente belasting q = 29,179 kN/m

$B^* = \frac{8 M}{8 |M| + q L_{st}^2} = \frac{8 \times -21,008 \times 10^6}{8 \times |-21,008 \times 10^6| + 29,179 \times 7200^2} = -0,1$ D.4.3 (3)

$\beta = \frac{M_{y,1,Ed}}{M_{y,2,Ed}} = \frac{0}{-21,008} = 0$ $C_1 = 1,137$ $C_2 = -0,491$

aangrijpingspunt belasting op z = 170 mm

$L_{kip} = L_{st} = 7200$ mm

$S = \frac{h}{2} \times \sqrt{\frac{E \times I_z}{G \times I_t}} = \frac{340}{2} \times \sqrt{\frac{210000 \times 96900066}{80769 \times 2581338}} = 1679$ mm (NB.159)

$C = \frac{\pi \times C_1 \times L_g}{L_{kip}} \times \left(\sqrt{1 + \left(\frac{\pi^2 \times S^2}{L_{kip}^2} \times (C_2^2 + 1) \right)} + \frac{\pi \times C_2 \times S}{L_{kip}} \right) =$ (NB.157)

$= \frac{\pi \times 1,137 \times 7200}{7200} \times \left(\sqrt{1 + \left(\frac{\pi^2 \times 1679^2}{7200^2} \times (-0,491^2 + 1) \right)} + \frac{\pi \times -0,491 \times 1679}{7200} \right) = 3,326$

$h / t_w = 340 / 12 = 28,3 < 75 \rightarrow k_{red} = 1$ (NB.153)

$M_{cr} = k_{red} \times \frac{C}{L_g} \times \sqrt{E \times I_z \times G \times I_t} =$ (NB.148)

$= 1 \times \frac{3,326}{7200} \times \sqrt{210000 \times 96900066 \times 80769 \times 2581338} \times 10^{-6} = 951,524$ kNm

$\lambda_{Lt} = \sqrt{\frac{W_y f_y}{M_{cr}}} = \sqrt{\frac{2408402 \times 235}{951523564}} = 0,771 > \lambda_{Lt,0} = 0,4$

Kipkromme b $\alpha_{Lt} = 0,34$

$\Phi_{Lt} = 0,5 [1 + \alpha_{Lt} (\lambda_{Lt} - \lambda_{Lt,0}) + \beta \lambda_{Lt}^2] = 0,5 \times [1 + 0,34 \times (0,771 - 0,4) + 0,75 \times 0,771^2] = 0,786$

$\chi_{Lt} = \min \left(\frac{1}{\Phi_{Lt} + \sqrt{\Phi_{Lt}^2 - \beta \lambda_{Lt}^2}}; 1,0; \frac{1}{\lambda_{Lt}^2} \right)$ (6.57)

$$= \min\left\{ \frac{1}{0{,}786 + \sqrt{0{,}786^{\,2} - 0{,}75 \times 0{,}771^{\,2}}};1{,}0;\ \frac{1}{0{,}771^{\,2}} \right\} = 0{,}833$$

$k_c = 0{,}91$

$f = 1 - 0{,}5\,(1 - k_c)\,[\,1 - 2{,}0\,(\,\lambda_{Lt} - 0{,}8)^{\,2}\,] = 1 - 0{,}5 \times (1 - 0{,}91) \times [\,1 - 2{,}0 \times (0{,}771 - 0{,}8)^{\,2}\,] = 0{,}955$

$$\chi_{Lt,mod} = \frac{\chi_{Lt}}{f} = \frac{0{,}833}{0{,}955} = 0{,}872 \qquad (6.58)$$

$$M_{b,Rd} = \chi_{Lt}\, W_y\, \frac{f_y}{\gamma_{M1}} = 0{,}872 \times 2408402 \times \frac{235}{1{,}00} \times 10^{-6} = 493{,}5 \text{ kNm} \qquad (6.55)$$

$$\frac{M_{Ed}}{M_{b,Rd}} = \frac{178{,}7}{493{,}5} = 0{,}36 < 1{,}0 \qquad (6.54)$$

Doorbuiging

Combinatie: 6 x = 3560 mm Nx = 0 kN Vz = -1,219 kN My = 124,4 kNm

Lokale knoopverplaatsingen $d_{z1} = 0$ mm $d_{z2} = 0$ mm

$w_{eind,z} = w_z - w_{Zeeg,z} = -8{,}6 - 0 = -8{,}6$ mm

$$\frac{|w_{eind,z}|}{w_{eind,z,max}} = \frac{|-8{,}6|}{7200 / 250} = \frac{|-8{,}6|}{28{,}8} = 0{,}30 < 1{,}0$$

$w_{bijk.,z} = w_z - w_{BGT\ Blijvend,z} = -8{,}6 + 1{,}8 = -6{,}8$ mm

$$\frac{|w_{bijk.,z}|}{w_{bijk.,z,max}} = \frac{|-6{,}8|}{7200 / 333} = \frac{|-6{,}8|}{21{,}6} = 0{,}31 < 1{,}0$$

Bijlage

47158_B-Z2025-001663 OW Beschikking_geanonimiseerd.pdf

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	19 maart 2025
Kenmerk	Z2025-001663
DSO	20250114013O1

Het college van burgemeester en wethouders

besluit
een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwkundig splitsen van de winkel in twee winkels en het plaatsen van een scheidingswand, met behoud daarvan tot de bestemming winkel op het perceel Zeilstraat 2-H in Amsterdam.

Activiteiten
De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:
- Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).
- Een bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet).

Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning en zijn gemerkt in de bestandsnaam:
- B-001P samenvatting;
- B-002T situatie bestaand;
- B-003T situatie nieuw en details;
- B-004T kadastrale kaart;
- B-005R constructieve tekeningen en berekeningen;

Deze beschikking heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Het stadsdeelkantoor Zuid is,**uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en overschrijving
- Verloop van de procedure
- Beoordeling van de aanvraag
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- uw naam, adres, telefoonnummer en eventueel uw e-mailadres
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum , zaaknummer en DSO-nummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt
- misschien dient iemand anders namens u het bezwaar in. Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening
Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen op uw bezwaar.
U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.
Daar moet u voor betalen. Ga voor informatie over de kosten en over de voorwaarden naar www.rechtspraak.nl.
U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in via www.mijn.rechtspraak.nl met uw DigiD of E-herkenning.

Directe inwerkingtreding beschikking
De beschikking treedt in werking op de dag na bekendmaking (artikel 16.79, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). Indienen van een bezwaar heeft geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Het stadsdeelkantoor Zuid is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Intrekking en overschrijving

Intrekking
Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 5.40 van de Omgevingswet).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Informatieplicht bij overdracht van de omgevingsvergunning aan een ander
Het is mogelijk dat een omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden dan aan wie deze is verleend. Iemand anders wordt dan de vergunninghouder. Het stadsdeel moet minimaal vier weken voorafgaand aan deze overdracht de volgende informatie ontvangen (artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet):

a. naam en adres van de aanvrager of vergunninghouder;
b. een aanduiding van de omgevingsvergunning krachtens welke de activiteiten worden verricht;
c. naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
d. de verwachte datum dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder; en
e. als de gegevens en bescheiden elektronisch worden verstrekt: de e-mailadressen van de personen, bedoeld onder a en c.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 14 januari 2025 is de aanvraag ontvangen.
- Op 24 februari 2025 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 16.57 van de Omgevingswet.
- Op 10 maart 2025 is de beslistermijn met 6 weken verlengd;
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Gemeente Amsterdam

Beoordeling van uw aanvraag

Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Omgevingsplan
Omgevingsplan gemeente Amsterdam (ID /akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan - https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart), en het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet vormen het omgevingsplan (artikel 2.4 Omgevingswet).

Op deze locatie zijn o.a. de volgende regelingen van kracht:
Bestemmingsplan Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2022

Bestemmingsplan
Het project gesitueerd op gronden met de enkelbestemming Gemengd 1. Deze gronden zijn bestemd voor winkels. Deze gronden hebben de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie 3 met Gebiedsaanduidingen overige zone – 2 en milieuzone- 1.

Het project voor het bouwkundig splitsen van de winkel in twee winkels is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

Welstand
Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het gaat hier om een interne wijziging waarbij het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet verandert.

Conclusie
De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet, met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gemeente Amsterdam

Beoordeling van uw aanvraag

Bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet)

Voor de bouwactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. De bouwactiviteit beoordeelden we aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.18 van de Omgevingswet.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Het is aannemelijk dat de bouwactiviteit voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

De bouwactiviteit beoordeelden we aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving en heeft de volgende gebruiksfunctie:

- Winkelfunctie

Toetsing constructieve delen van de aanvraag
De bij deze omgevingsvergunning gewaarmerkte constructietekeningen en/of berekeningen zijn door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied getoetst aan het Bbl. Wij geven hierbij aan dat er voldoende aannemelijk is gemaakt dat de constructie voldoet aan de eisen.

Conclusie
De bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.20 van de Omgevingswet, met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gemeente Amsterdam

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving
Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/.

Algemene verplichtingen bij bouwwerkzaamheden (§ 7.1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving)
Artikel 7.4 (specifieke zorgplicht)

1. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.
2. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving als bedoeld in het eerste lid wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

Artikel 7.5a (risicomatrix)

1. Er is een risicomatrix met een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden.
2. Een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b wordt aangesteld en een bouw- of sloopveiligheidsplan wordt opgesteld als de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt.

Gemeente Amsterdam

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 7.1.2 Besluit bouwwerken leefomgeving)

Artikel 7.7 (informeren: begin en beëindiging bouwwerkzaamheden)

1. Ten minste twee werkdagen voor het begin van bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, wordt het bevoegd gezag, bedoeld in artikel 2.2, daarover geïnformeerd.
2. Het bevoegd gezag, bedoeld in artikel 2.2, wordt uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden daarover geïnformeerd. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.
3. Het eerste en tweede lid zijn alleen van toepassing op het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, eerste lid nodig is.

Artikel 7.8 (aanwezigheid gegevens en bescheiden bouwwerkzaamheden)
Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
b. de melding, bedoeld in artikel 2.18, eerste lid;
c. een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
d. de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
e. een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.7 en 7.23;
f. als op grond van artikel 7.5 of 7.5a een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
g. een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom; en
h. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden

U kunt de hierboven bedoelde meldingen of informatieplichten doorgeven via het landelijke Omgevingsloket. Geef daarbij altijd duidelijk het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan en de Omgevingsloket nummers van eerdere meldingen of informatieplichten die betrekking hebben op hetzelfde project.

Als bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 7.1 Besluit bouwwerken leefomgeving)

Gemeente Amsterdam

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen
De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)
Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Erfpacht
Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Nederlandse arbeidsinspectie NLA
De omgevingsvergunning houdt niet een eventuele vereiste goedkeuring van de Nederlandse Arbeidsinspectie in. Neem zo nodig contact op met de Inspectie NLA. Formulieren hiervoor zijn te vinden op www.nlarbeidsinspectie.nl

Schade
Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.

Bijlage

47158_Agenda_VvE_Zeilstraat_6_14-04-2026_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Agenda

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning)
Datum: dinsdag 14 april 2026, aanvang 16:00 uur
Locatie: Digitaal, , Amsterdam

---

1. **Opening**

2. **Vaststellen quorum**

3. **Mededelingen en ingekomen stukken**

Eventuele ingekomen stukken voor de vergadering dienen uiterlijk 1 week voor de vergadering te worden ingediend.

4. **Vaststellen agenda**

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuw ingebrachte onderwerpen de agenda vaststellen

5. **Notulen van de vorige ledenvergadering van 15 april 2025 (zie bijlage)**
Bijgaand treft u de notulen (inclusief besluiten- en actiepuntenlijst) van de vorige ledenvergadering van 15 april 2025 aan.

Voorstel: vaststellen van de notulen van de vorige ledenvergadering. Vervolgens zal de status van de diverse actiepunten worden besproken.

6. **Vaststellen jaarstukken 2025 (zie bijlage)**
Bijgaand treft u de jaarstukken 2025 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na de behandeling van de jaarstukken 2025 inclusief een eventuele toelichting door de kascommissie, wordt voorgesteld om:

1. de jaarstukken 2025 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2025 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2025

7. **Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken**

- Indien aanwezig: bespreken werkzaamheden volgens het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)
- Bespreken lijst met voorkeursleverancier van de VvE
- Overig

8. **Vaststellen begroting 2027 (zie bijlage)**
Bijgaand treft u de concept-begroting 2027 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na een toelichting op de begroting 2027 wordt voorgesteld om deze ongewijzigd vast te stellen.

9. **Vaststellen incassoprocedure**

Voorstel: het (her)bekrachtigen van de incassoprocedure waarbij de bestuurder / beheerder wordt gemachtigd tot het nemen van rechtsmaatregelen bij achterstallige betalingen door leden. De volledige tekst van de incassoprocedure is via het webportaal (Twinq) te raadplegen.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuwe kandidaat wordt voorgesteld om de voorzitter, het bestuur en de kascommissie te (her)benoemen.

11. Aandachtspunten

De leden worden gevraagd kennis te nemen van de volgende onderwerpen:

- Aandeel reservefonds: uw aandeel in het reservefonds, eventueel benodigd voor uw belastingaangifte (box 3 vermogen), kunt u eenvoudig zelf raadplegen via het VvE-portaal (menu / mijn bezit / aandeel reservefonds);
- Wijziging gemeenschappelijke zaken: zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is het niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ook indien deze zich in privé-gedeelten bevinden. Op-, aan- of onderbouw zonder toestemming is niet toegestaan.
- Onderhoud privé-gedeelten: eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun privé-gedeelte deugdelijk te onderhouden.
- Verhuur: bij verhuur dient de eigenaar een door de huurder ondertekende gebruikersverklaring aan het bestuur/de beheerder te verstrekken. Deze verklaring is via de beheerder verkrijgbaar.
- Onderhoudsmeldingen: onderhoudsmeldingen bij voorkeur indienen via het online VvE-portaal (Twinq) of de QR-code, voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's, ter bevordering van een snelle afhandeling.
- Opstalverzekeringen: de collectieve opstalverzekering voor nagelvaste zaken is door de VvE afgesloten; daarnaast is een glasverzekering afgesloten voor zogenaamd lichtdoorlatend glas. De polissen zijn te raadplegen via het VvE-portaal (Twinq).
- Woning verbeteringen zelf verzekeren: Woningverbeteringen zoals kostbare keukens, sanitaire voorzieningen en vloerafwerkingen (parket/hout, marmer, marmoleum) dienen door eigenaren zelf te worden verzekerd via een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering.
- Inboedelverzekering: leden dienen zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten; bij verhuur dient te worden geborgd dat de huurder eveneens een inboedelverzekering heeft.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

Voorstel: datum voor de eerstvolgende ledenvergadering vaststellen

13. Rondvraag

Het wordt op prijs gesteld als punten voor de rondvraag zoveel mogelijk van tevoren worden ingeleverd bij het bestuur / de beheerder zodat de antwoorden kunnen worden voorbereid. Voor (reguliere)onderhouds vragen verwijzen u naar het VvE-portaal (Twinq).

Vragen en/of opmerkingen met betrekking tot het eigen privé-gedeelte dienen niet in de rondvraag te worden behandeld maar rechtstreeks met de beheerder te worden afgestemd.

14. Sluiting

Bijlage

47158_Notulen_VvE_Zeilstraat_6_14-04-2026_geanonimiseerd.pdf

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 14 april 2026, aanvang 16:00 uur.

1. Opening

opent om 16.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit (hierna te noemen voorzitter).

2. Vaststellen quorum

De voorzitter stelt vast dat 4 van de 10 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Formeel zijn er onvoldoende stemmen in de vergadering aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. De voorzitter stelt voor om de notulen van deze vergadering ter beoordeling naar alle leden te sturen. Als er geen op- of aanmerkingen van de leden zijn, kan deze vergadering - zoals vastgelegd in de notulen - worden afgehandeld. Indien leden het nodig achten om op korte termijn alsnog te vergaderen, kan hiervoor een verzoek bij de voorzitter worden ingediend.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

licht toe dat zij voornemens is om te verhuizen. De woning staat inmiddels te koop.

De voorzitter meldt dat er geen andere mededelingen en / of ingekomen stukken ten aanzien van de vergadering zijn.

4. Vaststellen agenda

De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 15 april 2025 (zie bijlage)

De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering van 15 april 2025 per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen te maken. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

Vervolgens worden de actiepunten doorgenomen:

- Bewaken dat de schilderofferte van de firma Van der Tol wordt ontvangen --> afgehandeld.
- Deurdranger onder garantie laten herstellen --> afgehandeld.

6. Vaststellen jaarstukken 2025 (zie bijlage)

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarstukken 2025 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting. Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om

1. de jaarstukken 2025 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2025 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2025

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

Ten aanzien van de huishoudelijke- en onderhoudszaken worden de volgende onderwerpen besproken:

- Recent zijn dakwerkzaamheden uitgevoerd. Momenteel is geen sprake meer van lekkages.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het schilderwerk aan de achterzijde. Voor dit buitenschilderwerk zal rechtstreeks contact opnemen met de schilder, .
- Het herstel van het trappenhuis is door de leden zelf uitgevoerd.

8. Vaststellen begroting 2027 (zie bijlage)

De voorzitter behandelt de voorliggende begroting 2027. Hij geeft een toelichting op de diverse posten in

de begroting. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting 2027 ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
De voorzitter geeft een toelichting op de incassoprocedure waarbij VB REM wordt gemachtigd om bij achterstallige betaling een incassobureau of deurwaarder in te schakelen. De incassoprocedure (zoals eerder vastgesteld en te raadplegen via het VvE-portaal) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter:
- kascommissie: de leden van de VvE

De voorzitter benadrukt dat de leden van de kascommissie een geheimhoudingsplicht op privacy-gegevens.

11. Aandachtspunten
De voorzitter geeft een toelichting op de volgende aandachtspunten:

- Aandeel reservefonds: uw aandeel in het reservefonds, eventueel benodigd voor uw belastingaangifte (box 3 vermogen), kunt u eenvoudig zelf raadplegen via het VvE-portaal (menu / mijn bezit / aandeel reservefonds);
- Wijziging gemeenschappelijke zaken: zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is het niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ook indien deze zich in privé-gedeelten bevinden. Op-, aan- of onderbouw zonder toestemming is niet toegestaan.
- Onderhoud privé-gedeelten: eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun privé-gedeelte deugdelijk te onderhouden.
- Verhuur: bij verhuur dient de eigenaar een door de huurder ondertekende gebruikersverklaring aan het bestuur/de beheerder te verstrekken. Deze verklaring is via de beheerder verkrijgbaar.
- Onderhoudsmeldingen: onderhoudsmeldingen bij voorkeur indienen via het online VvE-portaal (Twinq) of de QR-code, voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's, ter bevordering van een snelle afhandeling.
- Opstalverzekeringen: de collectieve opstalverzekering voor nagelvaste zaken is door de VvE afgesloten; daarnaast is een glasverzekering afgesloten voor zogenaamd lichtdoorlatend glas. De polissen zijn te raadplegen via het VvE-portaal (Twinq).
- Woning verbeteringen zelf verzekeren: Woningverbeteringen zoals kostbare keukens, sanitaire voorzieningen en vloerafwerkingen (parket/hout, marmer, marmoleum) dienen door eigenaren zelf te worden verzekerd via een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering.
- Inboedelverzekering: leden dienen zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten; bij verhuur dient te worden geborgd dat de huurder eveneens een inboedelverzekering heeft.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 13 april 2027 om 16.00 uur.

13. Rondvraag
De leden hebben geen punten voor de rondvraag.

14. Sluiting
De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 16.35uur de vergadering

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

1. Opening
1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit.

4. Vaststellen agenda
4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 15 april 2025 (zie bijlage)
5.1 De notulen van 15 april 2025 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2025 (zie bijlage)
6.1 De vergadering besluit om:
1. de jaarstukken 2025 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2025 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2025

8. Vaststellen begroting 2027 (zie bijlage)
8.1 De voorliggende begroting 2027 wordt ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
10.1 Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:
- voorzitter:
- kascommissie: de leden van de VvE

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
12.1 De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 13 april 2027 om 16.00 uur.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Contact opnemen met de schilder inzake het schilderwerk aan de achterzijde.
Status: In behandeling

Bijlage

47158_Jaarrekening 2025.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening 2025

VvE Zeilstraat 6

Versie 1 februari 2026

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2025 balans**	**2024 balans**
Debiteuren	-102,00	-18,50
Betaalrekening	2.741,61	32,66
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**2.639,61**	**14,16**

Passiva / Schulden / Credit	**2025 balans**	**2024 balans**
Reservefonds Groot Onderhoud	717,64	2.320,44
Reservefonds Schilderwerk Winkel	360,00	0,00
Reservefonds Schilderwerk App	2.640,00	0,00
Reservefonfs Trappenhuis	-492,80	-572,73
Crediteuren	782,55	843,97
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-1.367,78	-2.577,52
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**2.639,61**	**14,16**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
Kosten algemene verdeelsleutel				
Dotatie Groot Onderhoud	3.300,00	3.300,00	0,00	3.300,00
Dotatie Groot Onderhoud (extra)	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00
Onderhoudskosten	2.194,39	800,00	1.394,39	3.174,64
Opstalverzekering	964,36	1.000,00	-35,64	908,43
WA-verzekering	176,72	200,00	-23,28	174,99
Administratie en Beheer	972,20	1.020,00	-47,80	937,52
Bankkosten	365,16	300,00	65,16	308,52
Verenigingskosten Overig	114,95	100,00	14,95	3,35
Totaal Kosten algemene verdeelsleutel	**11.087,78**	**9.720,00**	**1.367,78**	**8.807,45**
Kosten commercieel verdeelsleutel				
Dotatie Schilderwerk Winkel	360,00	360,00	0,00	675,04
Totaal Kosten commercieel verdeelsleutel	**360,00**	**360,00**	**0,00**	**675,04**
Kosten trappenhuis verdeelsleutel				
Dotatie Schilderwerk App	2.640,00	2.640,00	0,00	5.025,04
Totaal Kosten trappenhuis verdeelsleutel	**2.640,00**	**2.640,00**	**0,00**	**5.025,04**
TOTAAL Kosten / Debet	**14.087,78**	**12.720,00**	**1.367,78**	**14.507,53**

Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
Ledenbijdragen	12.720,00	12.720,00	0,00	11.930,01
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**12.720,00**	**12.720,00**	**0,00**	**11.930,01**

Exploitatie resultaat	2025 Werkelijk	2025 Begroting	Verschil	2024 Werkelijk
Exploitatieresultaat	-1.367,78	0,00	-1.367,78	-2.577,52
TOTAAL Exploitatie resultaat	**-1.367,78**	**0,00**	**-1.367,78**	**-2.577,52**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2025 Werkelijk**	**2024 Werkelijk**
Debiteuren		
Achterstand	167,00	0,00
Voorstand	-269,00	-18,50
Totaal	**-102,00**	**-18,50**
Reservefonds Groot Onderhoud		
Reservefonds Groot Onderhoud (zie specificatie)	717,64	2.320,44
Totaal	**717,64**	**2.320,44**

Specificatie: Reservefonds Groot Onderhoud - Reservefonds Groot Onderhoud

Beginsaldo	2.320,44	4.708,31
Bestemming exploitatieresultaat 2023		-606,46
Bestemming exploitatieresultaat 2024	-2.657,45	
Blees - Meerwerk steigers	-1.034,55	
Blees - Vervangen voorgoot (18449-2)	-4.210,80	
Dotaties Reservefonds Groot Onderhoud	3.300,00	3.300,00
Extra bijdrage leden groot onderhoud	3.000,00	
Tol - Aanbetaling schilderwerk		-7.442,52
Tol - Schilderwerkzaamheden en meerwerk		-6.920,84
Vereffening reservefondsen		9.281,95
Totaal	**717,64**	**2.320,44**
Reservefonds Schilderwerk Winkel		
Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis (zie spe	360,00	0,00
Totaal	**360,00**	**0,00**

Specificatie: Reservefonds Schilderwerk Winkel - Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis

Beginsaldo		1.537,37
Dotaties Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis	360,00	675,04
Vereffening reservefondsen		-2.212,41
Totaal	**360,00**	**0,00**
Reservefonds Schilderwerk App		
Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/m 6-3 (zie	2.640,00	0,00
Totaal	**2.640,00**	**0,00**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2025 Werkelijk**	**2024 Werkelijk**
Specificatie: Reservefonds Schilderwerk App - Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/m 6-3		
Beginsaldo		6.757,08
Bestemming exploitatieresultaat 2023		79,92
Dotaties Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/	2.640,00	5.025,04
Vereffening reservefondsen		-7.069,54
vervangen kozijn achterzijde		-4.792,50
Totaal	**2.640,00**	**0,00**
Reservefonfs Trappenhuis		
Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3 (zie specificatie)	-492,80	-572,73
Totaal	**-492,80**	**-572,73**
Specificatie: Reservefonfs Trappenhuis - Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3		
Beginsaldo	-572,73	-572,73
Bestemming exploitatieresultaat 2024	79,93	
Dotaties Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3		
Totaal	**-492,80**	**-572,73**

Bijlage

47158_Begroting 2027.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting 2027

VvE Zeilstraat 6

Begroting, Versie 1 februari 2026

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Kosten / Debet	2027 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	Verschil
Kosten algemene verdeelsleutel			
Dotatie Groot Onderhoud	3.500,00	3.300,00	200,00
Onderhoudskosten	1.500,00	800,00	700,00
Opstalverzekering	700,00	1.050,00	-350,00
Glasverzekering	100,00	0,00	100,00
WA-verzekering	200,00	200,00	0,00
Administratie en Beheer	1.150,00	1.050,00	100,00
Bankkosten	400,00	330,00	70,00
Verenigingskosten Overig	170,00	170,00	0,00
Totaal Kosten algemene verdeelsleutel	**7.720,00**	**6.900,00**	**820,00**
Kosten commercieel verdeelsleutel			
Dotatie Schilderwerk Winkel	360,00	360,00	0,00
Totaal Kosten commercieel verdeelsleutel	**360,00**	**360,00**	**0,00**
Kosten trappenhuis verdeelsleutel			
Dotatie Schilderwerk App	2.880,00	2.880,00	0,00
Totaal Kosten trappenhuis verdeelsleutel	**2.880,00**	**2.880,00**	**0,00**
TOTAAL Kosten / Debet	**10.960,00**	**10.140,00**	**820,00**

Opbrengsten / Credit	2027 Begroting 2027	2026 Begroting 2026	Verschil
Ledenbijdragen	10.960,00	10.140,00	820,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**10.960,00**	**10.140,00**	**820,00**

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk-deel	ALGEMEEN	BEDRIJF	WONINGEN	VvE bijdrage 2027	Termijn bijdrage 2027	Termijn bijdrage 2026	Verschil
A-1	Zeilstraat 6 H	2	1.544,00	360,00	0,00	1.904,04	158,67	145,00	13,67
A-5	Zeilstraat 6 1	2	1.544,00	0,00	720,00	2.264,04	188,67	175,00	13,67
A-6	Zeilstraat 6 2	2	1.544,00	0,00	720,00	2.264,04	188,67	175,00	13,67
A-8	Zeilstraat 6 3	3	2.316,00	0,00	1.080,00	3.396,00	283,00	262,50	20,50
A-9	Zeilstraat 6 4	1	772,00	0,00	360,00	1.131,96	94,33	87,50	6,83

Bijlage

47158_Agenda_VvE_Zeilstraat_6_2025_geanonimiseerd.pdf

Agenda

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning)
Datum: dinsdag 15 april 2025, aanvang 16:00 uur
Locatie: Digitaal, , Amsterdam

---

1. Opening

2. Vaststellen quorum

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- Bij verhuur van een appartementsrecht dient de eigenaar een door huurder getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd.
- Graag zoveel mogelijk gebruik maken van het online VvE-portaal (Twinq) of van de QR-code voor het doorgeven van onderhoudsmeldingen. Meldingen graag zoveel mogelijk voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's; dit zorgt voor een snellere doorlooptijd bij alle partijen.

4. Vaststellen agenda

Voorstel**:** afhankelijk van eventuele nieuw ingebrachte onderwerpen de agenda vaststellen

5. Notulen van de vorige ledenvergadering van 15 april 2024 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de notulen (inclusief besluiten- en actiepuntenlijst) van de vorige ledenvergadering van 15 april 2024 aan.

Voorstel: vaststellen van de notulen van de vorige ledenvergadering. Vervolgens zal de status van de diverse actiepunten worden besproken.

6. Vaststellen jaarstukken 2024 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de jaarstukken 2024 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na de behandeling van de jaarstukken 2024 inclusief een eventuele toelichting door de kascommissie, wordt voorgesteld om:

1. de jaarstukken 2024 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2024 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2024

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

- Indien aanwezig: bespreken werkzaamheden volgens het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)
- Bespreken lijst met voorkeursleverancier van de VvE
- Overig

8. Vaststellen begroting 2026 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de concept-begroting 2026 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na een toelichting op de begroting 2026 wordt voorgesteld om deze ongewijzigd vast te stellen.

9. Vaststellen incassoprocedure

Voorstel: het (her)bekrachtigen van de incassoprocedure waarbij de bestuurder / beheerder wordt gemachtigd tot het nemen van rechtsmaatregelen bij achterstallige betalingen door leden. De volledige tekst van de incassoprocedure is via het webportaal (Twinq) te raadplegen.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuwe kandidaat wordt voorgesteld om de voorzitter, het bestuur en de kascommissie te (her)benoemen.

11. Bespreken verzekeringszaken

Tijdens de vergadering zal een korte toelichting worden gegeven op de wijze waarop de VvE verzekerd is en welke verzekeringen de leden zelf dienen af te sluiten.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

Voorstel: datum voor de eerstvolgende ledenvergadering vaststellen

13. Rondvraag

Het wordt op prijs gesteld als punten voor de rondvraag zoveel mogelijk van tevoren worden ingeleverd bij het bestuur / de beheerder zodat de antwoorden kunnen worden voorbereid. Voor (reguliere)onderhouds vragen verwijzen u naar het VvE-portaal (Twinq).

Vragen en/of opmerkingen met betrekking tot het eigen privé-gedeelte dienen niet in de rondvraag te worden behandeld maar rechtstreeks met de beheerder te worden afgestemd.

14. Sluiting

Bijlage

47158_Notulen_VvE_Zeilstraat_6_2024_geanonimiseerd.pdf

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 15 april 2024, aanvang 18:00 uur.

---

1. Opening
De heer opent om 18:00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de heer de vergadering voorzit (hierna te noemen voorzitter).

2. Vaststellen quorum
De voorzitter stelt vast dat 6 van de 10 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Ten aanzien van alle agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Mededelingen en ingekomen stukken
De voorzitter deelt mede dat:

- Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- Bij verhuur van een appartementsrecht dient de eigenaar een door huurder getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd.
- Graag zoveel mogelijk gebruik maken van het online VvE-portaal (Twinq) of van de QR-code voor het doorgeven van onderhoudsmeldingen. Meldingen graag zoveel mogelijk voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's dit zorgt voor een snellere doorlooptijd bij alle partijen.

De voorzitter meldt dat er geen andere mededelingen en / of ingekomen stukken ten aanzien van de vergadering zijn.

4. Vaststellen agenda
De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

5. Notulen van de Ledenvergadering 30 januari 2023 (zie bijlage)
De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering van 30 januari 2023 per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen te maken. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2023 (zie bijlage)
De voorzitter geeft een toelichting op de jaarstukken 2023 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting. Voorts wordt opgemerkt dat de jaarstukken door de kascommissie zijn goedgekeurd.

Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om

1. de jaarstukken 2023 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2023 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
3. het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2023

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken
Ten aanzien van de huishoudelijke- en onderhoudszaken worden de volgende onderwerpen besproken:

- Status schilderwerk - Er is offerte aangevraagd voor het schilderwerk aan de voorzijde van het gebouw bij de firma Van der Tol, deze offerte is goedgekeurd door de vergadering. Nu wil de vergadering ook nog een offerte ontvangen voor de achterzijde van het gebouw.

8. Vaststellen begroting 2025 (zie bijlage)

De voorzitter behandelt de voorliggende begroting 2025. Hij geeft een toelichting op de diverse posten in de begroting. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting 2025 ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure

De voorzitter geeft een toelichting op de incassoprocedure waarbij VB REM wordt gemachtigd om bij achterstallige betaling een incassobureau of deurwaarder in te schakelen. De incassoprocedure (zoals eerder vastgesteld en te raadplegen via het VvE-portaal) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter: de heer
- kascommissie: alle leden

11. Bespreken verzekeringszaken

Voorts wordt een toelichting gegeven op de verzekeringszaken:

- de collectieve opstalverzekering (voor de nagelvaste zaken van het gebouw) is via de VvE afgesloten;
- leden wordt in overweging gegeven om - ingeval er kostbare keukens en/of sanitaire voorzieningen in de woning zijn aangebracht - een additionele verzekering af te sluiten (een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering);
- ook eventuele aangebrachte houten / stenen / marmeren vloeren dienen eigenaren zelf te verzekeren;
- daarnaast worden leden geacht een eigen inboedelverzekering (voor de niet-nagelvaste zaken) af te sluiten. Leden die de woning hebben verhuurd dienen zeker te stellen dat de huurder een inboedelverzekering heeft afgesloten;
- leden worden geadviseerd om kennis te (laten) nemen van de polis(voorwaarden).

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 15 april 2025.

13. Rondvraag

De volgende onderwerpen worden tijdens de rondvraag behandeld:

Er wordt gevraagd hoe het kappen van de boom is gegaan. Bewoners/eigenaren zijn nu in 1 keer hun privacy kwijt. De bomen kwamen met hun takken (bijna) tegen de gevels dus moesten ze (minimaal) gesnoeid worden. Er is later gekozen om deze te verwijderen . Voor het verwijderen heb je toestemming nodig van de gemeente en omwonende (de omgevingsvergunning). Deze is verleend en daarna is de boom gekapt. Het betrof een boom die in het perceel stond van de parterre en niet in een gemeenschappelijke tuin, vandaar dat er ook geen toestemming nodig was van de vergadering, wellicht had de communicatie onderling beter gekund .

14. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 19:10 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

1. Opening
1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de heer de vergadering voorzit.

4. Vaststellen agenda
4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de Ledenvergadering 30 januari 2023 (zie bijlage)
5.1 De notulen van 30 januari 2023 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2023 (zie bijlage)
6.1 De vergadering besluit om:
1. de jaarstukken 2023 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2023 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
3. het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2023.

8. Vaststellen begroting 2025 (zie bijlage)
8.1 De voorliggende begroting 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
10.1 Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:
- voorzitter: de heer
- technische commissie: VB REM en alle leden van de VvE
- kascommissie: alle leden van de VvE

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
12.1 De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 15 april 2025.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Offerte opvragen Van der Tol voor het schilderwerk aan de achterzijde van het gebouw.
Status: Afgehandeld

Bijlage

47158_-- Jaarrekening 2024.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening 2024

VvE Zeilstraat 6

Versie 4 februari 2025

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2024 balans**	**2023 balans**
Betaalrekening	32,66	11.903,49
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**32,66**	**11.903,49**

Passiva / Schulden / Credit	**2024 balans**	**2023 balans**
Reservefonds Groot Onderhoud	2.320,44	4.708,31
Reservefonds Schilderwerk Winkel	0,00	1.537,37
Reservefonds Schilderwerk App	0,00	6.757,08
Reservefonfs Trappenhuis	-572,73	-572,73
Debiteuren	18,50	
Crediteuren	843,97	0,00
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-2.577,52	-526,54
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**32,66**	**11.903,49**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk
Kosten algemene verdeelsleutel				
Dotatie Groot Onderhoud	3.300,00	3.300,00	0,00	2.499,96
Onderhoudskosten	3.174,64	500,00	2.674,64	868,40
Opstalverzekering	908,43	950,00	-41,57	908,43
WA-verzekering	174,99	200,00	-25,01	167,74
Administratie en Beheer	937,52	975,00	-37,48	904,40
Bankkosten	308,52	200,00	108,52	308,52
Verenigingskosten Overig	3,35	25,00	-21,65	119,09
Totaal Kosten algemene verdeelsleutel	**8.807,45**	**6.150,00**	**2.657,45**	**5.776,54**
Kosten commercieel verdeelsleutel				
Dotatie Schilderwerk Winkel	675,04	675,00	0,04	350,04
Totaal Kosten commercieel verdeelsleutel	**675,04**	**675,00**	**0,04**	**350,04**
Kosten trappenhuis verdeelsleutel				
Dotatie Schilderwerk App	5.025,04	5.025,00	0,04	2.600,04
Dotatie reservefonds Trappenhuis	0,00	0,00	0,00	800,04
Elektrakosten	0,00	80,00	-80,00	0,00
Totaal Kosten trappenhuis verdeelsleutel	**5.025,04**	**5.105,00**	**-79,96**	**3.400,08**
TOTAAL Kosten / Debet	**14.507,53**	**11.930,00**	**2.577,53**	**9.526,66**

Opbrengsten / Credit	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk
Ledenbijdragen	11.930,01	11.930,00	0,01	9.000,12
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**11.930,01**	**11.930,00**	**0,01**	**9.000,12**

Exploitatie resultaat	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk
Exploitatieresultaat	-2.577,52	0,00	-2.577,52	-526,54
TOTAAL Exploitatie resultaat	**-2.577,52**	**0,00**	**-2.577,52**	**-526,54**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2024 Werkelijk**	**2023 Werkelijk**
Reservefonds Groot Onderhoud		
Reservefonds Groot Onderhoud (zie specificatie)	2.320,44	4.708,31
Totaal	**2.320,44**	**4.708,31**

Specificatie: Reservefonds Groot Onderhoud - Reservefonds Groot Onderhoud		
Beginsaldo	4.708,31	2.292,66
Bestemming exploitatieresultaat 2023	-606,46	
Dotaties Reservefonds Groot Onderhoud	3.300,00	2.499,96
Exploitatieresultaten 2022		-84,31
Tol - Aanbetaling schilderwerk	-7.442,52	
Tol - Schilderwerkzaamheden en meerwerk	-6.920,84	
Vereffening reservefondsen	9.281,95	
Totaal	**2.320,44**	**4.708,31**

Reservefonds Schilderwerk Winkel		
Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis (zie spe	0,00	1.537,37
Totaal	**0,00**	**1.537,37**

Specificatie: Reservefonds Schilderwerk Winkel - Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis		
Beginsaldo	1.537,37	1.187,29
Dotaties Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis	675,04	350,04
Exploitatieresultaten 2022		0,04
Vereffening reservefondsen	-2.212,41	
Totaal	**0,00**	**1.537,37**

Reservefonds Schilderwerk App		
Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/m 6-3 (zie	0,00	6.757,08
Totaal	**0,00**	**6.757,08**

Specificatie: Reservefonds Schilderwerk App - Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/m 6-3		
Beginsaldo	6.757,08	4.106,92
Bestemming exploitatieresultaat 2023	79,92	
Dotaties Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/	5.025,04	2.600,04
Exploitatieresultaten 2022		50,12
Vereffening reservefondsen	-7.069,54	
vervangen kozijn achterzijde	-4.792,50	
Totaal	**0,00**	**6.757,08**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2024 Werkelijk**	**2023 Werkelijk**
Reservefonfs Trappenhuis		
Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3 (zie specificatie)	-572,73	-572,73
Totaal	**-572,73**	**-572,73**

Specificatie: Reservefonfs Trappenhuis - Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3		
Beginsaldo	-572,73	2.517,89
BV Elektra - Aanpassen intercominstallatie 03-10		-1.718,71
BV Elektra - Leveren monteren intercominstallatie		-2.171,95
Dotaties Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3		800,04
Totaal	**-572,73**	**-572,73**

Bijlage

47158_Begroting_VvE_Zeilstraat_6_2026_geanonimiseerd.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting 2026

VvE Zeilstraat 6

Begroting, Versie 4 februari 2025

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Kosten / Debet	2026 Begroting 2026	2025 Begroting 2025	Verschil
Kosten algemene verdeelsleutel			
Dotatie Groot Onderhoud	3.300,00	3.300,00	0,00
Onderhoudskosten	800,00	800,00	0,00
Opstalverzekering	1.050,00	1.000,00	50,00
WA-verzekering	200,00	200,00	0,00
Administratie en Beheer	1.050,00	1.020,00	30,00
Bankkosten	330,00	300,00	30,00
Verenigingskosten Overig	170,00	100,00	70,00
Totaal Kosten algemene verdeelsleutel	**6.900,00**	**6.720,00**	**180,00**
Kosten commercieel verdeelsleutel			
Dotatie Schilderwerk Winkel	360,00	360,00	0,00
Totaal Kosten commercieel verdeelsleutel	**360,00**	**360,00**	**0,00**
Kosten trappenhuis verdeelsleutel			
Dotatie Schilderwerk App	2.880,00	2.640,00	240,00
Totaal Kosten trappenhuis verdeelsleutel	**2.880,00**	**2.640,00**	**240,00**
TOTAAL Kosten / Debet	**10.140,00**	**9.720,00**	**420,00**

Opbrengsten / Credit	2026 Begroting 2026	2025 Begroting 2025	Verschil
Ledenbijdragen	10.140,00	9.720,00	420,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**10.140,00**	**9.720,00**	**420,00**

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk-deel	ALGEMEEN	BEDRIJF	WONINGEN	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-1	Zeilstraat 6 H	2	1.380,00	360,00	0,00	1.740,00	145,00	142,00	3,00
A-5	Zeilstraat 6 1	2	1.380,00	0,00	720,00	2.100,00	175,00	167,00	8,00
A-6	Zeilstraat 6 2	2	1.380,00	0,00	720,00	2.100,00	175,00	167,00	8,00
A-8	Zeilstraat 6 3	3	2.070,00	0,00	1.080,00	3.150,00	262,50	250,50	12,00
A-9	Zeilstraat 6 4	1	690,00	0,00	360,00	1.050,00	87,50	83,50	4,00

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Begroting

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 01-01-2026

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
	A-8 - Zeilstraat 6 3 (Woning met dakterras)	262,50
		Totaal 262,50
	A-9 - Zeilstraat 6 4 (Woning)	87,50
		Totaal 87,50
	A-6 - Zeilstraat 6 2 (Woning)	175,00
		Totaal 175,00
	A-1 - Zeilstraat 6 H (Bedrijfsruimte)	145,00
		Totaal 145,00
	A-5 - Zeilstraat 6 1 (Woning)	175,00
		Totaal 175,00
		Totaal begroting 845,00

3-3

Bijlage

47158_Agenda_15_april_2024_geanonimiseerd.pdf

Agenda

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Algemene ledenvergadering
Datum: maandag 15 april 2024, aanvang 18:00 uur
Locatie: , Zoom, Amsterdam

---

1. Opening

2. Vaststellen quorum

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- Bij verhuur van een appartementsrecht dient de eigenaar een door huurder getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd.
- Graag zoveel mogelijk gebruik maken van het online VvE-portaal (Twinq) of van de QR-code voor het doorgeven van onderhoudsmeldingen. Meldingen graag zoveel mogelijk voorzien van een duidelijke omschrijving en foto's dit zorgt voor een snellere doorlooptijd bij alle partijen.

4. Vaststellen agenda

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuw ingebrachte onderwerpen de agenda vaststellen.

5. Notulen van de Ledenvergadering 30 januari 2023 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de notulen (inclusief besluiten- en actiepuntenlijst) van de vorige ledenvergadering van 30 januari 2023 aan.

Voorstel: vaststellen van de notulen van de vorige ledenvergadering. Vervolgens zal de status van de diverse actiepunten worden besproken.

6. Vaststellen jaarstukken 2023 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de jaarstukken 2023 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na de behandeling van de jaarstukken 2023 inclusief een eventuele toelichting door de kascommissie, wordt voorgesteld om:

1. de jaarstukken 2023 vast te stellen
2. het exploitatieresultaat 2023 te verrekenen met het reservefonds
3. het bestuur / beheerder decharge te verlenen over de periode 2023

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

- Indien aanwezig: bespreken werkzaamheden volgens het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)
- Bespreken lijst met voorkeursleverancier van de VvE
- Status schilderwerk
- Overig

8. Vaststellen begroting 2025 (zie bijlage)
Bijgaand treft u de concept-begroting 2025 van de VvE aan. Tijdens de vergadering zal er een nadere toelichting worden gegeven.

Voorstel: na een toelichting op de begroting 2025 wordt voorgesteld om deze ongewijzigd vast te stellen.

9. Vaststellen incassoprocedure

Voorstel: het (her)bekrachtigen van de incassoprocedure waarbij de bestuurder / beheerder wordt gemachtigd tot het nemen van rechtsmaatregelen bij achterstallige betalingen door leden. De volledige tekst van de incassoprocedure is via het webportaal (Twinq) te raadplegen.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

Voorstel: afhankelijk van eventuele nieuwe kandidaat wordt voorgesteld om de voorzitter, het bestuur en de kascommissie te (her)benoemen.

11. Bespreken verzekeringszaken

Tijdens de vergadering zal een korte toelichting worden gegeven op de wijze waarop de VvE verzekerd is en welke verzekeringen de leden zelf dienen af te sluiten.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

Voorstel: datum voor de eerstvolgende ledenvergadering vaststellen

13. Rondvraag

Het wordt op prijs gesteld als punten voor de rondvraag zoveel mogelijk van tevoren worden ingeleverd bij het bestuur / de beheerder zodat de antwoorden kunnen worden voorbereid. Voor (reguliere)onderhouds vragen verwijzen u naar het VvE-portaal (Twinq).

Vragen en/of opmerkingen met betrekking tot het eigen privé-gedeelte dienen niet in de rondvraag te worden behandeld maar rechtstreeks met de beheerder te worden afgestemd.

14. Sluiting

Bijlage

47158_Notulen_30_januari_2023_geanonimiseerd.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 30 januari 2023, aanvang 18:00 uur.

---

1. Opening

opent om 18.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit (hierna te noemen voorzitter).

2. Vaststellen quorum

De voorzitter stelt vast dat 8 van de 10 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Ten aanzien van alle agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter deelt mede dat:

- vanaf 1 juli 2022 zijn eigenaren verplicht om een rookmelder in de eigen woning aan te brengen; zie https://www.vvebelang.nl/nieuws/rookmelders-verplicht;
- bij verhuur van een appartementsrecht de verplichting bestaat om een getekende gebruikersverklaring aan het bestuur / de beheerder te overhandigen. De gebruikersverklaring kan bij de beheerder worden opgevraagd;
- alle VvE gerelateerde documenten te raadplegen zijn op het online VvE-portaal (Twinq).

De voorzitter meldt dat er geen andere mededelingen en / of ingekomen stukken ten aanzien van de vergadering zijn.

4. Vaststellen agenda

De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

5. Notulen van de Ledenvergadering 29 maart 2022 (zie bijlage)

De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering van 29 maart 2022 per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen te maken. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

Vervolgens worden de actiepunten doorgenomen:

- Offerte voor schilderwerk aanvragen --> afgehandeld. Dit onderwerp zal bij agendapunt 7 worden behandeld;
- Opdracht geven voor het herstel van de lekkage bij 6-III --> afgehandeld;
- Opdracht geven voor het herstel van de roosters bij de buitentrap --> afgehandeld;

6. Vaststellen jaarstukken 2022 (zie bijlage)

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarstukken 2022 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting. Voorts wordt opgemerkt dat de jaarstukken door de kascommissie zijn goedgekeurd.

Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om

a) de jaarstukken 2022 vast te stellen
b) het exploitatieresultaat 2022 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en
c) het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2022

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken
Ten aanzien van de huishoudelijke- en onderhoudszaken worden de volgende onderwerpen besproken:

- heeft een offerte aangevraagd voor het schilderwerk aan de voor- en achterzijde van het gebouw bij de firma Van der Tol. Deze offerte wordt tijdens vergadering besproken. Vastgesteld wordt dat de VvE momenteel onvoldoende reserves heeft om de voor- en achterzijde te schilderen. De VvE besluit om opdracht te geven aan de firma Van der Tol voor het schilderwerk aan enkel de voorzijde. Voorts wordt afgesproken dat eventuele vervanging van het glas door eigenaren voor eigen rekening en risico kan worden uitgevoerd. Eventueel houtrotherstel wordt bij de betreffende eigenaar in rekening gebracht. zal - nadat er een offerte voor alleen de voorzijde is ontvangen - opdracht aan de firma Van der Tol toezenden;

- voorts wordt melding gemaakt een een defecte intercom. De vergadering besluit om een nieuwe intercom te laten plaatsen. De kosten zullen ten laste van het reservefonds trappenhuis worden gebracht. zal eem offerte aanvragen bij BV Elektra;

8. Vaststellen begroting 2024 (zie bijlage)
De voorzitter behandelt de voorliggende begroting 2024. Hij geeft een toelichting op de diverse posten in de begroting. De vergadering besluit om de dotatie voor het reservefonds trappenhuis (€ 800) over te hevelen naar de dotatie voor het reservefonds algemeen. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting 2024 ongewijzigd vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
De voorzitter geeft een toelichting op de incassoprocedure waarbij VB REM wordt gemachtigd om bij achterstallige betaling een incassobureau of deurwaarder in te schakelen. De incassoprocedure (zoals eerder vastgesteld en te raadplegen via het VvE-portaal) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:

- voorzitter:
- kascommissie: alle leden

11. Bespreken verzekeringszaken
Voorts wordt een toelichting gegeven op de verzekeringszaken:

- de collectieve opstalverzekering (voor de nagelvaste zaken van het gebouw) is via de VvE afgesloten;
- leden wordt in overweging gegeven om - ingeval er kostbare keukens en/of sanitaire voorzieningen in de woning zijn aangebracht - een additionele verzekering af te sluiten (een zogenaamde eigenaarsbelangverzekering);
- ook eventuele aangebrachte houten / stenen / marmeren vloeren dienen eigenaren zelf te verzekeren
- daarnaast worden leden geacht een eigen inboedelverzekering (voor de niet-nagelvaste zaken) af te sluiten. Leden die de woning hebben verhuurd dienen zeker te stellen dat de huurder een inboedelverzekering heeft afgesloten
- leden worden geadviseerd om kennis te (laten) nemen van de polis(voorwaarden).

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 29 januari 2024 om 18.00 uur.

13. Rondvraag
De leden hebben geen punten voor de rondvraag.

14. Sluiting
De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 19.10 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

1. Opening
1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de vergadering voorzit.

4. Vaststellen agenda
4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de Ledenvergadering 29 maart 2022 (zie bijlage)
5.1 De notulen van 29 maart 2022 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2022 (zie bijlage)
6.1 De vergadering besluit om a) de jaarstukken 2022 vast te stellen, b) het exploitatieresultaat 2022 te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en c) het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2022.

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken
7.1 De VvE besluit om een nieuwe intercominstallatie te plaatsen.
7.2 De VvE besluit om opdracht te geven aan de firma Van der Tol voor het schilderwerk aan enkel de voorzijde. Voorts wordt afgesproken dat eventuele vervanging van het glas door eigenaren voor eigen rekening en risico kan worden uitgevoerd. Eventueel houtrotherstel wordt bij de betreffende eigenaar in rekening gebracht.

8. Vaststellen begroting 2024 (zie bijlage)
8.1 De voorliggende begroting 2024 wordt vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure
9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie
10.1 Tijdens de vergadering worden de volgende functies (her)benoemd:
- voorzitter:
- kascommissie: alle leden

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering
12.1 De eerstvolgende ledenvergadering wordt gepland op 29 januari 2024 om 18.00 uur.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Opdracht geven om de voorzijde van het gebouw te schilderen.
Status: In behandeling
Behandeld door: Technisch beheerder (Team Onderhoud)

Opdracht geven om een nieuwe intercominstallatie te plaatsen.
Status: In behandeling
Behandeld door: Technisch beheerder (Team Onderhoud)

Bijlage

47158_Jaarrekening_2023_geanonimiseerd.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening 2023

VvE Zeilstraat 6

Versie 12 januari 2024

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2023 balans**	**2022 balans**
Betaalrekening	11.903,49	10.070,61
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**11.903,49**	**10.070,61**

Passiva / Schulden / Credit	**2023 balans**	**2022 balans**
Reservefonds Groot Onderhoud	4.708,31	2.292,66
Reservefonds Schilderwerk Winkel	1.537,37	1.187,29
Reservefonds Schilderwerk App	6.757,08	4.106,92
Reservefonfs Trappenhuis	-572,73	2.517,89
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-526,54	-34,15
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**11.903,49**	**10.070,61**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk	2024 Begroting
Kosten algemene verdeelsleutel					
Dotatie Groot Onderhoud	2.499,96	2.500,00	-0,04	1.750,00	3.300,00
Onderhoudskosten	868,40	500,00	368,40	1.132,02	500,00
Opstalverzekering	908,43	850,00	58,43	799,37	950,00
WA-verzekering	167,74	200,00	-32,26	157,30	200,00
Administratie en Beheer	904,40	895,00	9,40	607,68	975,00
Bankkosten	308,52	200,00	108,52	269,67	200,00
Verenigingskosten Overig	119,09	25,00	94,09	613,47	25,00
Totaal Kosten algemene verdeelsleutel	**5.776,54**	**5.170,00**	**606,54**	**5.329,51**	**6.150,00**
Kosten commercieel verdeelsleutel					
Dotatie Schilderwerk Winkel	350,04	350,00	0,04	350,00	350,00
Totaal Kosten commercieel verdeelsleutel	**350,04**	**350,00**	**0,04**	**350,00**	**350,00**
Kosten trappenhuis verdeelsleutel					
Dotatie Schilderwerk App	2.600,04	2.600,00	0,04	2.600,00	2.600,00
Dotatie reservefonds Trappenhuis	800,04	800,00	0,04	755,00	0,00
Elektrakosten	0,00	80,00	-80,00	0,00	80,00
Totaal Kosten trappenhuis verdeelsleutel	**3.400,08**	**3.480,00**	**-79,92**	**3.355,00**	**2.680,00**
TOTAAL Kosten / Debet	**9.526,66**	**9.000,00**	**526,66**	**9.034,51**	**9.180,00**

Opbrengsten / Credit	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk	2024 Begroting
Ledenbijdragen	9.000,12	9.000,00	0,12	9.000,36	9.180,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**9.000,12**	**9.000,00**	**0,12**	**9.000,36**	**9.180,00**

Exploitatie resultaat	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk	2024 Begroting
Exploitatieresultaat	-526,54	0,00	-526,54	-34,15	0,00
TOTAAL Exploitatie resultaat	**-526,54**	**0,00**	**-526,54**	**-34,15**	**0,00**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2023 Werkelijk**	**2022 Werkelijk**
Reservefonds Groot Onderhoud		
Reservefonds Groot Onderhoud (zie specificatie)	4.708,31	2.292,66
Totaal	**4.708,31**	**2.292,66**
Specificatie: Reservefonds Groot Onderhoud - Reservefonds Groot Onderhoud		
Beginsaldo	2.292,66	2.665,06
Dotaties Reservefonds Groot Onderhoud	2.499,96	1.750,00
Exploitatieresultaat 2021		-105,33
Exploitatieresultaten 2022	-84,31	
Root - Herstel lekkage rondom dakluik (7030-1)		-2.017,07
Totaal	**4.708,31**	**2.292,66**
Reservefonds Schilderwerk Winkel		
Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis (zie spe	1.537,37	1.187,29
Totaal	**1.537,37**	**1.187,29**
Specificatie: Reservefonds Schilderwerk Winkel - Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis		
Beginsaldo	1.187,29	837,29
Dotaties Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-huis	350,04	350,00
Exploitatieresultaten 2022	0,04	
Totaal	**1.537,37**	**1.187,29**
Reservefonds Schilderwerk App		
Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/m 6-3 (zie	6.757,08	4.106,92
Totaal	**6.757,08**	**4.106,92**
Specificatie: Reservefonds Schilderwerk App - Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/m 6-3		
Beginsaldo	4.106,92	1.506,92
Dotaties Reservefonds Schilderwerk oh en gevel 6-1 t/	2.600,04	2.600,00
Exploitatieresultaten 2022	50,12	
Totaal	**6.757,08**	**4.106,92**
Reservefonfs Trappenhuis		
Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3 (zie specificatie)	-572,73	2.517,89
Totaal	**-572,73**	**2.517,89**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2023 Werkelijk**	**2022 Werkelijk**
Specificatie: Reservefonfs Trappenhuis - Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3		
Beginsaldo	2.517,89	12,73
BV Elektra - Aanpassen intercominstallatie 03-10	-1.718,71	
BV Elektra - Leveren monteren intercominstallatie	-2.171,95	
Dotaties Reservefonds Trappenhuis 6-1 t/m 6-3	800,04	755,00
Exploitatieresultaat 2021		1.750,16
Totaal	**-572,73**	**2.517,89**

Bijlage

47158_Begroting_eenmalige_bijdrage_geanonimiseerd.pdf

BEGROTING

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Begroting t.b.v. eenmalige extra bijdrage, te voldoen voor 1 juni 2024

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Kosten bedrijfsruimte	Dotatie res. - Schilderw, oh en gevel 6-huis	325,00
Kosten woningen voor een gelijk deel	Dotatie res. - Schilderw, oh en gevel 6-1 t/m 6-3	2.425,00
	Totaal	2.750,00

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Verdeelsleutel: Kosten bedrijfsruimte
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht		*Bedrag*	*Breukdelen*
A-1 - Zeilstraat 6 H(Bedrijfsruimte)		325,00	1
	Totaal	325,00	1

Verdeelsleutel: Kosten woningen voor een gelijk deel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht		*Bedrag*	*Breukdelen*
A-5 - Zeilstraat 6 1(Woning)		606,25	2
A-6 - Zeilstraat 6 2(Woning)		606,25	2
A-8 - Zeilstraat 6 3(Woning met dakterras)		909,38	3
A-9 - Zeilstraat 6 4(Woning)		303,13	1
	Totaal	2.425,01	8
	Totaal begroting	2.750,01	

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
De heer / Mevrouw	A-8 - Zeilstraat 6 3 (Woning met dakterras)	909,38
		Totaal 909,38
De heer	A-9 - Zeilstraat 6 4 (Woning)	303,13
		Totaal 303,13
De heer en mevrouw	A-6 - Zeilstraat 6 2 (Woning)	606,25
		Totaal 606,25
	A-1 - Zeilstraat 6 H (Bedrijfsruimte)	325,00
		Totaal 325,00
De heer / Mevrouw Xie -	A-5 - Zeilstraat 6 1 (Woning)	606,25
		Totaal 606,25
		Totaal begroting 2.750,01

Afdruk mei 2024

Bijlage

47158_Begroting_2025_geanonimiseerd.pdf

VB REM
VvE- en Vastgoedbeheer

BEGROTING

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Begroting t.b.v. periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2025 - 31 december 2025

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - Opstal	1.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - WA	200,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoud - Klein onderhoud	800,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Administratie en Beheer	1.020,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Bankkosten	300,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Overig	100,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	3.300,00
Kosten bedrijfsruimte	Dotatie res. - Schilderw, oh en gevel 6-huis	360,00
Kosten woningen voor een gelijk deel	Nutsvoorzieningen - Elektra	0,00
Kosten woningen voor een gelijk deel	Dotatie res. - Schilderw, oh en gevel 6-1 t/m 6-3	2.640,00
	Totaal	9.720,00

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Verdeelsleutel: Algemene kosten volgens breukdeel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-1 - Zeilstraat 6 H(Bedrijfsruimte)	1.344,00	2
A-5 - Zeilstraat 6 1(Woning)	1.344,00	2
A-6 - Zeilstraat 6 2(Woning)	1.344,00	2
A-8 - Zeilstraat 6 3(Woning met dakterras)	2.016,00	3
A-9 - Zeilstraat 6 4(Woning)	672,00	1
Totaal	6.720,00	10

Verdeelsleutel: Kosten bedrijfsruimte
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-1 - Zeilstraat 6 H(Bedrijfsruimte)	360,00	1
Totaal	360,00	1

Verdeelsleutel: Kosten woningen voor een gelijk deel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-5 - Zeilstraat 6 1(Woning)	660,00	2
A-6 - Zeilstraat 6 2(Woning)	660,00	2
A-8 - Zeilstraat 6 3(Woning met dakterras)	990,00	3
A-9 - Zeilstraat 6 4(Woning)	330,00	1
Totaal	2.640,00	8
Totaal begroting	9.720,00	

Vereniging van Eigenaars Zeilstraat 6 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 29-01-2024

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
De heer / Mevrouw	A-8 - Zeilstraat 6 3 (Woning met dakterras)	250,50
	Totaal	250,50
De heer	A-9 - Zeilstraat 6 4 (Woning)	83,50
	Totaal	83,50
De heer en mevrouw	A-6 - Zeilstraat 6 2 (Woning)	167,00
	Totaal	167,00
	A-1 - Zeilstraat 6 H (Bedrijfsruimte)	142,00
	Totaal	142,00
De heer / Mevrouw Xie -	A-5 - Zeilstraat 6 1 (Woning)	167,00
	Totaal	167,00
	Totaal begroting	810,00

Afdruk januari 2024