



Gemeente  
Amsterdam

# Een buitenunit voor een warmtepomp: hoe zit dat?

Praktische gids over regels en vergunningen  
bij lucht-water warmtepompen



# Inhoud

Introductie



1

Altijd geldende regels



5

Over warmtepompen



2

Omgevingsvergunning  
aanvragen



6

Vorbereiding



3

Tips, links en contact



7

Omgevingsvergunning  
nodig?



4

---

**Dit is een interactieve pdf**

Klik op de inhoudopgave of op de navigatie onderaan de pagina om door het document heen te navigeren.

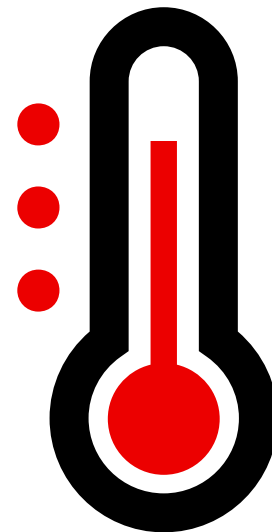


# 1

# Introductie

## Denkt u aan een warmtepomp?

Goed idee! Daarmee maakt u uw huis klaar voor de toekomst én helpt u mee aan een duurzamer Amsterdam. Een warmtepomp verbruikt minder energie en werkt (deels) op duurzame bronnen. Zo zetten we samen stappen richting een klimaatneutrale stad zonder aardgas.



## Waarom deze gids?

Voor het plaatsen van een warmtepomp gelden regels. De gemeente Amsterdam wil het makkelijker maken om over te stappen op duurzame energie. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat gebouwen mooi blijven en van goede kwaliteit zijn. Een buitenunit kan het straatbeeld veranderen. Daarom zijn er regels. In deze gids leggen we uit waar u op moet letten en hoe u een buitenunit kunt plaatsen die aan de regels voldoet en goed past in de stad.

## Wat leest u in deze gids?

Deze gids geeft een overzicht van de regels voor het plaatsen van een **lucht-waterwarmtepomp met buitenunit** in Amsterdam en Weesp. De gids is bedoeld voor:

- woning- en gebouweigenaren van grondgebonden woningen die niet onder een VvE vallen
- professionals zoals installateurs en architecten en aannemers.

U leest:

- welke regels gelden;
- wanneer u een omgevingsvergunning nodig heeft;
- waar de gemeente op let bij een vergunningsaanvraag.

---

Dit is een interactieve pdf. Klik op de inhoud of op de navigatie om door het document heen te navigeren.



## Waar gaat deze gids over?

Deze gids gaat over split-unit en monoblock warmtepompen met een buitenunit die gebruikt worden voor het verwarmen van binnenruimten en/of tapwater zoals:

- volledig elektrische lucht-water warmtepomp
- hybride warmtepompen

De regels in deze gids gelden voor warmtepompen met:

- een buitenunit met een volume van maximaal 0,6 m<sup>3</sup>
- een thermisch vermogen tot maximaal 20 kilowatt (volgens norm NEN-EN 14511 of NEN-EN 14825)

## Woonarken en -schepen

Warmtepompen op woonarken en -schepen zijn vaak vanaf alle kanten goed zichtbaar. Daarom is er maatwerk nodig. Ga voor meer informatie en advies naar

 [duurzaamwonen.amsterdam/  
woonboot-eigenaar](https://duurzaamwonen.amsterdam/woonboot-eigenaar)

## Vragen?

Heeft u vragen of iets niet begrepen? Neem gerust contact met ons op via:

 [duurzaamwonen@amsterdam.nl](mailto:duurzaamwonen@amsterdam.nl)

## Versie

Deze gids is opgesteld in juni 2025 en gaat over regels die op dit moment gelden. Deze gids wordt continu bijgewerkt om actueel te blijven.

De laatste versie vindt u op

 [duurzaamwonen.amsterdam](https://duurzaamwonen.amsterdam) en [Duurzaam Erfgoed](#).



## Deze gids gaat alleen over warmtepompen, en niet over airco's of andere apparaten.

De informatie in de gids biedt richtlijnen, maar geen garanties. Elke aanvraag voor een vergunning wordt apart beoordeeld. Het kan gebeuren dat u geen vergunning krijgt, ook als u aan alle regels voldoet. In uitzonderlijke gevallen kan een vergunning toch worden verleend, ook als niet aan alle regels is voldaan.

Weet u niet zeker wat in uw situatie geldt? Of heeft u een bijzondere situatie? Neem dan contact op met uw stadsdeel of mail naar [duurzaamwonen@amsterdam.nl](mailto:duurzaamwonen@amsterdam.nl).

**U kunt geen rechten ontleen aan deze gids.**



## Stephan woont met zijn gezin in Amsterdam Noord en plaatste in 2018 een volledig elektrische warmtepomp

“De belangrijkste reden om de warmtepomp te installeren was dat we niet langer afhankelijk wilden zijn van aardgas. Daarnaast zorgt de warmtepomp voor een comfortabel woongenot en bespaart hij op energiekosten. De warmtepomp is in de bijkeuken geplaatst, zodat de buitenunit tegen de buitenmuur in onze tuin kon worden bevestigd. Voor de installatie hebben we advies gevraagd aan verschillende installateurs en specialisten. Dit is een huis uit 1998 en we hebben geen extra isolatie-maatregelen hoeven nemen. Op de bovenverdieping in de slaapkamers hebben we geen vloerverwarming maar gewoon radiatoren die ook prima werken op de warmtepomp.”

# 2

## Over warmtepompen

### Wat is een warmtepomp?

Een warmtepomp is voor sommige gebouwen een goed aardgasvrij alternatief voor de cv-ketel. De warmtepomp haalt warmte uit de lucht, bodem of het water.

### Lucht-water-warmtepomp

In Amsterdam wordt vaak gekozen voor een lucht-water-warmtepomp. Deze bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De buitenunit haalt warmte uit de buitenlucht en verhoogt deze met behulp van elektriciteit tot een geschikte temperatuur om het gebouw te verwarmen. Er zijn ook warmtepompen die uit 1 enkele buitenunit bestaan: een monoblock.

### Hybride warmtepomp

Deze werkt samen met de cv-ketel. De hybride warmtepomp doet dan het meeste werk. De cv-ketel springt alleen bij als het nodig is. Hierdoor wordt veel minder aardgas gebruikt, maar is het gebouw nog niet helemaal aardgasvrij. Ook hybride warmtepompen maken gebruik van een buitenunit om warmte uit de buitenlucht te halen.

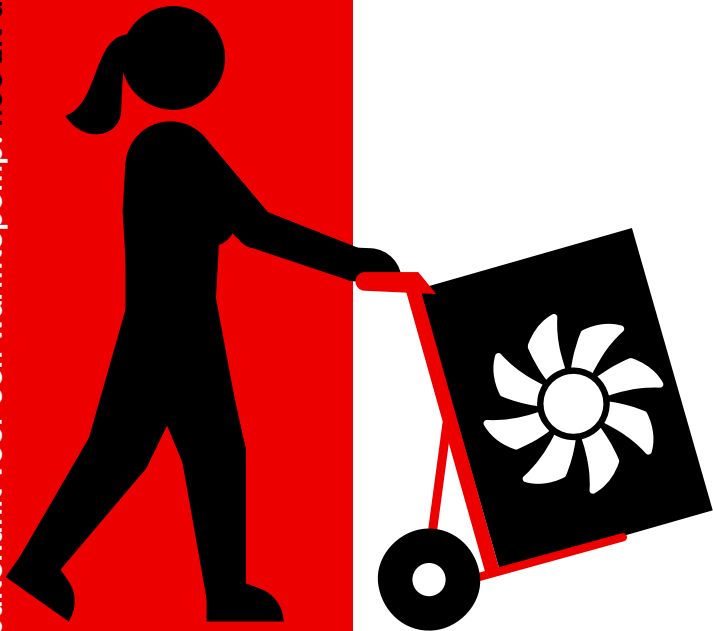
### Omgevingswet: regelgeving en eisen

Bij het plaatsen van een warmtepomp moet u rekening houden met een aantal wettelijke regels en vereisten. Door de Omgevingswet worden bouwactiviteiten in twee delen gesplitst: een technisch deel en een ruimtelijk deel.



### Technische deel

Voor het technisch deel (zoals constructie en veiligheid) is meestal geen omgevingsvergunning nodig. Maar u moet wel altijd voldoen aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze gaan over zaken zoals veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Denk aan maximale geluidsnormen en technische bouwregels waar het bouwwerk (buitenunit) bij plaatsing aan moeten voldoen.





## Ruimtelijke deel

Het ruimtelijke deel kijkt naar hoe het bouwwerk past in de omgeving. Deze regels vindt u in het **omgevingsplan** van de gemeente. Denk aan:

- hoe hoog het deel gebouwd mag worden;
- hoeveel ruimte het mag innemen op het perceel;
- of het uiterlijk in de omgeving past (welstandseisen).

Een belangrijk punt is waar de buitenunit komt. Dat kan bijvoorbeeld op de grond, op het dak, op het balkon of aan de buitenmuur. De locatie heeft invloed op:

- hoe goed de warmtepomp werkt;
- het geluid en zichtbaarheid;
- of een omgevingsvergunning nodig is.

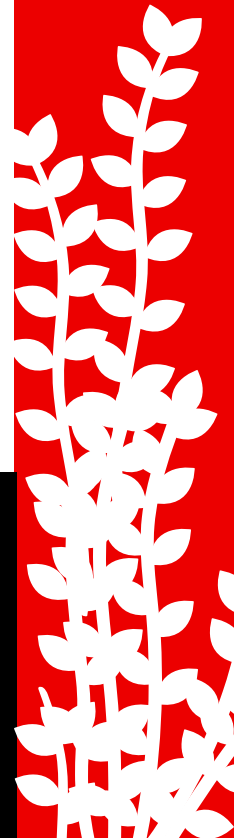
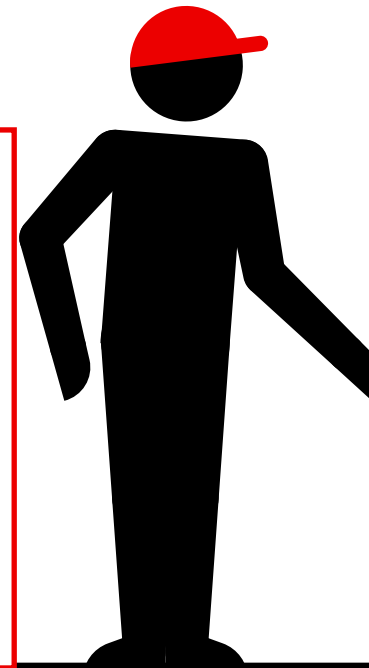
Voor het plaatsen van een buitenunit van een warmtepomp gelden in ieder geval deze regels:

- Kleinere buitenunits, met een hoogte tot 1 meter en een oppervlakte van maximaal 2 m<sup>2</sup>, mogen meestal zonder omgevingsvergunning in de tuin worden geplaatst.
- Voor grotere en anders geplaatste buitenunits kunnen aanvullende eisen gelden. Die staan in het **omgevingsplan**.
- Voor het plaatsen van buitenunits in beschermd stads- of dorpsgezicht en op of in monumenten is meestal een omgevingsvergunning nodig.

**Let op! Er gelden altijd regels, ook als u geen omgevingsvergunning nodig hebt.**

Voor het plaatsen van een warmtepomp, ook zonder vergunning, gelden regels over de locatie, het geluid en afmetingen. Daarnaast mag de plaatsing geen ernstige afbreuk doen aan de omgeving (excessenregeling).

 Onder het kopje **Altijd geldende regels** vindt u hier meer informatie over.



## Frank uit Amsterdam Noord over zijn warmtepompen

“Ik maak gebruik van meerdere systemen met verschillende toepassingen. Bij de keuze en het plaatsen van mijn warmtepompen heb ik vooral gekeken naar het advies van deskundigen, de prijs en mijn eigen gezonde verstand. Deze buitenunit is geplaatst op een overkapte, makkelijk bereikbare plek boven eigen grond, waar het geluid geen overlast geeft en het uitzicht minimaal wordt beïnvloed. Mijn belangrijkste reden om voor een warmtepomp te kiezen, was het streven naar meer comfort, duurzaamheid en onafhankelijkheid door hergebruik van mijn zonnestroom.”



# 3

## Vorbereiding

Voordat u een warmtepomp laat plaatsen, is het handig om deze dingen te controleren:

### 1 Doe de aardgasvrij-check voor uw adres

Amsterdam en Weesp hebben een plan voor aardgasvrije buurten: **de Transitievisie Warmte**. Per buurt staat daarin welk duurzaam alternatief (zoals stadswarmte, warmtepompen of groen gas) de voorkeur heeft en wanneer de overstap is gepland. Misschien krijgt uw buurt in de toekomst een aanbod voor aansluiting op stadswarmte. Dat kan invloed hebben op uw keuze.



Check het aardgasvrije voorkeursalternatief voor uw buurt op [duurzaamwonen.amsterdam](https://duurzaamwonen.amsterdam)

Let op: in 2026 komt er een update van dit plan.

### 2 Controleer de status van uw pand

Is uw pand een monument of ligt het in een beschermd stads- of dorpsgezicht? Dan gelden er extra regels.

- Een **monument** mag u alleen aanpassen als de monumentale waarden van het pand niet worden aangetast.
- Bij een **beschermd stads- of dorpsgezicht** mag het uiterlijk van het gebied niet worden aangetast.

➤ Door de status van uw pand van te voren checken, voorkomt u vertraging en extra kosten achteraf.



## • Monument

Bij monumentale panden gelden strenge regels om het oorspronkelijke karakter te behouden.

### ▪ Is uw pand een rijksmonument?

- Ja
- Nee

### ▪ Is uw pand een gemeentelijk monument?

- Ja
- Nee



Kijk dit na via: [Data en informatie \(monumenten\)](#)  
Zoek eerst op adres, open vervolgens het tabblad 'monumenten'.



## • Beschermd Stads- of Dorpsgezicht

In een beschermd stads- of dorpsgezicht gelden vaak strenge regels voor hoe gebouwen eruit mogen zien. U moet rekening houden met het omgevingsplan, bestemmingsplan en de welstandsregels.

### ▪ Ligt uw pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht (UNESCO, rijks- of gemeentelijk beschermd gebied)?

- Ja
- Nee



Check de regels via:  
[Cultuurhistorische waarden](#)



## 3 Doe de Vergunningcheck van het Omgevingsloket

Doe de Vergunningcheck op [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl). Dit is een eerste hulpmiddel om te beoordelen of uw plannen volgens de Omgevingswet toegestaan zijn. Let op: het geeft een indicatie maar regels en voorwaarden kunnen per gemeente verschillen. In het hoofdstuk [Omgevingsvergunning nodig?](#) leest u wat er specifiek geldt voor de gemeente Amsterdam. Bij twijfel kunt u de gemeente bellen voor advies (14020).

## 4 Overleg met uw VvE en buren

Deze gids is bedoeld voor woningeigenaren van grondgebonden woningen. Woont u in een appartement en bent u onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Dan gelden ook de regels van uw VvE. Informeer bij het VvE-bestuur en kijk ook op [duurzaamwonen.amsterdam/vve](https://duurzaamwonen.amsterdam/vve).

Bespreek uw plannen altijd met uw buren. Buitenunits kunnen geluid produceren en het uitzicht beïnvloeden, wat mogelijk tot klachten leidt. Door uw buren vooraf te betrekken, kunt u samen een geschikte plek bepalen en conflicten voorkomen. Bovendien kunt u hen wellicht ook interesseren voor een warmtepomp.

# 4

## Omgevingsvergunning nodig?

Als u door de Voorbereiding meer inzicht heeft in uw situatie, dan kunt u hier meer lezen over de regels in Amsterdam en of u een omgevingsvergunning nodig heeft.

Een belangrijke vuistregel is: hoe minder zichtbaar de buitenunit is vanaf de openbare ruimte, hoe makkelijker de plaatsing binnen de regels past.

Een plek op de grond, bijvoorbeeld in de achtertuin of een andere plek uit het zicht, biedt vaak de meeste mogelijkheden. Past de buitenunit goed in de tuin?

De gemeente wil dan niet dat u een plek kiest op het dak, balkon of aan de buitenmuur.

### **Plaatsing van een buitenunit zonder een omgevingsvergunning**

Voldoet u aan de volgende voorwaarden? Dan heeft u **geen omgevingsvergunning nodig**:

- Uw pand is **geen** rijks- of gemeentelijk monument.
- Uw pand ligt **buiten** een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- De buitenunit wordt op de grond geplaatst (bijvoorbeeld in de voor- of achtertuin).
- De buitenunit is lager dan 1 meter.
- De buitenunit heeft een maximale oppervlakte van 2 m<sup>2</sup>.

### **Let op!**

Ook als **geen omgevingsvergunning nodig** heeft, zijn er wel regels waar u rekening mee moet houden.



Zie **Altijd geldende regels**.





**Beschermde status?  
Dan is meestal een  
omgevingsvergunning nodig.**

Heeft u een pand dat een rijks- of gemeentelijk monument is, of ligt uw pand binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht? Dan zijn er vaak toch veel mogelijkheden. Meestal heeft u hiervoor een omgevingsvergunning nodig.

**Plaatsing van een buitenunit  
met een omgevingsvergunning**

Als u wel een omgevingsvergunning nodig heeft, zijn er verschillende situaties mogelijk. Op de volgende pagina's leggen we de regels uit. We gaan van minst strenge situatie naar strengere situaties.

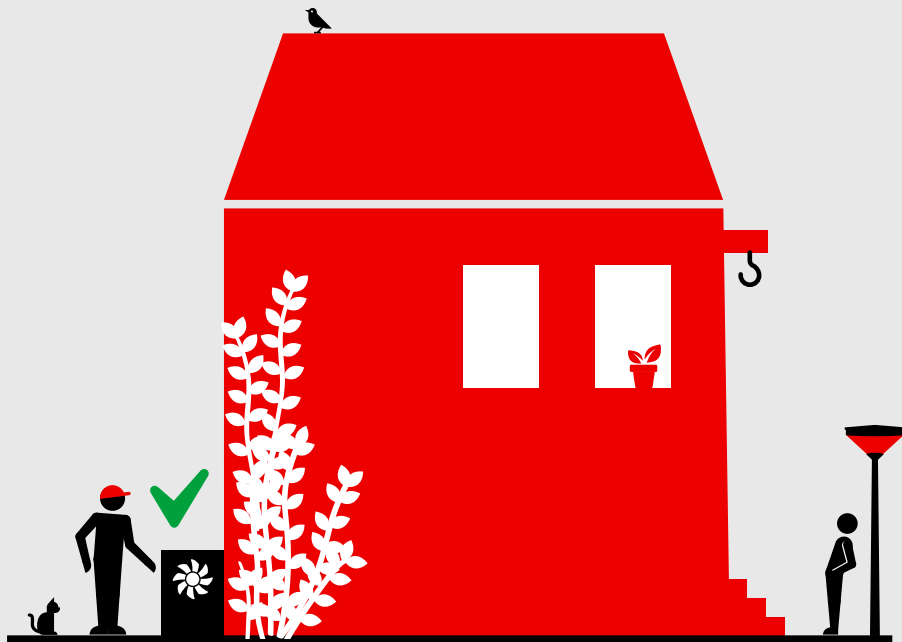


**1** Plaatsing in de voor- of achtertuin >

**3** Plaatsing op een dak >

**2** Plaatsing op een balkon >

**4** Plaatsing tegen een buitenmuur >



Dit plaatje is een voorbeeld, geen exacte weergave van de regels.

## 1 Plaatsing in de voor- of achtertuin

U kunt een buitenunit op de grond (laten) plaatsen, als deze zo min mogelijk zichtbaar is en er geen beter alternatief mogelijk is.

Als u de volgende regels volgt, is de kans groter dat u een omgevingsvergunning krijgt.

### ■ Plaatsing:

- Op een plek zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Als plaatsing in de achtertuin mogelijk is, dan mag u de buitenunit niet in de voortuin plaatsen.

### ■ Uiterlijk:

- De buitenunit is zo compact (klein) mogelijk.
- Is een omkasting nodig (voor geluidsdemping)? Dan moet deze zo klein mogelijk zijn, gemaakt van duurzaam materiaal en in een neutrale niet-opvallende kleur.

Er gelden aanvullende eisen voor:

### Beschermde stads- of dorpsgezichten en monumenten

- Vanwege de invloed op het gevel- en straatbeeld mag de buitenunit alleen bij hoge uitzondering in voortuinen worden geplaatst.



Dit plaatje is een voorbeeld, geen exacte weergave van de regels.

### Let ook op technische eisen bij plaatsing op een balkon

Deze richtlijnen gaan alleen over de ruimtelijke aspecten volgens het omgevingsplan. Er zijn ook technische eisen. Het Besluit Bouwwerken

Leefomgeving (BBL) stelt bijvoorbeeld dat de buitenruimte van een pand een minimale oppervlakte moet hebben. Wanneer u een buitenunit van een warmtepomp op zo'n buitenruimte plaatst, mag dit niet ten koste gaan van de minimale

bruikbare ruimte die daar wettelijk voor is vereist (zie § 4.5.6 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving op wetten.nl - Regeling - Besluit bouwwerken leefomgeving - BWBR0041297).

## 2 Plaatsing op een balkon

### Plaatsing op een inpandig balkon

Een inpandig balkon ligt volledig binnen de buitenmuur van het gebouw. Daardoor is een buitenunit vanaf de straat vaak zo min mogelijk zichtbaar. Dit beperkt de invloed op het uiterlijk van het pand.

#### Plaatsing:

- Aan de voorzijde is plaatsing mogelijk, wanneer de borstwering (omheining) gesloten is, dus niet doorzichtig (bijvoorbeeld van metselwerk of ondoorzichtig glas).
- Aan de achterzijde gelden meer mogelijkheden voor plaatsing. Zichtbaarheid en ruimtelijke impact worden minder streng beoordeeld, vooral als de unit vanaf de straat niet te zien is.

#### Uiterlijk:

- Houd er bij het plaatsen van een ombouw rekening mee dat deze ook niet uitsteekt buiten het balkon.

#### Er gelden aanvullende eisen voor:

##### Beschermde stads- of dorpsgezichten

- De buitenunit mag in veel gevallen worden geplaatst, als deze niet te zien is vanaf de straat.

### Plaatsing op een uitkragend balkon

Een uitkragend balkon steekt uit voorbij de gevel van het gebouw en is daardoor beter zichtbaar.

#### Plaatsing:

- Aan de voorzijde is plaatsing niet toegestaan, omdat dit het aanzicht van het gebouw en het straatbeeld aantast.
- Aan de achterzijde is plaatsing meestal wel toegestaan, mits de buitenunit niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

##### Monumenten

- De buitenunit mag in veel gevallen worden geplaatst, als deze niet te zien is vanaf de straat en geen gevolgen voor de monumentale waarde heeft.

### 3 Plaatsing op een dak

#### ➤ Plaatsing op een plat dak

Een buitenunit kan op een plat dak worden geplaatst, als deze zo min mogelijk zichtbaar is en als er geen beter alternatief mogelijk is.

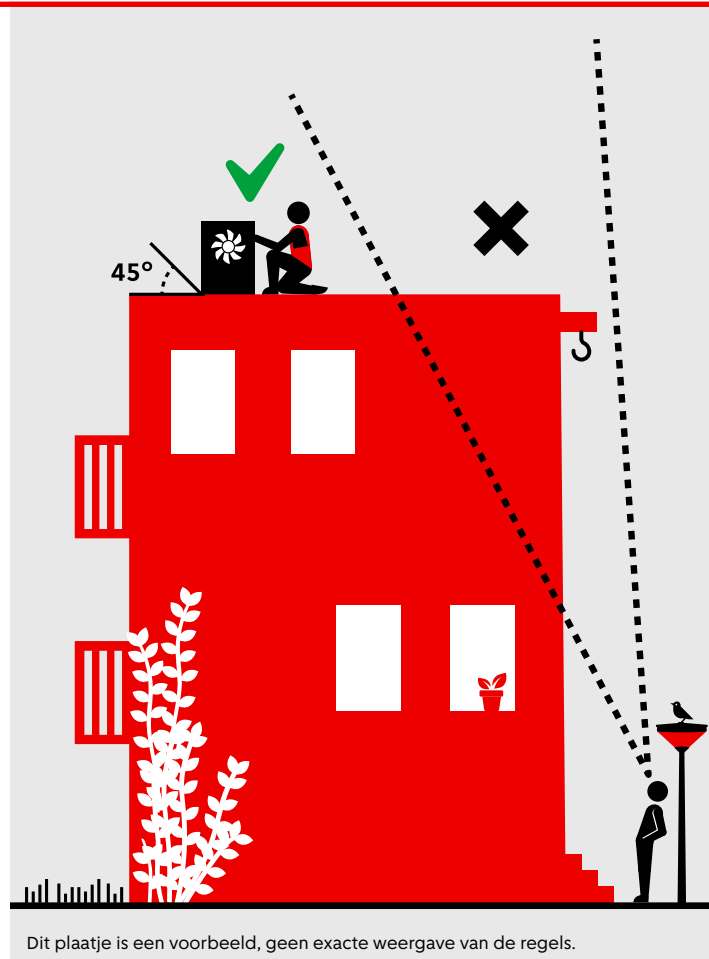
#### ▪ Plaatsing:

- De afstand van de buitenunit tot de zijkanten van het dak moet minstens gelijk zijn aan de hoogte van de unit (de zogenoemde 45-gradenregel).
- Heeft de buitenunit een omkasting? Dan geldt deze afstand vanaf de buitenkant van de omkasting.
- Plaats de buitenunit bij voorkeur tegen een hoger deel van het gebouw, zoals een schoorsteen. Dit maakt de buitenunit minder zichtbaar.
- Heeft u meerdere units?  
Plaats ze dan zo veel mogelijk bij elkaar. Alleen als een andere opstelling beter bij het dak past (bijvoorbeeld omdat het dan minder opvallend is), mag u daarvan afwijken.
- Leidingen en afvoerbuizen moeten zo onopvallend mogelijk worden geplaatst. Liever binnen in het gebouw dan buiten. Moet het toch buiten? Zorg dan dat ze kort, smal en recht zijn, met zo weinig mogelijk bochten.

#### ▪ Uiterlijk:

- Voor aanvullende regels over het uiterlijk van de buitenunit:

➤ Zie **Altijd geldende regels**.



Dit plaatje is een voorbeeld, geen exacte weergave van de regels.

- Als de plaatsing van de buitenunit ervoor zorgt dat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden, is een extra beoordeling nodig. U vindt de maximale bouwhoogte van uw adres in [het omgevingsplan](#). In dat geval moet worden aangetoond dat:
  - er geen andere geschikte plek is voor de buitenunit;
  - de buitenunit zo compact mogelijk is; de impact op het daklandschap beperkt en aanvaardbaar is.

Er gelden aanvullende eisen voor:

#### Beschermde stads- of dorpsgezichten

- De buitenunit mag niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Dit geldt ook voor leidingwerk, kabelgoten en afvoerkanalen.
- Bij lange zichtlijnen, zoals bij pleinen, parken, kruisingen of lagere daken, moet de buitenunit zo ver mogelijk naar achteren worden geplaatst.

#### Monumenten

- Plaats doorvoeren zó dat monumentale onderdelen (zoals dakconstructie of interieur) niet worden aangetast.
- Leidingen en kabelgoten mogen niet zichtbaar zijn langs gevels.
- Buitenunit en bekabeling niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Geen kabelgoten op monumentale gevels, ook niet als de gevel niet aan openbaar gebied grenst.
- Plaats de buitenunit minimaal zo ver van de dakrand als de unit hoog is, met een minimum van 1 meter.

### ➤ Plaatsing op een schuin dak

Een buitenunit kan op een schuin dak worden geplaatst, als deze niet of zo min mogelijk zichtbaar is of in sommige gevallen onopvallend geplaatst wordt en er geen beter alternatief mogelijk is.

#### ▪ Plaatsing:

- **De buitenunit en eventuele omkasting mag niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.**

- De unit mag dus niet op het voordakvlak of een zijdakvlak worden geplaatst dat grenst aan openbare ruimte.
- Plaatsing is mogelijk op het achterdakvlak of op een zijdakvlak dat niet grenst aan openbare ruimte.
- Dit geldt ook voor leidingwerk en afvoerkanalen.
- De buitenunit is niet hoger dan de daknok.

- **De buitenunit in schoorsteenvariant is mogelijk onder de volgende voorwaarden:**

- Het dakvlak heeft een hellingshoek tussen de 25° en 60°.
- De buitenunit is niet groter dan 0,7 × 0,7 meter, met een maximale hoogte van 1,5 meter, gemeten loodrecht vanaf het dakvlak.
- De omkasting is qua vorm, kleur en materiaal afgestemd op een traditionele rookgasafvoer, en sluit visueel aan bij de dakafwerking.
- De bovenzijde van de omkasting steekt niet meer dan 0,3 meter boven de daknok uit.

- **De buitenunit in dakraamvariant is mogelijk onder de volgende voorwaarden:**

- Het dakvlak heeft een hellingshoek tussen de 25° en 60°.
- De daksparring (uitsparing in het dak) is maximaal 1,30 × 1,30 meter.
- Het zichtbare deel boven het dakvlak (voorzien van een metalen kap) steekt maximaal 0,15 meter uit boven het dakvlak.
- De omkasting en kap is qua vorm, kleur en materiaal afgestemd op de bestaande dakafwerking.

- Leidingen en afvoerbuizen moeten zo onopvallend mogelijk worden geplaatst. Liever binnen in het gebouw dan buiten. Moet het toch buiten? Zorg dan dat ze kort, smal en recht zijn, zonder bochten.

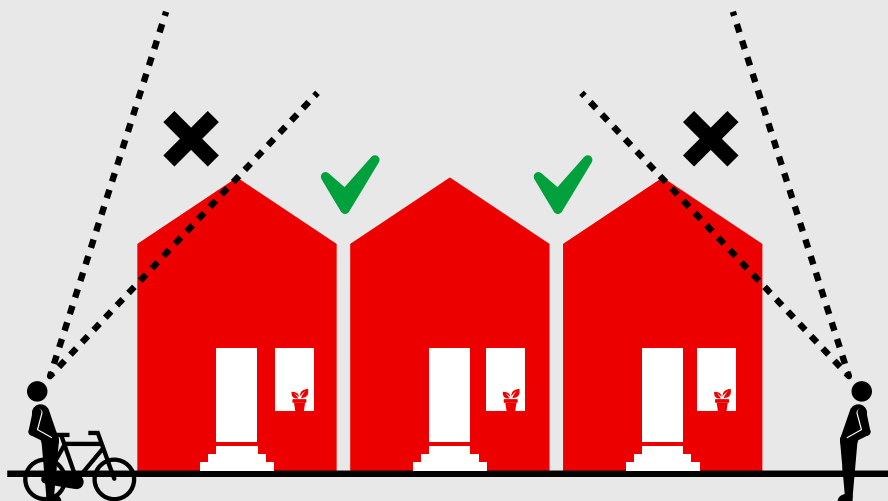
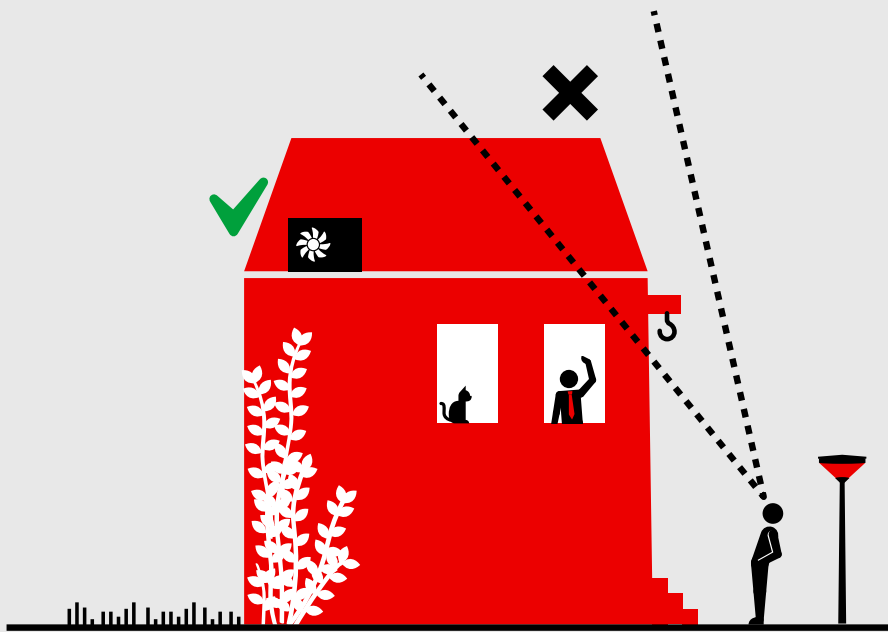
#### ▪ Uiterlijk:

- Voor aanvullende regels over het uiterlijk van de buitenunit:



Zie **Altijd geldende regels**.

- Als de plaatsing van de buitenunit ervoor zorgt dat de maximale bouwhoogte wordt overschreden, is een extra beoordeling nodig of een afwijking van de regels uit het omgevingsplan mogelijk is. In dat geval moet worden aangetoond dat:
  - er geen andere geschikte plek is voor de buitenunit;
  - de buitenunit zo compact mogelijk is;
  - de impact op het daklandschap beperkt en aanvaardbaar is.



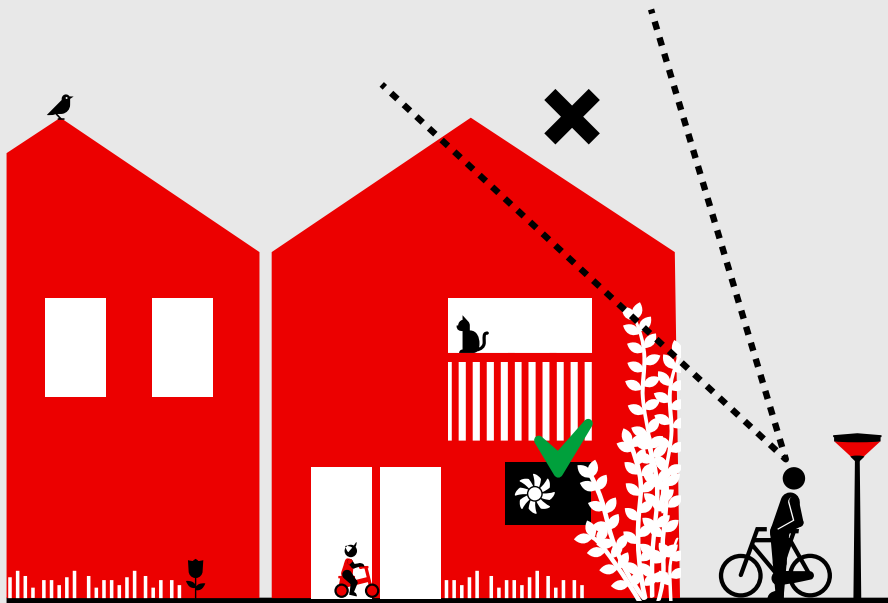
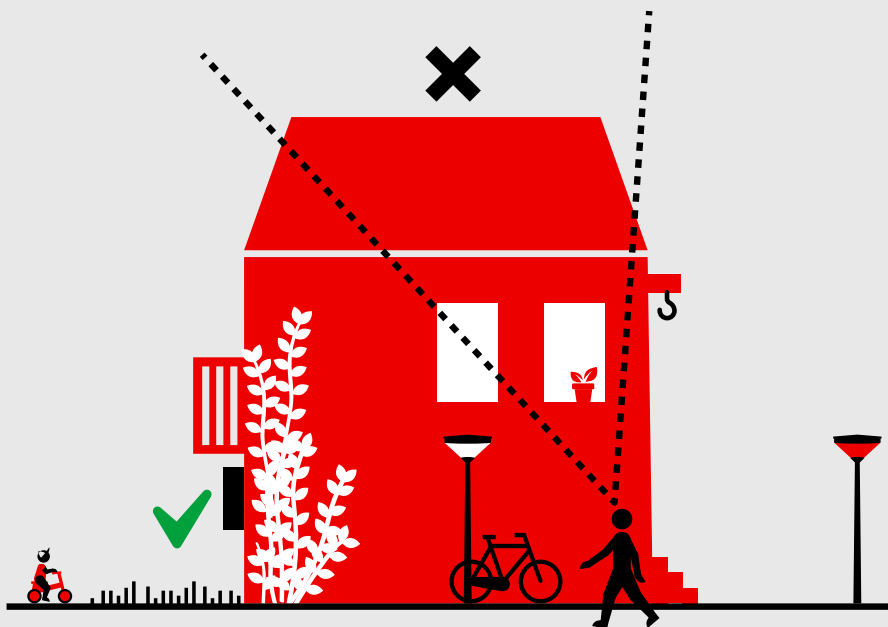
Dit plaatje is een voorbeeld, geen exacte weergave van de regels.

## Vervolg **Plaatsing op een schuin dak**

### Er gelden aanvullende eisen voor:

#### Monumenten

- Plaatsing van een buitenunit is niet toegestaan bij dakvlakken met hooggewaardeerde dakbedekking, zoals koper.
- Een dakkapel voor luchtaanvoer is mogelijk als:
  - deze onder vlieringniveau wordt geplaatst;
  - deze wordt uitgelijnd met bestaande dakkapellen;
  - er voldoende afstand is tot voor- en achtergevel (minimaal 25% van de totale lengte van het gebouw);
  - de som van alle voorzieningen in het dakvlak (zoals dakkapellen, dakvensters en units) maximaal één derde van de lengterichting van het dakvlak beslaat
- Zonnepanelen en zonnecollectoren tellen hierbij niet mee.
- Plaatsing van een buitenunit op of tegen een dakkapel is toegestaan, wanneer de buitenunit niet uitsteekt ten opzichte van de zijwang van de dakkapel.
- Een buitenunit mag niet worden geplaatst tegen hooggewaardeerde monumentale dakkapellen die een belangrijk onderdeel van de architectuur zijn.
- Het aanbrengen van een bescheiden constructie om een buitenunit op te plaatsen is toegestaan als de dakconstructie het gewicht kan dragen. Bij hellende daken mag daarbij maximaal 1 m<sup>2</sup> dakbedekking per buitenunit worden verwijderd.
- Geluidswerende schermen vergroten de visuele impact en zijn daarom niet geschikt voor schuine daken.
- Bij het plaatsen van installaties en leidingen moet rekening worden gehouden met de positie van dakdoorvoeren, om historische dakspanten en interieuronderdelen te sparen.
- Doorvoeren moeten bij voorkeur minimaal drie dakpannen onder de nok worden aangebracht en ten minste één meter van de voor- en achtergevel blijven, zodat ze ondergeschikt blijven in het dakbeeld.



Dit plaatje is een voorbeeld, geen exacte weergave van de regels.

## 4 Plaatsing tegen een buitenmuur

### Plaatsing tegen een achtergevel of niet zichtbare gevel

Een buitenunit kan in sommige gevallen tegen een buitenmuur worden geplaatst, als deze nauwelijks zichtbaar is en er geen beter alternatief mogelijk is.

#### Plaatsing:

- De voorkant van de buitenunit mag een oppervlakte van maximaal 1 m<sup>2</sup> hebben.
- De unit mag niet meer dan 0,8 meter uitsteken ten opzichte van de buitenmuur.
- Een eventuele omkasting (bijvoorbeeld voor geluidswering) moet binnen deze maatvoering blijven.
- Worden er meerdere buitenunits geplaatst? Alle buitenunits aan hetzelfde bouwblok of gebouw moeten één voorbeeldunit volgen: dezelfde maat, vorm, kleur en materiaal. Daarnaast worden ze per bouwlaag op dezelfde manier geplaatst.
- Plaats geen units voor gevelopeningen, zoals ramen of deuren.
- Alle bevestigde elementen aan de gevel moeten bescheiden van formaat zijn en onopvallend van vorm en kleur, zodat ze het gevelbeeld zo min mogelijk verstoren.
- De buitenunit mag alleen boven uw eigen grond worden geplaatst.

#### Er gelden aanvullende eisen voor:

##### Monumenten

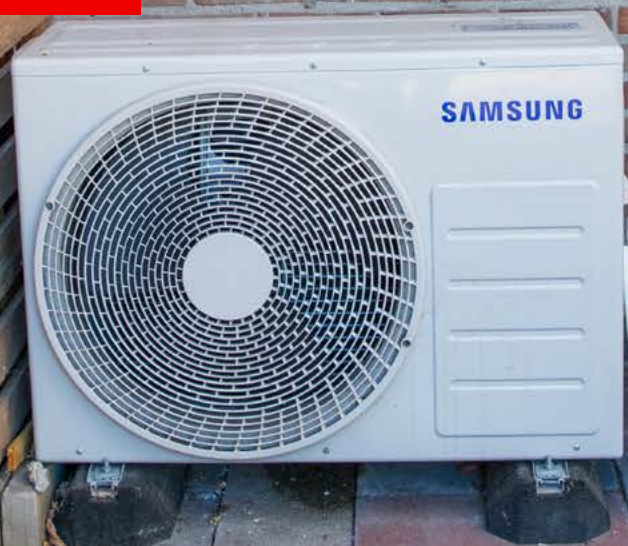
- Alleen mogelijk als blijkt dat plaatsing op het dak niet mogelijk is.
- Niet toegestaan aan een buitenmuur met monumentale waarde.
- Alleen plaatsen tegen gesloten geveldelen, waarbij de bevestiging zo min mogelijk schade veroorzaakt.

##### Plaatsing tegen een voorgevel of zichtbare gevel

Dit gaat in bijna alle gevallen ten koste van een goede omgevingskwaliteit. Alleen in uitzonderlijke gevallen is dit toegestaan, bijvoorbeeld als de buitenunit netjes past bij de bestaande bouw en er als vanzelfsprekend bij hoort. Overleg eerst met de gemeente, voordat u een aanvraag doet.

**Valérie woont in Amsterdam Noord en koos voor een volledig elektrische lucht-waterwarmtepomp met een buitenunit in de voortuin**

“Toen ik besloot mijn huis te verduurzamen, had ik twee doelen: van het gas af en meer comfort. Daarom heb ik mijn woning goed geïsoleerd, al het glas vervangen door HR++ en een warmtepomp geïnstalleerd. Nu heeft het huis energielabel A+++ . De buitenunit staat op de begane grond, de meest logische plek vanwege ventilatie, geluid en regelgeving. Daardoor kon ook de binnenunit het best op de begane grond bij de ingang worden geplaatst, met zo min mogelijk warmteverlies.”



# 5

## Altijd geldende regels

Er gelden altijd regels voor het plaatsen van een buitenunit, zelfs als u geen omgevingsvergunning nodig heeft. In dit hoofdstuk leest u welke regels van toepassing zijn en met welke zaken u rekening moet houden.

### Welstandscriteria

Welstandscriteria zijn regels die bepalen hoe bouwwerken (zoals ook installaties) eruit mogen zien, zodat ze passen bij de omgeving en het karakter van een gebouw of buurt. Een buitenunit van een warmtepomp is meestal niet groot. In de welstandsnota "**De Schoonheid van Amsterdam**" valt dit soort installatie onder de regels voor kleine, veelvoorkomende bouwplannen.

Het uitgangspunt is dat de buitenunit het uiterlijk van het gebouw zo min mogelijk verandert. Daarom gelden er richtlijnen voor een terughoudend en netjes ingepast ontwerp. Ook kabels, leidingen en andere onderdelen van de warmtepompinstallatie mogen het uiterlijk van het gebouw niet verstoren. Deze regels zijn bedoeld voor installaties die weinig invloed hebben op het aanzicht van het gebouw.

**Veroorzaakt de plaatsing van de buitenunit een sterke verandering aan het gebouw? Dan heeft u altijd een omgevingsvergunning nodig en gelden er strengere regels:**

- Geen installaties aan buitenmuren grenzend aan de openbare ruimte.

- Plaats installaties zoveel mogelijk binnen het pand, tenzij dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld voor een buitenunit van een warmtepomp).
- Stem de plaatsing af op de vormtaal en het karakter van het gebouw.
- Let op reliëf, ornamentiek en materiaalverschillen in de buitenmuur.
- Respecteer de plaatsing en maatvoering van penanten, lateien, dorpels, lijsten, speklagen, rollagen en vergelijkbare elementen.
- Installaties moeten onopvallend zijn in vorm, details en kleur en zoveel mogelijk afgestemd op het pand.
- Gebruik duurzame materialen die passen bij het pand en de omgeving.
- Installaties moeten een neutrale kleur hebben, zodat ze niet opvallen tegen de lucht of de achterliggende buitenmuur.
- Bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden gegroepeerd en voorzien van een ombouw.
- Aan de buitenmuur bevestigde elementen moeten bescheiden van maat zijn en onopvallend in vorm en kleur (bijvoorbeeld geen contrasterende kleuren of verlichting).



## Eenvoudigere goedkeuring bij vergelijkbare plaatsingen

Is er in het appartementencomplex of woonblok al eerder een warmtepomp geplaatst die aan de welstandscriteria voldoet? Dan worden vergelijkbare aanvragen (zelfde maat, vorm, kleur en materiaal) daarna vaak eenvoudiger goedgekeurd. Het ontwerp en de plaatsing zijn dan al eerder beoordeeld door de gemeente. Dit maakt de vergunningsprocedure sneller en voorspelbaarder voor andere bewoners, zolang het totaalbeeld van het gebouw behouden blijft. Let op: dit betekent niet dat de gemeente vergelijkbare aanvragen automatisch goedkeurt.

## Bouwtechnische aspecten

Een warmtepomp werkt het beste als isolatie en ventilatie in balans zijn. De manier waarop u isoleert, ventileert en een warmtepomp plaatst, is voor monumenten en oudere gebouwen zonder monument-status in de basis hetzelfde. Bij oudere gebouwen moet u extra letten op zaken zoals vocht, condens en koudebruggen. Kies geschikte materialen en zorg voor voldoende ventilatie, zonder de uitstraling of stevigheid van het gebouw aan te tasten. Door vooraf onderzoek te doen en experts om advies te vragen, verkleint u de kans op problemen en zorgt u voor een energiezuinig en gezond pand.

De plaatsing van de buitenunit mag niets veranderen aan:

- de draagconstructie van het gebouw
- de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering.

## Ombouw of omkasting van de buitenunit? Check de regels!

Maakt de buitenunit van uw warmtepomp teveel lawaai? Of ontsiert hij uw woning? Dan kan een geluiddempende ombouw de oplossing zijn. Dat wordt ook wel ‘omkasting’ genoemd. Let op dat de omkasting past binnen de ruimtelijke regels, zoals het bouwvolume en de maximale afmetingen. Een te grote of opvallende omkasting kan invloed hebben op de vergunningsplicht of welstandstoets.

## Aanpassingen binnen

Het plaatsen van een buitenunit staat nooit op zichzelf. Meestal zijn er ook aanpassingen nodig aan de binnenzijde van het pand, zoals

- het installeren van een binnenunit,
- het aanleggen van leidingen naar buiten,
- en het verbeteren van de isolatie van gevels en ramen.

### Heeft u een monumentaal pand?

Dan zijn ook aanpassingen binnen vergunningplichtig. Deze moeten passen binnen de regels van het beleidskader monumenten. Stem uw plannen daarom op tijd af met de monumentenafdeling van de gemeente. Zo voorkomt u vertraging en weet u zeker wat wel en niet mag.

## Excessenregeling

Ook als er geen omgevingsvergunning nodig is, geldt de excessenregeling. Het uiterlijk van het gebouw mag niet te veel afwijken van wat als passend wordt gezien. Als een of meerdere buitenunit(s) een storend of rommelig beeld geven, kan de gemeente dit als een ‘exces’

beschouwen. De eigenaar kan dan verplicht worden om de buitenunit(s) aan te passen of te verwijderen.

In gebieden waar de welstandsvrij-regeling geldt, is deze regeling niet van toepassing. In andere delen van de stad kan de gemeente de excessenregeling wel toepassen.

## Geluidsnormen

Buitenunits moeten in alle gevallen voldoen aan landelijke geluidsnormen om overlast voor de omgeving te minimaliseren. Dit mag maximaal 40 dB zijn in de nacht, en maximaal 45 dB overdag, gemeten op de erfgrans.

Als de buitenunit te veel geluid maakt, moet deze verder van de erfgrans komen. U kunt de buitenunit ook in een geluidsdempende omkasting plaatsen. Let dan wel op de ruimtelijke eisen.

Laat u hierover ook informeren door een erkende installateur.

## Beleidskader Monumenten

Het beleidskader Monumenten bevat Beoordelingscriteria en Technische aanwijzingen, die gelden bij wijzigingen of herstel van gemeentelijke en rijksmonumenten in Amsterdam. Bij monumenten moet schade of ontsiering van het gebouw worden voorkomen. Lees meer via:

Beleidskader voor het toetsen van  
ingrepen of herstel van monumenten -  
Beleidskader monumenten



## Ruimtelijke regels in het omgevingsplan

Ga direct naar het omgevingsplan



### Ruimtelijke regels in het omgevingsplan

Het is belangrijk om ook te letten op de voorschriften in het omgevingsplan. Die bepaalt hoe gebouwen en installaties ruimtelijk passen in de omgeving. Zo kunnen er eisen zijn, zoals:

- de maximale hoogte van het gebouw of constructies, inclusief buitenunits en omkastingen
- de totale inhoud of oppervlakte van een gebouw, die niet mag worden overschreden.

Check dit voor uw adres in het omgevingsplan.



Binnenuit warmtepomp met boiler en voorraadvat

# 6

## Omgevingsvergunning aanvragen

Als u een omgevingsvergunning nodig heeft, vraagt u deze aan via het omgevingsloket. In dit hoofdstuk geven we aan welke documenten u daarvoor in ieder geval nodig heeft.

Voor het aanvragen van een vergunning heeft u specifieke gegevens nodig over de warmtepomp, de constructie en de plaatsing. Een erkende installateur kan u hierbij helpen.

Om de aanvraag goed te kunnen laten beoordelen, heeft u de volgende documenten nodig:

- Een beschrijving van de warmtepomp: vermeld hierbij het type, de afmetingen, kleur, materiaal en de capaciteit in relatie tot de te verwarmen of te koelen ruimtes.
- Een onderbouwing van de gekozen positie en afmetingen van de installatie, waaruit blijkt dat andere plaatsingsopties voor dit pand technisch niet mogelijk zijn.
- Een toelichting op andere maatregelen, zoals isolatie van buitenmuren en ramen, die u in het kader van duurzaamheid en de plaatsing van de warmtepomp neemt. De samenhang tussen deze ingrepen moet duidelijk worden in de aanvraag.

- Kleurenfoto's van de bestaande situatie, inclusief de directe omgeving zodat duidelijk wordt waarom voor deze plek is gekozen en niet voor een andere.
- Een plattegrond van de bestaande situatie, op schaal 1:100.
- Een plattegrond van de nieuwe situatie, op schaal 1:100.
- Een aanzichtstekening van de bestaande situatie, op schaal 1:100.
- Een aanzichtstekening van de nieuwe situatie, op schaal 1:100.
- Informatie over de locatie van de binneneenheid, het leidingverloop en het soort afgiftesysteem dat wordt toegepast.
- Op alle tekeningen moeten de maten duidelijk zichtbaar zijn. Vergeet niet ook het leidingverloop volledig in beeld te brengen.

Ga direct naar  
het omgevingsloket



# 7

## Tips, links en contact

### Tips en links

- Bespreek uw plannen vooraf met uw buren om overlast of misverstanden te voorkomen, bijvoorbeeld over geluidsoverlast of de plek waar de buitenunit komt. En misschien kunt u uw buren dan ook interesseren.
- Doe een eerste inventarisatie of uw pand geschikt is voor een warmtepomp met de tool op [Milieucentraal](#) en de [Online huisscan](#) van het Regionaal Energieloket.
- Woont u in een appartement of een pand met een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Dan heeft u mogelijk toestemming nodig van de VvE. Check voor meer advies over verduurzamen: [Verduurzaam uw vve gebouw - Gemeente Amsterdam](#)
- Win altijd onafhankelijk technisch advies in. Laat u informeren over de geschikte warmtepomp voor uw situatie. Doet dit voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt.
- Kies een erkend installateur die ervaring heeft met warmtepompen en de lokale regels kent. Kijk op [Verbeter je huis](#) en [Vind uw vakspecialist | Duurzaam Wonen Amsterdam](#) voor een overzicht van installateurs.
- Check of er een inkoopactie van de gemeente loopt op [duurzaamwonen.amsterdam](#)
- Voor een duurzame verbouwing komt u mogelijk in aanmerking komen voor korting op de leges voor een omgevingsvergunning. Dat geldt ook voor het plaatsen van een warmtepomp en bepaalde ventilatiesystemen. Kijk voor meer informatie en het aanvraagformulier op <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/duurzaam-verbouwen-korting-op-de-leges-c12d8-kp>.

### Contact

Gaat het om een monument of een pand binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht? Neem voor vragen of extra toelichting contact op met het Loket Duurzaam Erfgoed via [duurzaammerfgoed@amsterdam.nl](mailto:duurzaammerfgoed@amsterdam.nl).

Neem in alle andere gevallen contact op met de gemeente via [duurzaamwonen@amsterdam.nl](mailto:duurzaamwonen@amsterdam.nl) of bel 14020.

### Mogelijke uitzondering voor buitenunits in het Omgevingsplan

In de toekomst kan er een uitzondering komen in het Omgevingsplan voor de buitenunit van een warmtepomp. Dan heeft u vaak geen omgevingsvergunning meer nodig. Er blijven wel altijd regels waar u zich aan moet houden.





# Een warmtepomp in Amsterdam, zo regelt u dat!

## Colofon

Uitgave van Ruimte & Duurzaamheid,  
Gemeente Amsterdam

Versie oktober 2025

[duurzaamwonen.amsterdam](https://duurzaamwonen.amsterdam)