



**Gemeente
Amsterdam**

Toetsing en advies zelfbouw - 2024-2025

Centrumeiland

CPO en MO

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 CPO's en MO's wordt ook getoetst of het ontwerp voldoet aan het door de CPO/MO ingediende plan van aanpak en of het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is. 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 versnelt. 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 privaatrechtelijke 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 2024 en 2025 vindt de privaatrechtelijke toets plaats:

8 juli 2024
9 september 2024
14 oktober 2024
18 november 2024
16 december 2024
27 januari 2025
3 maart 2025
7 april 2025
12 mei 2025
16 juni 2025
21 juli 2025
25 augustus 2025
29 september 2025
3 november 2025
8 december 2025

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 volgend 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 hieronder |
| Oppervlakteberekening/ruimtestaat | Conform NEN 2580 |
| <p>Omschrijving en tekening rainproofmaatregelen + berekening behaalde eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaal 1 overzichtstekening (met maatvoering en bij voorkeur op schaal en in relatie tot de omgeving) én • minimaal 1 profieltekening (met hoogtemaatvoering) én • een toelichting op het systeem (advies/notitie): <p>- 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.</p> <p>- 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).</p> <p>- Informatie dient te worden toegevoegd over het onderhoud van het systeem.</p> <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 |
| <p>Aangeven of u aansluit op het warmte-koude opslagsysteem van Eteck.</p> <p>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.</p> | Ja/nee. |