



Toetsing en advies zelfbouw - 2023

Centrumeiland

Individueel en Samen in het Klein

Het ontwerp van uw zelfbouwwoning moet voldoen aan het publiekrechtelijke én privaatrechtelijke kader. De toetsing aan deze kaders bestaat uit twee opeenvolgende stappen:

Stap 1: Privaatrechtelijke toets voorontwerp en definitief ontwerp

Voordat u een Omgevingsvergunning aanvraagt, toetst de gemeente uw ontwerp aan het privaatrechtelijke kader. Hiervoor moet u zelf initiatief nemen om uw ontwerp te laten toetsen door projectteam Centrumeiland. Zie volgende pagina voor de werkwijze voor het indienen van uw ontwerp. Het privaatrechtelijke kader bestaat uit de kavelregels (inclusief bijlagen), planning en de voorwaarden in de erfpachtaanbieding. Bij deze privaatrechtelijke toets wordt niet getoetst aan de eisen/regelgeving waar bij de omgevingsvergunning op wordt getoetst, hier omschreven bij stap 2.

Voor vragen over uw ontwerp en de privaatrechtelijke toets, kunt u contact opnemen met:

zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl

Stap 2: Aanvraag omgevingsvergunning

Voor het publiekrechtelijke kader, de Omgevingsvergunning, dient u een aanvraag in bij stadsdeel Oost. Zie de paragraaf over vergunningen in het Handboek Zelfbouw Centrumeiland voor meer informatie over de inhoud van de toets (o.a. Welstand, Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan, Bouwbesluit).

Conceptaanvraag

Wij raden u aan om een conceptaanvraag in te dienen, omdat dit mogelijk de aanvraag omgevingsvergunning versneld. Het advies is om deze aanvraag tijdig in het ontwerpproces te doen. Dit kunt u al doen voordat u een privaatrechtelijk akkoord heeft. Aan een conceptaanvraag zijn kosten verbonden, deze kosten worden verrekend met de omgevingsaanvraag, indien tijdig en compleet ingediend.

De aanvraag van de omgevingsvergunning verloopt via het stadsdeel en is gescheiden van de privaatrechtelijk toetsing. Dit betekent dat de projectorganisatie Centrumeiland geen invloed heeft op of u uw vergunning verleend krijgt en wanneer.

De (concept)aanvraag omgevingsvergunning wordt behandeld door stadsdeel Oost, zie www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning of rechtstreeks via het Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl.

Voor vragen over uw omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:

E-mail: teamwabo.sdo@amsterdam.nl / telefoon: 020 2535 362

Toetsmomenten stap 1, voor de privaatrechtelijke toets

Op de volgende data in 2023 vindt de privaatrechtelijke toets plaats:

20 februari 2023
27 maart 2023
24 april 2023
22 mei 2023
26 juni 2023
4 september 2023
9 oktober 2023
13 november 2023
11 december 2023
15 januari 2024

Wij kunnen uw ontwerp alleen in behandeling nemen als u **twee weken** voorafgaand aan een nieuw toetsmoment uw ontwerp in dient. Het projectteam heeft deze tijd nodig om uw ontwerp goed te kunnen doornemen en beoordelen. U dient uw ontwerp in via de mail aan zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl, onder vermelding van 'privaatrechtelijke toetsaanvraag ontwerp'. Vermeldt hierbij ook uw kavelnummer. U ontvangt puntsgewijs de bevindingen van de toets binnen 5 werkdagen na de toetsingsdatum. Als u een akkoord heeft op uw ontwerp, ontvangt u de toetstabel in pdf voorzien van 'privaatrechtelijk akkoord' en kunt u een omgevingsvergunning indienen.

Mochten er aanpassingen aan het ontwerp nodig zijn, dan dient u het aangepaste ontwerp inclusief uw reactie op de opmerkingen verwerkt in de tabel uiterlijk **twee weken** voor het volgende geplande toetsmoment in. U hoort binnen 5 werkdagen na de toetsingsdatum of uw ontwerp akkoord is of dat er alsnog aanpassingen nodig zijn.

Vereiste producten bij toetsing ontwerp Centrumeiland

Let op!

- Om uw ontwerp goed te kunnen toetsen, dient uw de producten te integreren tot **één bestand**.
- De documenten dienen we zowel in **pdf** als **dwg/dgn** te ontvangen (maximaal versie 2007-2010).

Minimaal vereiste producten bij toetsing ontwerp	Details (schaal/bestandstype)
3D-visualisatie, perspectief tekeningen, renders en/of maquette	Inclusief maatvoering
Situatietekening (inpassing in omgeving)	Schaal 1:1000; in pdf en dwg/dgn (max. versie 2007-2010)
Weergave afzonderlijke woningen door middel van kleurcodering of nummering (alleen van toepassing bij Samen in het Klein, CPO en MO bouwgroepen).	CAD/.dwg en PDF
CAD-bestand ontwerp (van alle verdiepingen van de gehele woning(en))	CAD/.dwg en PDF
Doorsnedetekeningen van alle verdiepingen, doorsneden en aanzichten met hoogtematen	Schaal 1:1000; CAD/.dwg en PDF
Geveltekeningen incl. dakaanzicht (en evt. installaties)	CAD/.dwg en PDF
Programma(tabel) in aantallen, eenheden en m ² bvo/gbo	
Tekening met gearceerde weergave m ² bvo met duidelijke omschrijving woonbestemming en andere bestemmingen	Vervolg zie volgende pagina

Oppervlakteberekening/ruimtestaat	Conform NEN 2580
<p>Omschrijving en tekening rainproofmaatregelen + berekening behaalde eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaal 1 <u>overzichtstekening</u> (met maatvoering en bij voorkeur op schaal en in relatie tot de omgeving) <u>én</u> • minimaal 1 <u>profieltekening</u> (met hoogtemaatvoering) <u>én</u> • een <u>toelichting</u> op het systeem (advies/notitie): <ul style="list-style-type: none"> - In de toelichting dient een systeembeschrijving te staan, in de vorm van tekst óf een schematische weergave. Hierin graag aangeven hoe de verschillende dakoppervlakken worden verbonden met de infiltratievoorzieningen en/of waar waterberging of afvoertraging plaatsvindt in het systeem. Hierbij aantonen hoe dit wordt behaald door het opgeven van de toe te passen producten (fabricaat, model) en/of materiaal zoals bijvoorbeeld grindsoort. De berekeningen dienen te worden toegelicht/ onderbouwd aan de hand van het ontwerp. - De locatie van de kavel op het eiland dient te worden aangegeven en de locatie van infiltratievoorzieningen op de kavel zelf (in relatie tot de burens). - Informatie dient te worden toegevoegd over het onderhoud van het systeem. <p><i>De rainproof kaveltool wordt als hulpinstrument verstrekt maar deze is niet toereikend zonder de genoemde stukken/punten.</i></p>	PDF + Excel (kaveltool)
Details (aansluiting op) maaiveld (voor- en achterzijde gebouw en tuin) inclusief hoogtematen met N.A.P. hoogtes. Daarbij ook de dorpels van hoogtes voorzien.	Pdf + dwg/dgn (max. versie 2007-2010)
Peilmaat aangeven (zoals bedoeld in de kavelregels, zie bijlage c)	
Inpassing van verlichtingsarmatuur en voedingskasten (mits van toepassing op kavel), situatietekening	Inclusief maatvoering
Inpassing van (nuts)kasten en aansluitpunten voor alle kabels en leidingen	
Afstemming met kabel- en leidingbedrijven over (nuts)kasten	Ja/nee, welke
Aangeven of u aansluit op het warmte-koude opslagsysteem van Eteck. Voor meer informatie hierover, ga naar: www.mijneteck.nl/centrumeiland . U kunt hier vrijblijvend informatie opvragen over het systeem (bijv. maatvoering en kosten). Als u aansluit dient u dit zelf aan te melden bij Eteck via deze website.	Ja/nee.