pandinfo.nl

ADRESRAPPORT

Museumstraat 1

1071 XX Amsterdam



BOUWJAAR	GEBRUIKSDOEL	OPPERVLAKTE	ENERGIELABEL
1885	bijeenkomst	38.149 m²	geen label

IN DIT RAPPORT

01 Locatie & pand

02 Bestemming & vergunningen

03 Leefomgeving & klimaat

04 Woningmarkt

OPGESTELD 1 OKTOBER 2026

UIT OPENBARE BRONNEN · GEEN TAXATIE OF ADVIES

IN ÉÉN OOGOPSLAG

●	**Fundering & bodem** GROEN	Geen bijzonderheden over fundering of bodemverontreiniging gevonden.
●	**Water & klimaat** GROEN	Kleine kans op overstroming, geen merkbare bodemdaling.
●	**Geluid, lucht & geur** ORANJE	Stikstofdioxide (verkeer) boven het WHO-advies: 20,5 µg/m³.
●	**Veiligheid** GROEN	Geen risicobron, hoogspanningszone of aardbevingen dichtbij.
●	**Regels & verbouwen** ORANJE	Rijksmonument: verbouwen vraagt meestal een vergunning.
●	**Energie** ORANJE	Geen geregistreerd energielabel; bij verkoop is een label verplicht.
●	**Leefbaarheid** GROEN	Leefbaarheid volgens de Leefbaarometer: uitstekend.

Groen: niets bijzonders gevonden. Oranje: kijk hier even naar. Rood: zoek dit uit voor je een bod doet. Een samenvatting van openbare kaarten en registers, geen keuring van het huis.

KERNPUNTEN

Wat je moet weten over dit adres

- Landelijke woningprijzen stegen het afgelopen jaar met 3,3% (CBS-prijsindex, augustus 2026).
- Dit pand is zelf een rijksmonument, beschermd sinds 25 november 2011.
- De leefbaarheid in wijk Museumkwartier is volgens de Leefbaarometer (2024) uitstekend, en sinds 2020 stabiel.
- Voor dit adres is het afgelopen jaar een vergunning bekendgemaakt: Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - Inpandig verbouwen atriumgebied (aangevraagd).

INHOUD

01 Locatie & pand . . . 4
De geschiedenis van dit adres . . . 4
Locatie . . . 4
Pandgegevens . . . 4
Energielabel . . . 5
Het pand in 3D . . . 5
Dak en zonnepanelen . . . 5
Ruimte op het stroomnet . . . 6
Kadastraal perceel . . . 7
Luchtfoto met perceelgrenzen . . . 8
Dezelfde plek in 2016 . . . 8
De omgeving rond 1900 . . . 9

02 Bestemming & vergunningen . . . 10
Bestemming . . . 10
Monumentenstatus . . . 11
Foto's van het monument . . . 11
Beschermd gezicht en archeologie . . . 12
Verbouwen & vergunningen . . . 12
Vergunningen voor dit adres . . . 13
Bouwplannen in de buurt . . . 14
Risicobronnen binnen 1 km . . . 14
Hoogspanningslijnen binnen 1 km . . . 15
Windturbines binnen 2 km . . . 15
Bodemverontreiniging . . . 15
Indicatief funderingsrisico . . . 15

03 Leefomgeving & klimaat . . . 16
Overstroming en hoogte . . . 16
Bodemdaling . . . 16
Grondwater . . . 16
Hitte . . . 16
Groen in de buurt . . . 17
Leefbaarheid . . . 17
Geluid . . . 17
Luchtkwaliteit . . . 18
Geurhinder (2024) . . . 18
Aardbevingen . . . 18
Natura 2000 . . . 18

04 Woningmarkt . . . 19
Gemiddelde verkoopprijs . . . 19
Buurtcijfers · Museumplein . . . 20
Energie in de buurt · Museumplein . . . 20
Wie wonen er · Museumplein . . . 21
Veiligheid · Museumplein . . . 21
Voorzieningen in de buurt . . . 21
Verkeersongevallen . . . 21
Openbaar vervoer . . . 22
Scholen in de buurt . . . 22
Kinderopvang in de buurt . . . 23
Laadpalen voor elektrische auto's . . . 23
Landelijke prijsindex . . . 23

Checklist voor de bezichtiging . . . 24

Begrippen & afkortingen . . . 24

Bronnen & verantwoording . . . 25

HOOFDSTUK 01

Locatie & pand

Waar het pand ligt, wat de basisregistraties erover zeggen, en hoe het kadastrale perceel eruitziet.

De geschiedenis van dit adres

BRON · BAG · RCE · RVO · KOOP

De belangrijkste jaren van dit pand en deze plek op een rij, uit de gegevens in dit rapport. De afstand tussen de jaren is niet op schaal.



Locatie

BRON · PDOK LOCATIESERVER

Waar het adres ligt. De RD-coördinaten zijn de plek in meters op de Nederlandse kaart en het verblijfsobject-ID is het vaste nummer van dit adres in de landelijke registratie. Die heb je zelden nodig; ze staan erbij zodat een specialist precies weet om welk adres het gaat.

Gemeente	**Amsterdam**
Provincie	**Noord-Holland**
Buurt	**Museumplein**
RD-coördinaten	**120816.4, 485901.5**
Verblijfsobject-ID	**0363010012073352**

Pandgegevens

BRON · BAG · KADASTER

Uit de BAG, de landelijke registratie van alle adressen en gebouwen die de gemeente bijhoudt. Het bouwjaar is het jaar waarin het pand oorspronkelijk klaar was; een latere verbouwing telt niet mee. De oppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de muren (gebruiksoppervlakte), dus zonder tuin of grond.

Bouwjaar	**1885**
Status	**Pand in gebruik**
Gebruiksdoel	**bijeenkomstfunctie (bijeenkomsten, zoals horeca, een kerk of een theater)**
Woonoppervlakte (deze woning)	**38.149 m²**

Energielabel

BRON · EP-ONLINE · RVO

Het energielabel laat zien hoe zuinig het pand is, van A+++++ (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig). Het kijkt naar isolatie, glas, verwarming en bijvoorbeeld zonnepanelen, en is 10 jaar geldig. Een zuiniger label betekent meestal een lagere energierekening. Bij verkoop of verhuur is een geldig label verplicht.

Geen geregistreerd energielabel gevonden voor dit adres.

Het pand in 3D

BRON · 3DBAG · TU DELFT · 3DGI

Een 3D-model van het pand, gemaakt uit de BAG en hoogtemetingen vanuit de lucht (3D BAG van de TU Delft). Hoogtes zijn gemeten vanaf de grond; het aantal bouwlagen is een schatting. Staan er meer adressen in het pand, zoals appartementen, dan gaan deze cijfers over het hele gebouw.

Hoogte boven de grond	**18,5 m**
Laagste dakrand	**8,8 m**
Dakvorm	**schuin dak**
Grondoppervlak hele gebouw	**432 m²**
Inhoud	**5.752 m³**
Vast aan buurpanden	**ja, 20 m² gedeelde muur**
Hoogte gemeten in	**2023**

Dak en zonnepanelen

BRON · 3DBAG · TU DELFT · 3DGI

Hoeveel dak er naar welke kant ligt. Zonnepanelen leveren het meest op een dak op het zuiden en op oost of west nog goed; op het noorden weinig. Een plat dak is in elke richting bruikbaar. Dit is een indicatie: schaduw van bomen of buren, dakkapellen en de staat van het dak tellen ook mee. De schatting van het aantal panelen gaat uit van panelen van 430 wattpiek (ongeveer 1,7 bij 1,1 m) op ruim de helft van het geschikte dak; een installateur rekent het precies uit. Bij een monument is voor zonnepanelen vaak een vergunning nodig.

Schuin, op het zuiden	**305 m²**
Schuin, op oost of west	**178 m²**
Plat	**86 m²**
Schuin, op het noorden	**226 m²**
Geschikt voor zonnepanelen	**ongeveer 569 m² (zuid, oost, west en plat)**
Ruimte voor zonnepanelen (schatting)	**ongeveer 169 panelen**
Opbrengst per jaar (schatting)	**ongeveer 61.400 kWh**
Ter vergelijking	**een woning in deze buurt gebruikt gemiddeld 2.920 kWh per jaar**

Ruimte op het stroomnet

BRON · NETBEHEER NEDERLAND

Hoe vol het stroomnet in deze postcode is, volgens de capaciteitskaart van de netbeheerders. 'Afname' is stroom gebruiken, 'opwek' is stroom terugleveren, bijvoorbeeld van zonnepanelen. De kaart gaat over grote aansluitingen (bedrijven, laadpleinen, zonneparken): een gewone woning krijgt ook in een rood gebied een aansluiting. Wel zegt het iets over de buurt: in een vol net kan een zwaardere aansluiting (voor een warmtepomp en laadpaal tegelijk) langer duren, en kan de netbeheerder later regels stellen aan terugleveren.

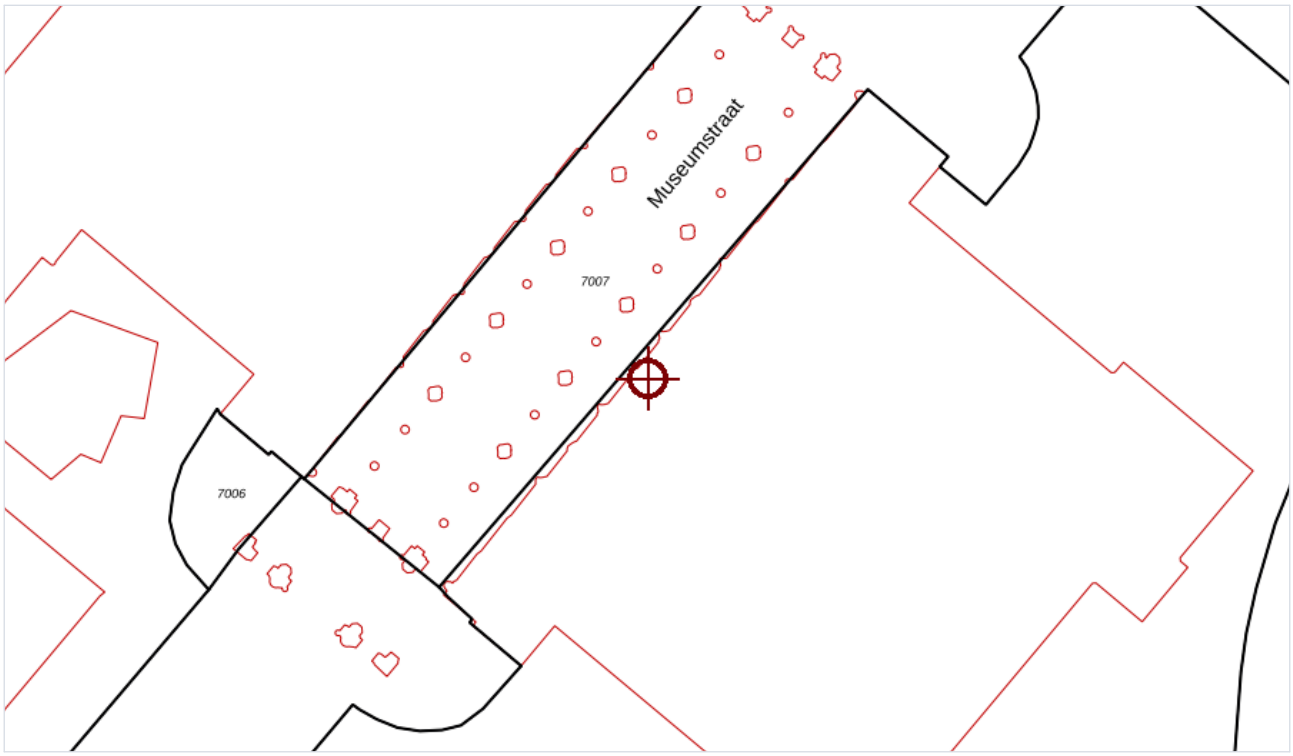
Stroom gebruiken (afname)	**rood: vol, nieuwe grote aanvragen komen op een wachtlijst**
Stroom terugleveren (opwek)	**geen tekort**

Kadastraal perceel

BRON · BRK · KADASTER

Het perceel is het stuk grond dat bij dit adres hoort volgens het Kadaster. De kadastrale aanduiding (kadastrale gemeente, sectie en nummer) is het 'adres' van die grond; die zie je terug bij de notaris en in de koopakte. Bij een appartement is het de grond onder het hele gebouw. De lijnen op de kaart geven de grenzen ongeveer weer; ze zijn niet op de centimeter nauwkeurig.

Kadastrale aanduiding	**Amsterdam R 5517**
Perceeloppervlakte	**11.793 m²**
Bebouwd op dit perceel	**5.537 m² (47%), 8 gebouwen**
Onbebouwd op dit perceel	**6.256 m²**
Het gebouw staat op	**Amsterdam R 681: 344 m² van het gebouw (perceel 345 m²); Amsterdam R 5517: 88 m² van het gebouw (perceel 11.793 m²)**
Let op	**Welke percelen bij deze woning horen, staat in het eigendomsbewijs (Kadaster).**

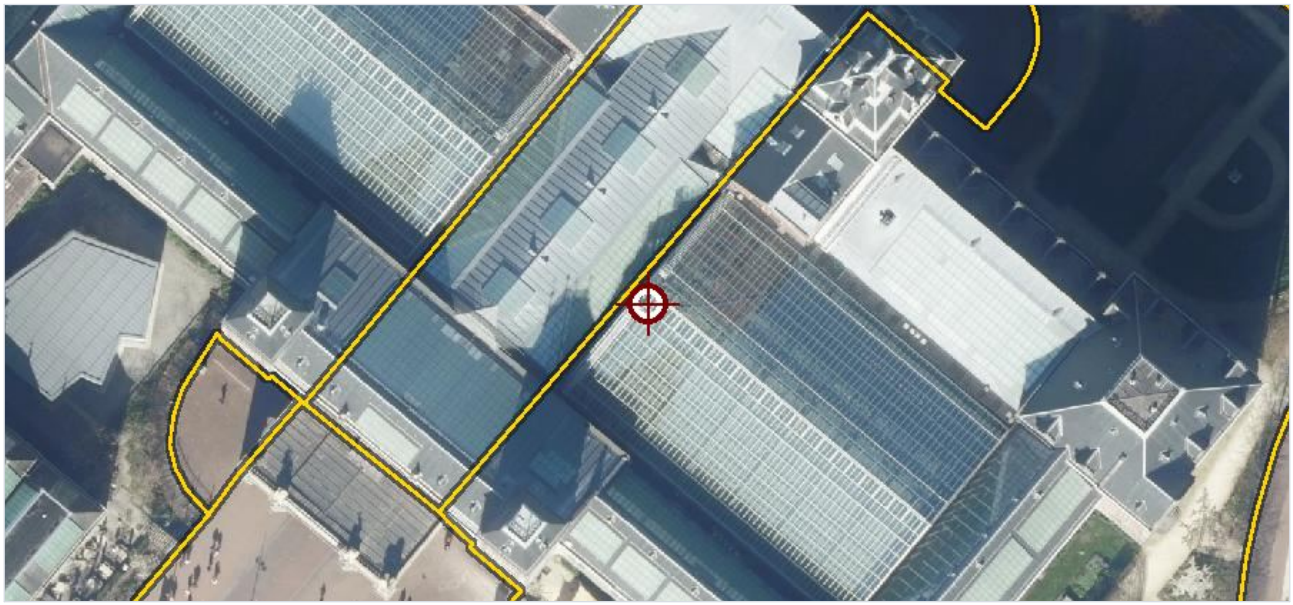


KADASTRALE KAART (PDOK) · DE MARKERING GEEFT HET ADRESPUNT AAN

Luchtfoto met perceelgrenzen

BRON · BEELDMATERIAAL NL · PDOK

Een recente luchtfoto van hetzelfde stukje als de kaart, met de kadastrale grenzen in geel. De grenzen zijn een benadering: hoge daken kunnen op de foto iets verschoven lijken.



LUCHTFOTO: BEELDMATERIAAL NEDERLAND (PDOK) · GEEL: KADASTRALE GRENZEN · DE MARKERING GEEFT HET ADRESPUNT AAN

Dezelfde plek in 2016

BRON · BEELDMATERIAAL NL · PDOK

Dezelfde plek op de oudste luchtfoto die er landelijk is. Vergelijk hem met de foto van nu: is er gebouwd of gesloopt, zijn er bomen bij gekomen of gekapt? Deze foto is minder scherp dan die van nu.



LUCHTFOTO 2016: BEELDMATERIAAL NEDERLAND (PDOK) · DE MARKERING GEEFT HET ADRESPUNT AAN

De omgeving rond 1900

BRON · KADASTER · TOPOTIJDREIS

Een oude kaart van het Kadaster, voor elke plek de laatste kaart tot en met dat jaar: wat er toen al stond en waar water, wegen en weilanden lagen. Oude foto's van een pand zelf zijn geen open gegevens; kijk daarvoor in de beeldbank van het gemeente- of streekarchief.



KADASTER (TOPOTIJDREIS), STAND TOT EN MET 1900 · CIRCA 1,6 KM BREED · DE MARKERING GEEFT HET ADRES VAN NU AAN

HOOFDSTUK 02

Bestemming & vergunningen

Wat er juridisch op deze plek mag, of het pand beschermd is, en welke risico's de omgeving en de bodem met zich meebrengen.

Bestemming

BRON · RUIMTELIJKE PLANNEN

Het bestemmingsplan legt vast waarvoor de grond gebruikt mag worden en wat je er mag bouwen. Een plek heeft een hoofdbestemming (zoals Wonen) en soms extra lagen met aanvullende regels (zoals Waarde - Archeologie). Een nummer achter de naam wijst naar een variant met eigen regels in dat plan. De bestemming zegt niet of een bepaalde verbouwing mag: daarvoor tellen ook de maten en regels in het plan.

Plan	**Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022**
Type plan	**bestemmingsplan (het juridisch bindende plan dat vastlegt wat waar gebouwd en gebruikt mag worden)**
Status	**vastgesteld (definitief besloten door de gemeenteraad)**
Regels van het plan	Bekijk op ruimtelijkeplannen.nl

WAT DE BESTEMMING BETEKENT

Cultuur en ontspanning hoofdbestemming	Voor cultuur en vrije tijd, zoals een museum, theater of bioscoop.
Waarde - Cultuurhistorie 1 extra laag	De gemeente wil hier het karakter van de gebouwen of de omgeving bewaren. Voor slopen of het veranderen van de buitenkant gelden extra regels, en vaak is dan een vergunning nodig.

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het bestemmingsplan is sindsdien onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente en blijft gelden tot de gemeente het vervangt. Wat de gemeente sindsdien heeft veranderd, staat niet altijd in deze bron. De actuele regels staan bij Regels op de kaart in het Omgevingsloket.

Monumentenstatus

BRON · RCE · GEMEENTE

Een rijksmonument is door het Rijk beschermd vanwege de geschiedenis of de schoonheid van het gebouw; een gemeentelijk monument door de gemeente. Voor veranderingen aan een monument is vaak een vergunning nodig, maar voor onderhoud bestaan soms subsidies of leningen met een lage rente.

RIJKSMONUMENT

RIJKSMONUMENT

Dit pand is zelf een beschermd object. Verbouwen vraagt doorgaans een omgevingsvergunning.

Type object	**Rijksmonument**
Beschermd sinds	**25 november 2011**
Afstand tot dit pand	**0 m (dit pand zelf)**
Meer informatie	Monumentenregister

Foto's van het monument

BRON · WIKIMEDIA COMMONS

Foto's van dit rijksmonument van Wikimedia Commons, met de maker en de licentie erbij. De oude foto komt vaak uit de beeldbank van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



HET MONUMENT · 2005 · FOTO: SERGÉ TECHNAU · CC BY-SA 4.0 · WIKIMEDIA COMMONS



VROEGER · 1897 · FOTO: JACOB OLIE · PUBLIC DOMAIN · WIKIMEDIA COMMONS

Beschermd gezicht en archeologie

BRON · RCE

Ligt het adres in een door het Rijk beschermd stads- of dorpsgezicht, dan gelden extra regels voor de buitenkant: ook voor een dakkapel, kozijnen of zonnepanelen aan de straatkant is vaak een vergunning nodig. Archeologie: bij een hoge trefkans of een archeologisch monument in de buurt kan de gemeente bij graven (kelder, aanbouw, zwembad) eerst onderzoek eisen; dat kost tijd en geld. De kaarten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn uit 2008 en 2014; de gemeente kan eigen, strengere kaarten hebben.

Beschermd gezicht	**nee, niet in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht**
Kans op archeologie	**niet bekend: dit gebied staat niet op de landelijke kaart; vraag het de gemeente**
Archeologische monumenten binnen 500 m	**monument 14611 (hoge archeologische waarde, 34 m)**

Verbouwen & vergunningen

BRON · UITLEG · OMGEVINGSLOKET

Wat je aan een pand mag veranderen, hangt af van het omgevingsplan van de gemeente (daar hoort de bestemming bij), van landelijke regels voor bouwen zonder vergunning, en van of het pand beschermd is. Dit is algemene uitleg bij de gegevens in dit rapport, geen vergunningcheck.

- **Rijksmonument.** Dit pand is een rijksmonument. Voor elke verandering die het monument raakt, ook binnen (zoals trappen, schouwen of plafonds), is een omgevingsvergunning nodig. De vrijstellingen voor bouwen zonder vergunning gelden grotendeels niet. Gewoon onderhoud met dezelfde materialen en in dezelfde vorm mag meestal wel zonder vergunning.
- **Beschermd karakter.** Voor slopen en het veranderen van de buitenkant gelden hier extra regels. Ook werk dat elders zonder vergunning mag, kan hier een vergunning vragen.
- **Zonder vergunning.** Veel kleine verbouwingen mogen zonder vergunning, zoals een aanbouw, schuur of dakkapel aan de achterkant, zolang ze binnen de landelijke regels blijven. Aan de voorkant, en aan een zijkant langs de straat, gelden strengere regels. Voor dit pand geldt dat grotendeels niet, omdat het een rijksmonument is.
- **Met vergunning.** Een omgevingsvergunning is nodig als een verbouwing niet vergunningvrij is, of als je het pand anders wilt gebruiken dan de bestemming toestaat: bijvoorbeeld een woning splitsen, kamers verhuren of een bedrijf beginnen. Voor splitsen en kamerverhuur heeft de gemeente vaak ook eigen regels.
- **Zelf nakijken.** De Vergunningcheck in het Omgevingsloket zegt per adres en per verbouwing of je een vergunning nodig hebt. De actuele regels van de gemeente staan bij Regels op de kaart.

Vergunningcheck	omgevingswet.overheid.nl/checken
Regels van de gemeente	omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Vergunningen voor dit adres

BRON · OFFICIËLE BEKENDMAKINGEN

Alle officiële bekendmakingen die precies dit adres noemen, zoals aanvragen en besluiten voor een omgevingsvergunning. Zo zie je of er eerder een aanbouw, dakkapel of splitsing is aangevraagd en verleend. De meeste gemeenten publiceren pas sinds 2010 tot 2014 online; oudere vergunningen en wat zonder vergunning mocht, staan hier niet. De gemeente heeft het volledige archief (bouwdossier).

30 juni 2026 · Aangevraagd	**Evenementenvergunning: Museumstraat 1 in Amsterdam · lees**
8 mei 2026 · Aangevraagd	**Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - het aanpassen en toegankelijk maken van de entree's van de torens aan de noordkant van het Rijksmuseum · lees**
5 mei 2026 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, Amsterdam - Inpandig wijzigen atriumgebied en hoofdtoiletgroep Rijksmuseum · lees**
16 februari 2026 · Aangevraagd	**Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - Inpandig verbouwen atriumgebied · lees**
9 december 2025 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, Amsterdam - Op oorspronkelijk niveau brengen monumentale verzakte samengestelde poort in tuin - Stichting het Rijksmuseum · lees**
8 december 2025 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, Amsterdam - het op oorspronkelijk niveau brengen van de poort in de tuin van het Rijksmuseum - Stichting het Rijksmuseum · lees**
4 december 2025 · Aangevraagd	**Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - Te lood stellen verzakte samengestelde poort in tuin - Stichting het Rijksmuseum · lees**
3 december 2025 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, Amsterdam - Interne verbouwing depotruimtes tot kleedruimtes, realiseren tijdelijke toiletten en wijzigen brandscheiding · lees**
6 november 2025 · Aangevraagd	**Melding toepassen grond en baggerspecie - Museumstraat 1 · lees**
25 september 2025 · Aangevraagd	**Ontvangen - - Museumstraat 1, Amsterdam - Waterpas en op oorspronkelijk niveau brengen verzakte samengestelde poorten in tuin -Rijksmuseum · lees**
10 september 2025 · Aangevraagd	**Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - Realiseren tijdelijke toiletten en wijzigingen aan tunnelgebouw Rijksmuseum · lees**
14 augustus 2025 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, 1071 XX, Amsterdam - Tijdelijk plaatsen LED-scherm · lees**

En nog 61 oudere. Ze staan allemaal op de webpagina van je rapport en op officielebekendmakingen.nl.

Bouwplannen in de buurt

BRON · OFFICIËLE BEKENDMAKINGEN

Vergunningen en meldingen voor bouwen, verbouwen, slopen of splitsen binnen 200 m, die de gemeente het afgelopen jaar officieel heeft bekendgemaakt. Zo zie je of er in de buurt iets gaat veranderen, zoals een aanbouw bij de buren of appartementen in een kantoorpand. Tegen een aanvraag of besluit kun je soms een zienswijze of bezwaar indienen; de termijn staat in de bekendmaking zelf. Terrassen, evenementen en verkeersbesluiten laten we weg.

29 september 2026 · Verleend	**Verleend Pieter Cornelisz. Hooftstraat 33-H · 191 m · lees**
21 september 2026 · Verleend	**Verleend Weteringschans 111 · 195 m · lees**
18 september 2026 · Aangevraagd	**Splitsingsvergunning: Weteringschans 73 · 179 m · lees**
17 september 2026 · Verleend	**Verleend Weteringschans 85A, Weteringschans 85B, Weteringschans 85C, Weteringschans 85D, Weteringschans 85E · 175 m · lees**
31 augustus 2026 · Aangevraagd	**Pieter Cornelisz. Hooftstraat 33-H · 191 m · lees**
27 juli 2026 · Aangevraagd	**Weteringschans 111 · 195 m · lees**
23 juli 2026 · Geweigerd	**Geweigerd Weteringschans 111 · 195 m · lees**
21 juli 2026 · Verleend	**Verleend Pieter Cornelisz. Hooftstraat 5 · 131 m · lees**
10 juli 2026 · Verleend	**Verleend Ruysdaelkade 11-H · 164 m · lees**
16 februari 2026 · Aangevraagd	**Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - Inpandig verbouwen atriumgebied · 0 m · dit adres · lees**
9 december 2025 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, Amsterdam - Op oorspronkelijk niveau brengen monumentale verzakte samengestelde poort in tuin - Stichting het Rijksmuseum · 1 m · dit adres · lees**
3 december 2025 · Verleend	**Vergunning verleend - Museumstraat 1, Amsterdam - Interne verbouwing depotruimtes tot kleedruimtes, realiseren tijdelijke toiletten en wijzigen brandscheiding · 0 m · dit adres · lees**

En nog 33 oudere binnen deze termijn. Alle bekendmakingen staan op officielebekendmakingen.nl.

Risicobronnen binnen 1 km

BRON · REGISTER EXTERNE VEILIGHEID

Plekken waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of gebruikt, zoals een gastank, een LPG-tankstation of een fabriek met chemicaliën. Bij een ongeluk, zoals een brand of explosie, kan ook de omgeving gevaar lopen. De overheid houdt ze bij en stelt eisen aan de afstand tot woningen. Dit is geen berekend risico: hoe verder weg, hoe kleiner de invloed. Staat er een bron op enkele tientallen meters, vraag dan bij de gemeente na wat het is.

Geen geregistreerde risicobronnen gevonden binnen 1 km.

Hoogspanningslijnen binnen 1 km

BRON · RIVM

Bovengrondse hoogspanningslijnen binnen 1 km. Rond zo'n lijn is een magneetveld. Het Rijk adviseert om nieuwe woningen, scholen en kinderopvang zo veel mogelijk buiten de zone te bouwen waar dat veld gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla; voor bestaande woningen geldt geen verplichting. De zone staat hieronder als afstand aan weerszijden van de lijn. Kabels onder de grond staan hier niet in.

Geen bovengrondse hoogspanningslijn binnen 1 km.

Windturbines binnen 2 km

BRON · RIVM

Windturbines binnen 2 km. Dicht bij een grote turbine kun je het draaien horen en bij laagstaande zon bewegende schaduw zien (slagschaduw). Hoeveel je ervan merkt, hangt af van de afstand, de hoogte en de windrichting.

Geen windturbine binnen 2 km.

Bodemverontreiniging

BRON · BODEMLOKET

Plekken waar de grond is onderzocht of verontreinigd kan zijn, bijvoorbeeld door een oude olietank, een garage, een stortplaats of een ophooglaag, uit het Bodemloket. 'Voldoende onderzocht' betekent dat er niets meer hoeft te gebeuren; 'sanering' dat de grond schoongemaakt moet worden. Geen melding betekent niet dat de grond schoon is: niet alles is onderzocht. Bij een aankoop staat de bodem vaak ook in het verkoopdossier of de koopakte.

Gegevens	**Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied levert niet aan het landelijke Bodemloket; bekijk ze op https://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/viewerLookUp/Geolocator.aspx**

Indicatief funderingsrisico

BRON · RVO · KCAF

Een landelijke inschatting per postcodegebied, niet voor dit ene pand. Er wordt naar twee dingen gekeken: of de bodem kwetsbaar is (vooral klei- en veengrond, waar houten palen kunnen rotten als het grondwater zakt) en welk deel van de panden van voor 1970 is, toen vaker een houten of ondiepe fundering werd gebruikt. Alleen een funderingsonderzoek zegt iets over dit pand zelf.

Postcodegebied	**1071XX**
Risicoklasse	**Stedelijk gebied - 60-80 %** Het gebied is bebouwd; daar zegt de kaart niet of de bodem kwetsbaar is. Kijk daarvoor bij de bodemgesteldheid. Het percentage (60-80%) is de groep waarin dit postcodegebied valt voor het deel van de panden dat voor 1970 is gebouwd.
Panden gebouwd voor 1970	**67%**
Bodemgesteldheid	**Niet indeelbaar**

HOOFDSTUK 03

Leefomgeving & klimaat

Overstroming, bodemdaling, grondwater en hitte, hoe leefbaar de buurt is, en hoeveel geluid en luchtvervuiling er is. Dit zijn landelijke kaarten en berekeningen, geen metingen bij dit pand.

Overstroming en hoogte

BRON · KLIMAATEFFECTATLAS · AHN

De kans per jaar dat hier bij een overstroming meer dan 20 cm water komt te staan, en hoe diep het water kan worden bij een zeer zeldzame, grote overstroming, zoals een dijkdoorbraak. De hoogte staat in meters ten opzichte van NAP, ongeveer het gemiddelde zeeniveau. Onder NAP liggen is in Nederland heel gewoon: dijken en gemalen houden het water buiten. Dit zijn landelijke berekeningen, geen voorspelling voor dit pand.

Kans op meer dan 20 cm water	**Geen berekende kans op deze plek**
Maximale waterdiepte (extreem scenario)	**Geen water berekend op deze plek**
Maaiveldhoogte rond het pand	**0,7 m boven NAP**

Bodemdaling

BRON · KLIMAATEFFECTATLAS

Hoeveel de grond hier naar verwachting zakt tot 2050, en hoeveel beweging er nu met satellieten wordt gemeten. Een paar millimeter per jaar is in grote delen van Nederland normaal. Bij meer daling kunnen tuinen, stoepen en leidingen verzakken, en bij houten palen de fundering.

Verwacht 2020-2050	**3 cm (beperkt)**
Gemeten beweging	**1,0 mm per jaar daling (weinig tot geen beweging)**

Grondwater

BRON · KLIMAATEFFECTATLAS

Hoe hoog het grondwater in natte perioden gemiddeld staat, gemeten vanaf het maaiveld: de grond waar je op loopt. Hoe dichter bij het maaiveld, hoe groter de kans op vocht in een kruipruimte of kelder en op een natte tuin.

Gemiddeld hoogste grondwaterstand	**1,4 m onder maaiveld (diep)**

Hitte

BRON · KLIMAATEFFECTATLAS

Hoe warm het op een hete zomerdag voelt, met zon, wind en vocht meegerekend, gemiddeld over de buurt. In een stenige buurt met weinig groen voelt het warmer. Warme nachten (boven 20 °C) maken slapen lastiger, vooral voor ouderen en jonge kinderen.

Gevoelstemperatuur hete dag (Museumplein)	**47 °C, extreme hittestress (46-48 °C)**
Warme nachten (boven 20 °C) per jaar	**8**

Groen in de buurt

BRON · RIVM · GROENKAART

Hoeveel van de omgeving groen is (bomen, struiken, gras, tuinen), gemiddeld binnen 250 m van het adres, uit de Groenkaart van Nederland (RIVM, 2022). Daken, wegen en stoepen tellen als niet groen. Ter vergelijking: in een stadscentrum is het vaak 20 tot 30%, in een dorp 40 tot 60%, op het platteland meer dan 70%. Groen in de buurt geeft verkoeling op hete dagen en neemt regenwater op.

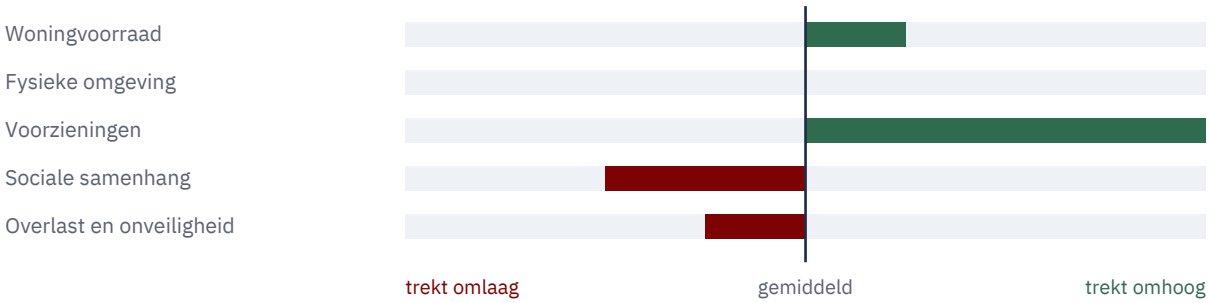
Groen binnen 250 m	**25% (gemiddeld voor een stad of dorp)**

Leefbaarheid

BRON · LEEFBAAROMETER 3.0 · BZK

De Leefbaarometer van het ministerie van BZK geeft een oordeel over de leefbaarheid, van zeer onvoldoende tot uitstekend. Per onderdeel zie je of het de score omhoog trekt (positieve bijdrage) of omlaag (negatieve bijdrage), vergeleken met het gemiddelde in Nederland. Op het platteland is een negatieve bijdrage van voorzieningen normaal: winkels en scholen liggen daar verder weg.

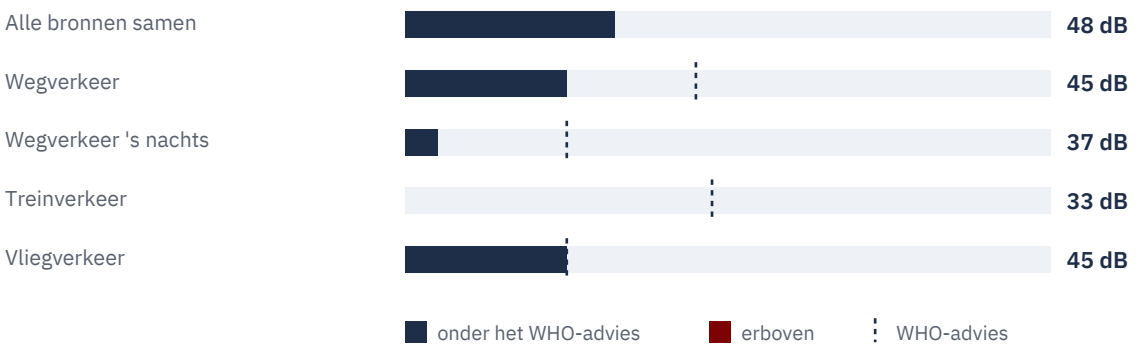
Oordeel 2024	**Uitstekend (wijk Museumkwartier)**
Ontwikkeling 2020-2024	**Geen ontwikkeling**



Geluid

BRON · RIVM ATLAS LEEFOMGEVING

Hoeveel geluid er gemiddeld over een jaar op het adres komt, berekend in decibel (dB). Het getal (Lden) telt geluid 's avonds en 's nachts zwaarder mee, omdat het dan meer stoort. Ter vergelijking: onder 45 dB is rustig, rond 55 dB hoor je het verkeer duidelijk, boven 60 dB is het echt lawaaiig. Elke 10 dB meer klinkt ongeveer twee keer zo hard. Boven de advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) neemt de kans op slaapproblemen en gezondheidsklachten toe. 'Onder de kaartgrens' betekent: zo weinig geluid van die bron dat de kaart het niet toont.

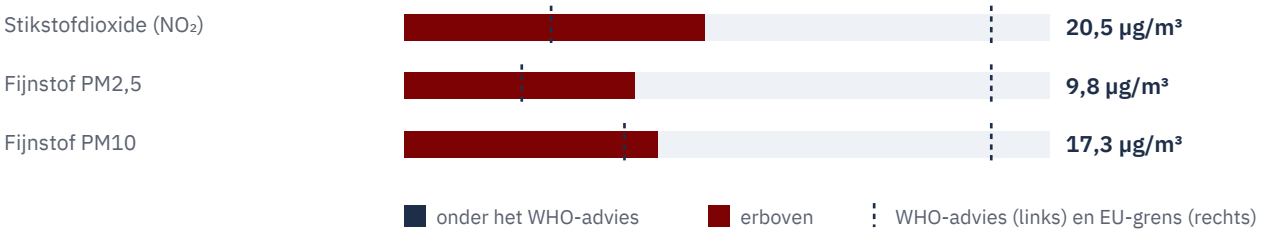


Oordeel voor alle bronnen samen: redelijk rustig.

Luchtkwaliteit

BRON · RIVM ATLAS LEEFOMGEVING

Hoeveel vervuiling er gemiddeld in de lucht zit, in microgram per kubieke meter (µg/m³); lager is beter. Stikstofdioxide (NO_2) komt vooral van verkeer. Fijnstof (PM2,5 en PM10) zijn heel kleine deeltjes van verkeer, industrie, landbouw en houtstook die diep in de longen komen. De WHO-waarde is een streng gezondheidsadvies, de EU-waarde de wettelijke grens. Bijna heel Nederland zit boven het WHO-advies.



Jaargemiddelden over 2024.

Geurhinder (2024)

BRON · GGD GEZONDHEIDSMONITOR · RIVM

Hoeveel volwassenen in de gemeente ernstige hinder hebben van geur, per bron, uit de Gezondheidsmonitor van de GGD'en. Dat is een gemiddelde voor de hele gemeente, geen meting bij dit huis: naast een stal of een bedrijf kan het veel meer zijn, midden in een woonwijk minder. Kom bij twijfel op verschillende momenten kijken (en ruiken), bijvoorbeeld als het waait vanaf het buitengebied.

Ernstige geurhinder van landbouw en veehouderij	**0,6% van de volwassenen in Amsterdam**
Ernstige geurhinder van houtkachels en open haarden	**1,9% van de volwassenen in Amsterdam**
Ernstige geurhinder van verkeer	**2,8% van de volwassenen in Amsterdam**
Ernstige geurhinder van bedrijven	**1,5% van de volwassenen in Amsterdam**
Tevreden over het groen in de buurt	**77,9% van de bewoners**

Aardbevingen

BRON · KNMI

Aardbevingen die het KNMI sinds 1986 binnen 10 km heeft gemeten. In Groningen en Drenthe komen ze door de gaswinning, in Limburg ook van nature. De kracht staat als magnitude: een beving van 2 voel je soms als een tik; bij ondiepe bevingen zoals in Groningen kan vanaf ongeveer 2,5 schade aan huizen ontstaan. Schade door de gaswinning in Groningen meld je bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen.

Aantal sinds 1986	**geen binnen 10 km**

Natura 2000

BRON · PDOK · RVO

Natura 2000 is het netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa. Bouw je of breid je uit in de buurt van zo'n gebied, dan kan extra onderzoek nodig zijn, bijvoorbeeld naar stikstof.

Geen Natura 2000-gebied binnen 3 km.

HOOFDSTUK 04

Woningmarkt

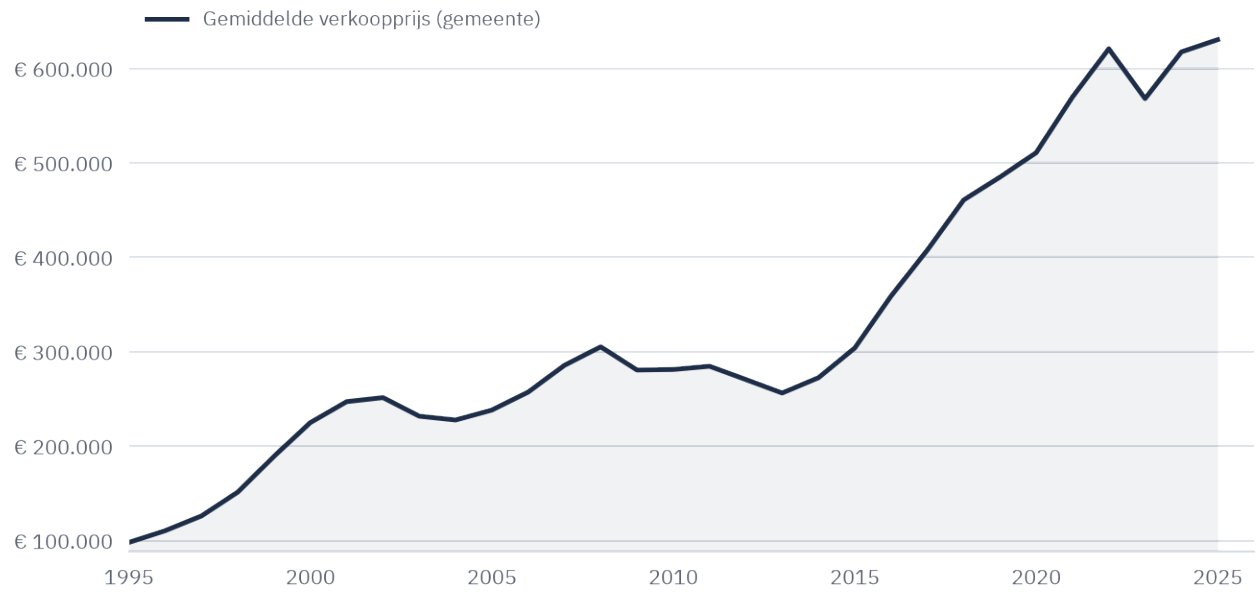
Prijzen in de gemeente, een indicatie voor dit pand, en hoe de buurt eruitziet: bewoners, veiligheid en voorzieningen.

Gemiddelde verkoopprijs

BRON · CBS 83625NED

De gemiddelde prijs waarvoor bestaande woningen in de gemeente zijn verkocht, volgens het CBS. De WOZ-waarde is de waarde die de gemeente elk jaar vaststelt voor de belastingen; die loopt ongeveer een jaar achter op de markt. De verkoopprijs van dit ene pand is geen openbaar gegeven.

Gemiddeld in Amsterdam (2025)	€ 630.621



GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS PER JAAR IN DE GEMEENTE · DE WOZ-WAARDE IS EEN MOMENTOPNAME PER BUURT

Buurtcijfers · Museumplein

BRON · CBS 85984NED

Cijfers van het CBS over de buurt waarin het adres ligt. Stedelijkheid gaat over hoe dicht de adressen op elkaar liggen: van niet stedelijk (platteland, minder dan 500 adressen per km²) tot zeer sterk stedelijk (grote stad, 2.500 of meer).

Inwoners	**10**
Huishoudens	**5**
Woningen	**5**
Gemiddelde WOZ-waarde	**onbekend**
Koop / huur	**onbekend**
Bevolkingsdichtheid	**onbekend**
Stedelijkheid	**Zeer sterk stedelijk**

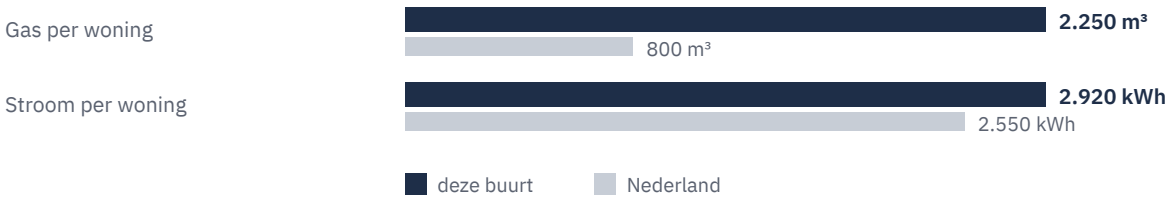
Bij ‘onbekend’ publiceert het CBS voor deze buurt geen cijfer. Dat komt vaak voor bij buurten met weinig inwoners.

Energie in de buurt · Museumplein

BRON · CBS 85984NED

Hoeveel energie de woningen in deze buurt gemiddeld per jaar gebruiken, en hoeveel er al zonnepanelen hebben of zonder aardgas zijn. Het gemiddelde telt alle woningen mee, ook die zonder gas; in een buurt met stadsverwarming ligt het gasverbruik daardoor laag. Tussen haakjes staat het cijfer voor heel Nederland. Wat dit huis zelf gebruikt, hangt af van de isolatie (zie het energielabel) en de bewoners.

Gasverbruik per woning	**2.250 m³ per jaar (Nederland: 800 m³)**
Stroomverbruik per woning	**2.920 kWh per jaar (Nederland: 2.550 kWh)**
Teruggeleverde zonnestroom per woning	**0 kWh per jaar (Nederland: 790 kWh)**

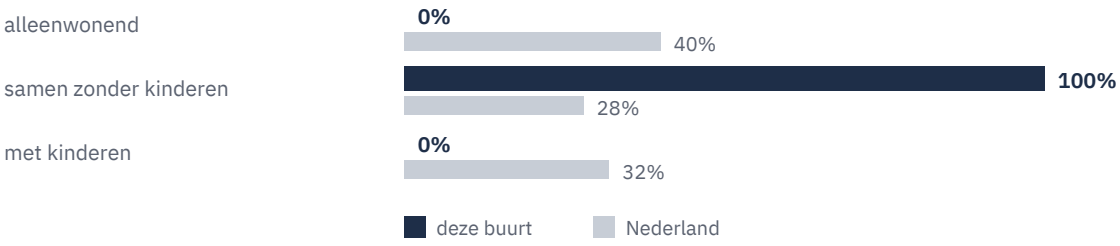


Wie wonen er · Museumplein

BRON · CBS 85984NED

Wie er in de buurt wonen, volgens het CBS, met het cijfer voor heel Nederland ernaast. Bij kleine buurten publiceert het CBS niet alle cijfers. Herkomst tonen we bewust niet.

HUISHOUDENS



Personen per huishouden	1,6 (Nederland: 2,1)

Veiligheid · Museumplein

BRON · POLITIE · CBS 47018NED

Misdrijven die de politie in een jaar in deze buurt heeft geregistreerd, zoals diefstal, inbraak, vernieling en geweld. Niet alles wordt gemeld. In een buurt met winkels, horeca of een station liggen de aantallen hoger, ook als er weinig mensen wonen; kijk daarom ook naar het aantal per 1.000 inwoners.

Geregistreerde misdrijven (2025)	169
Per 1.000 inwoners	16.900
Waarvan woninginbraken	0

Voorzieningen in de buurt

BRON · CBS 85231NED

Hoe ver de inwoners van deze buurt gemiddeld moeten reizen, over de weg, tot de dichtstbijzijnde voorziening van elk soort. Vanaf dit adres kan het iets meer of minder zijn. Cijfers van het CBS over 2021.

Geen gegevens over voorzieningen gevonden voor deze buurt.

Verkeersongevallen

BRON · RIJKSWATERSTAAT · BRON

Verkeersongevallen die de politie registreerde in de laatste vijf jaar, binnen 100 en 250 m van het adres, uit het bestand van Rijkswaterstaat (BRON). Niet elk ongeval met alleen blikschade wordt geregistreerd; de echte aantallen zijn dus hoger. Veel ongevallen op een kruispunt in de buurt zegt iets over drukte en verkeersveiligheid, bijvoorbeeld voor kinderen die naar school fietsen.

Binnen 100 m (2021-2025)	29 ongevallen: 5 met letsel, 24 met alleen schade
Binnen 250 m (2021-2025)	148 ongevallen: 42 met letsel, 106 met alleen schade

Openbaar vervoer

BRON · OVAPI · DIENSTREGELING

De dichtstbijzijnde halte en het dichtstbijzijnde treinstation, met hoe vaak er op een gewone werkdag tussen 7 en 19 uur iets vertrekt (beide richtingen samen). Uit de landelijke dienstregeling. De afstand is in een rechte lijn; lopen is meestal iets verder. In de avond en het weekend rijdt er vaak minder.

Dichtstbijzijnde halte	**Rijksmuseum (tram) · 161 m · 38 keer per uur, 3 lijnen**
Drukste halte in de buurt	**Leidseplein (tram) · 449 m · 107 keer per uur, 8 lijnen**
Treinstation	**Amsterdam Centraal · 2,3 km · 45 keer per uur een trein**

Scholen in de buurt

BRON · DUO

De dichtstbijzijnde scholen, uit de open gegevens van DUO. De afstand is in een rechte lijn; over de weg is het verder. Of er plek is en hoe een school het doet, staat hier niet: kijk daarvoor op de website van de school of op scholenopdekaart.nl.

BASISSCHOLEN (BINNEN 3 KM)	
Cornelis Vrijschool voor Basisonderwijs	**382 m · Algemeen bijzonder · Van de Veldestraat 3, Amsterdam**
Oecumenische basisschool Het Museumkwartier	**389 m · Protestants-Christelijk · Van de Veldestraat 10, Amsterdam**
Dr E Boekman	**488 m · Openbaar · Noorderstraat 6, Amsterdam**

VOORTGEZET ONDERWIJS (BINNEN 8 KM)	
Barlaeus Gymnasium	**256 m · VWO · Openbaar · Weteringschans 31, Amsterdam**
Montessori Scholengemeenschap Amsterdam voor Lyceum Havo Mavo Vbo Lwoo	**550 m · VBO/MAVO/HAVO/VWO · Bijzonder · Pieter de Hoochstraat 59, Amsterdam**
Scholengemeenschap ZAAM Zuid voor Vwo Havo Mavo Vbo	**567 m · VBO/MAVO/HAVO · Bijzonder · Moreelsestraat 19-+21, Amsterdam**

Kinderopvang in de buurt

BRON · LANDELIJK REGISTER KINDEROPVANG

De dichtstbijzijnde kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang (BSO), uit het Landelijk Register Kinderopvang. Of er plek is, staat hier niet: dat vraag je bij de opvang zelf. Gastouders staan er bewust niet in. De afstand is in een rechte lijn.

KINDERDAGVERBLIJVEN (BINNEN 3 KM)	
KleintjeZuid Museumkwartier B.V.	**389 m · 16 kindplaatsen · Van de Veldestraat 10, Amsterdam**
Voorschool De Speeltuin	**443 m · 16 kindplaatsen · Quellijnstraat 62, Amsterdam**
Voorschool de Buren	**479 m · 16 kindplaatsen · Nieuwe Looiersstraat 9, Amsterdam**
BUITENSCHOOLSE OPVANG (BINNEN 3 KM)	
BSO Cornelis Vrij	**382 m · 44 kindplaatsen · Van de Veldestraat 3, Amsterdam**
KleintjeZuid Museumkwartier B.V.	**389 m · 44 kindplaatsen · Van de Veldestraat 10, Amsterdam**
De Kleine Wereld BSO De Kleine Reus II	**479 m · 80 kindplaatsen · Nieuwe Looiersstraat 9, Amsterdam**

Laadpalen voor elektrische auto's

BRON · NDW

Openbare laadpalen voor een elektrische auto, uit de open gegevens van het NDW. Een laadpunt is één aansluiting; een paal heeft er vaak twee. Vanaf 50 kW heet het een snellader. Bij veel gemeenten kun je een openbare laadpaal bij je huis aanvragen als je geen eigen oprit hebt.

Binnen 500 m	**10 locaties met samen 55 laadpunten**
Dichtstbijzijnde	**175 m (Paulus Potterstraat 2) · 2 laadpunten, tot 22 kW**
Dichtstbijzijnde snellader	**1,1 km (Hobbemakade 121) · 5 laadpunten, tot 120 kW**

Landelijke prijsindex

BRON · CBS 85773NED

De prijsindex volgt de prijzen van alle verkochte bestaande koopwoningen in Nederland. Het jaar 2020 is op 100 gezet, zodat je ziet hoeveel duurder of goedkoper woningen sindsdien zijn geworden.

Periode	**augustus 2026**
Index (2020 = 100)	**156,6** Woningen zijn nu gemiddeld 56,6% duurder dan in 2020.
Ontwikkeling ten opzichte van een jaar eerder	**3,3%**

CHECKLIST

Wat je bij dit huis vraagt en bekijkt

Deze punten volgen uit de gegevens in dit rapport; bij elk punt staat waarom. Neem de lijst mee naar de bezichtiging en vink af wat je hebt gevraagd of bekeken. Het is geen bouwkundige keuring en geen juridisch advies.

VRAAG AAN DE VERKOPER OF MAKELAAR

- ☐ **Is er asbest in het huis, en is er een asbestinventarisatie gedaan?**
  Gebouwd in 1885; tot 1994 werd asbest gebruikt, bijvoorbeeld in dakplaten, vensterbanken en rond leidingen.
- ☐ **Zitten er nog loden waterleidingen in het huis?**
  Gebouwd in 1885; in huizen van voor 1960 zitten soms nog loden leidingen.
- ☐ **Welk energielabel heeft het huis?**
  Er is geen geregistreerd label gevonden; bij verkoop is een geldig label verplicht.
- ☐ **Welke verbouwingen zijn gedaan, en was daar een vergunning voor? Is er een onderhoudsplan?**
  Het pand is een rijksmonument; veranderingen vragen meestal een vergunning.
- ☐ **Is het werk uit de vergunningen gedaan zoals het is vergund?**
  Er zijn 73 bekendmakingen voor dit adres; de laatste: Evenementenvergunning: Museumstraat 1 in Amsterdam (30 juni 2026).
- ☐ **Wat is er voor dit adres aangevraagd of vergund, en wat betekent dat voor jou?**
  Ontvangen - Museumstraat 1, Amsterdam - Inpandig verbouwen atriumgebied (aangevraagd, 16 februari 2026).
- ☐ **Is de grond eigendom of erfpacht? Dat staat in het eigendomsbewijs.**
  Bij erfpacht betaal je elk jaar voor de grond; dat staat niet in dit rapport.

LAAT UITZOEKEN

- ☐ **Laat de bouwkundige keuring doen door iemand met ervaring met monumenten.**
  Bij een monument gaat het om andere materialen en regels.

BEGRIPPEN & AFKORTINGEN

AHN	Actueel Hoogtebestand Nederland: een hoogtekaart van heel Nederland, gemeten vanuit de lucht.
BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen: de landelijke lijst van alle adressen en gebouwen.
BRK	Basisregistratie Kadaster: wie welk stuk grond heeft en waar de grenzen lopen.
BRO	Basisregistratie Ondergrond: gegevens over de bodem en het grondwater.
BZK	Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek: maakt de officiële cijfers van Nederland.
dB (decibel)	De maat voor geluid. Elke 10 dB meer klinkt ongeveer twee keer zo hard.
GHG	Gemiddeld hoogste grondwaterstand: hoe hoog het grondwater in natte perioden staat.
KCAF	Kennis- en Adviescentrum Funderingsproblematiek.
Lden / Lnight	Geluid gemiddeld over een jaar: over dag, avond en nacht samen, of alleen 's nachts.
Maaiveld	De hoogte van de grond waar je op loopt.
NAP	Normaal Amsterdams Peil: de hoogtemaat van Nederland, ongeveer het gemiddelde zeeniveau.
PDOK	Publieke Dienstverlening Op de Kaart: het platform waar de overheid haar kaarten deelt.
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: houdt de lijst van rijksmonumenten bij.
RD-coördinaten	De plek op de Nederlandse kaart in meters (Rijksdriehoeksstelsel).
REV	Register Externe Veiligheid: de lijst van plekken met gevaarlijke stoffen.
RIVM	Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
RVO	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: beheert onder meer de energielabels.
µg/m³	Microgram per kubieke meter: hoeveel van een stof er in de lucht zit.
WHO	Wereldgezondheidsorganisatie: geeft advieswaarden voor gezonde lucht en rust.
WOZ-waarde	De waarde die de gemeente elk jaar vaststelt voor de belastingen, zoals de OZB.

VERANTWOORDING

Dit rapport is automatisch samengesteld uit openbare bronnen op 1 oktober 2026. Ontbreekt een gegeven, dan staat dat er zo; er worden geen cijfers verzonnen. Het rapport vervangt geen taxatie, bouwkundige keuring of advies van de gemeente. Bronnen: PDOK Locatieserver, BAG, 3DBAG (3D geoinformation research group TU Delft en 3DGI, CC BY 4.0), BRK Kadastrale Kaart, luchtfoto Beeldmateriaal Nederland (PDOK), historische kaart Kadaster (Topotijdreis), RCE, Register Externe Veiligheid, Ruimtelijke Plannen (Informatiehuis Ruimte), EP-Online (RVO), BRO Bodemkaart, RVO/KCAF funderingsproblematiek, RIVM (hoogspanningslijnen, windturbines), KNMI (aardbevingen), officiële bekendmakingen (KOOP), DUO open onderwijsdata (CC BY 4.0), foto's van Wikimedia Commons (maker en licentie bij de foto), gemeentelijke open data en CBS StatLine (83625NED, 85773NED, 85984NED, 83704NED, 85231NED, 47018NED). Leefomgeving: Klimaateffectatlas, 2026, CC BY 4.0 (creativecommons.org/licenses/by/4.0), bewerkt: waarden omgezet naar klassen en tekst; RIVM Atlas Leefomgeving, Leefbaarometer 3.0 (BZK), AHN en Natura 2000 (PDOK). Ook: RCE (beschermde gezichten, archeologische kaarten; naamsvermelding RCE), Bodemloket (Rijkswaterstaat), RIVM Groenkaart en GGD Gezondheidsmonitor, Landelijk Register Kinderopvang (CC0), OVapi-dienstregeling, NDW (laadpalen), de capaciteitskaart van Netbeheer Nederland en Rijkswaterstaat BRON (verkeersongevallen, publiek domein).