

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-097351

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

L. Schouten

06 – 34 52 57 56

l.schouten@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 11 november 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen

Raadsbesluit

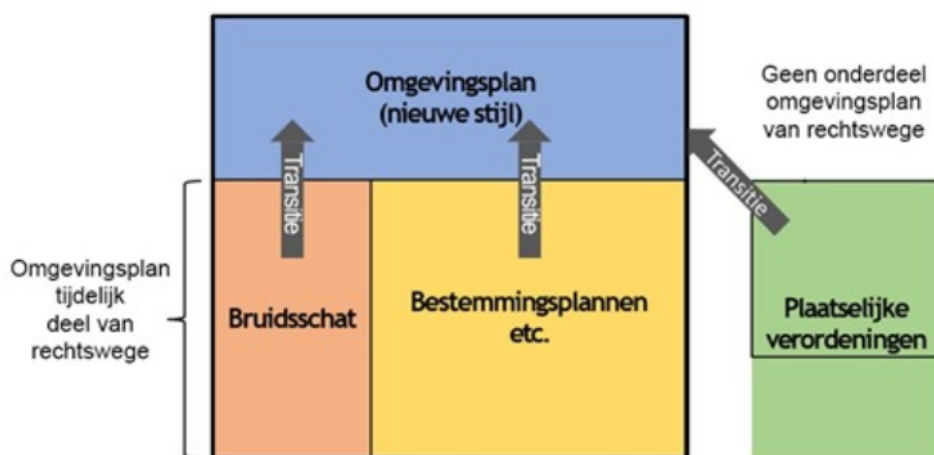
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. de wijziging van het 'Omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen' vast te stellen en het omgevingsplan gemeente Amstelveen te wijzigen zoals, opgenomen in bijlage 1;
2. dat dit wijzigingsbesluit wordt aangehaald als 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen'.

Samenvatting

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten van rechtswege een omgevingsplan gekregen. Dat wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan genoemd. In het tijdelijk deel staan onder andere de regels uit bestemmingsplannen en de zogeheten bruidsschat. De bruidsschat bevat voormalige rijksregels over onder andere bouwwerken en milieubelastende activiteiten. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit deel van het omgevingsplan om te vormen naar een nieuw deel van het omgevingsplan (het permanente omgevingsplan conform de Omgevingswet).

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden eerst de regels met betrekking tot bouwen en bouwwerken uit de bruidsschat opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. De bruidsschat geeft aan gemeenten de bevoegdheid om de daarin opgenomen bouwwerken als vergunningvrij op te nemen in het omgevingsplan. In deze wijziging van het omgevingsplan wordt daarvan gebruik gemaakt. De bouwwerken die zijn opgenomen in de 'Beoordelingsregels planologische afwijkingen Amstelveen 2024' worden vergunningvrij. Dit geldt ook voor een aantal bouwwerken uit de 'Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen', waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden.



Doel

Het wijzigen van het omgevingsplan, waarbij:

1. de bruidsschatregels over bouwwerken vanuit het tijdelijk deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan worden overgezet;
2. de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen worden verruimd.

Prestatie

Het vaststellen van het omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen

Voorgeschiedenis en context

Deze wijziging van het omgevingsplan en het vergunningvrij maken van diverse bouwactiviteiten is deels een vervolg op verschillende eerder genomen besluiten en nu al geldende landelijke regels voor vergunningvrij bouwen die in het gemeentelijke omgevingsplan worden opgenomen, zoals de:

- bruidsschatregels (m.b.t. vergunningvrij bouwen) uit de Omgevingswet;
- beoordelingsregels planologische afwijkingen Amstelveen 2024;
- welstandseisen standaardisering bouwwerken Amstelveen (2022).

Voor het vergunningvrij maken van diverse bouwwerken is gekozen voor veel voorkomende bouwactiviteiten binnen de gemeente. Deze bouwwerken betreffen:

- een dakkapel in het voordakvlak en naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak (ook welstandsnota);
- een berging of overkapping in het voorerfgebied;
- een bijbehorend bouwwerk (aan-, uitbouw of berging) in het achtererfgebied (ook bruidsschat en welstandsnota);
- een dakkaper;
- een erf- of perceelafscheiding in het voorerfgebied;
- een penant en toegangspoort in het voorerfgebied;
- een dakterras.

De bouwwerken uit de bruidsschat die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn meegenomen betreffen:

- een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg;
- een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwembijver op het achtererfgebied bij een woning;



- gebouwen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- een sport- en speeltoestel niet bestemd voor particulier gebruik;
- het veranderen van een bouwwerk;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij agrarische bedrijfsvoering.

De bouwwerken uit de welstandseisen standaardizingrepen bouwwerken Amstelveen die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn meegenomen betreffen:

- het wijzigen van een bestaand kozijn of gevelopening in de voorgevel of zijgevel grenzend aan openbaar gebied, waaronder de indeling van dakkapellen van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot;
- een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een (plat) dak.

Bovenstaande bouwwerken worden met deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij gemaakt. Deze vergunningvrije bouwwerken moeten voldoen aan de regels die hiervoor gesteld zijn in het omgevingsplan.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Veel voorkomende kleine bouwwerken

Voor het vergunningvrij maken van diverse bouwwerken is gekozen voor veel voorkomende bouwactiviteiten binnen de gemeente. Het gaat om bouwwerken waarbij de ruimtelijke impact op de omgeving veelal gering is. Op basis van de excessenregeling kan nog wel worden opgetreden. De ervaringen van de afgelopen jaren leert ons dat we eigenlijk altijd meewerken aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) voor deze bouwwerken als voldaan wordt aan de criteria, zoals deze zijn opgenomen in de Beoordelingsregels planologische afwijkingen Amstelveen 2024 (voorheen kruimelgevallenbeleid) en de welstandseisen standaardizingrepen bouwwerken Amstelveen. Voor de bouwactiviteiten die voldoen aan de regels, zoals opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan is dan geen omgevingsvergunning meer vereist.

Verminderen van de regeldruk

Met de invoering van de Omgevingswet zijn diverse wetten en regelingen samengevoegd tot één wet en worden procedures vereenvoudigd. Hiermee beoogt de landelijke overheid om de regeldruk te beperken voor inwoner en ondernemer. Ook in Amstelveen is het de wens om dit tot zijn recht te laten komen door regels en procedures voor onze inwoners en ondernemers te verminderen. Het is de wens om de vergunningplicht voor veel voorkomende bouwwerken te laten vervallen, zodat de betrokken initiatiefnemer vrijwel direct- zonder tussenkomst van de gemeente- het beoogde bouwwerk kan realiseren. Dat past beter in de huidige samenleving; meer vrijheid en verantwoordelijkheid naar inwoner en ondernemer.

Zienswijzen

Op grond van afdeling 3:4 Awb heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze naar voren te brengen. In dat kader zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben betrekking op bergingen, overkappingen en erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied en de zorg voor het bouwen in natuur en op open stukken groen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het besluit voor deze wijziging van het omgevingsplan. De zienswijze en beantwoording hiervan zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen (bijlage 2). Deze Nota van beantwoording maakt integraal onderdeel uit van het wijzigingsbesluit, zoals opgenomen in bijlage 1.



Ambtelijke wijzigingen

Dit is de eerste wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gedurende de procedure van deze wijziging en door voortschrijdend inzicht blijkt dat er regels in deze wijziging staan die aangepast dan wel aangescherpt moeten worden. Dit betreffen onder andere de voorrangregels die zijn opgenomen. Deze regels zijn nodig omdat we op dit moment nog te maken hebben met verschillende 'plannen' waaraan getoetst moet worden. Dit betreffen onder andere de bestemmingplannen maar ook de in de tussentijd vastgestelde TAM-omgevingsplannen. Van belang is om in het omgevingsplan regels op te nemen die aangeven in welke gevallen welke regels uit deze plannen voorrang op elkaar hebben. Daarnaast zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in deze eerste wijziging van het omgevingsplan nodig om aansluiting van de regels op de landelijke wetgeving te verbeteren, kleine omissies te herstellen, de systematiek van de regeling en de onderbouwing van de regels te verbeteren.

Voor alle ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar bijgevoegde Staat van wijzigingen omgevingsplan gemeente Amstelveen bruidsschat bouwen (bijlage 3). Ook voor deze Staat van wijzigingen geldt dat deze integraal onderdeel uitmaakt van het wijzigingsbesluit zoals opgenomen in bijlage 1.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Over het vergunningvrij maken van diverse bouwwerken zijn bij collegebesluit van 19 december 2023 keuzes gemaakt. Op dat moment is besloten welke bouwwerken vergunningvrij worden gemaakt. De inhoud van dat besluit is verwerkt in deze wijziging van het omgevingsplan.

Participatie

Het concept ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen heeft van 7 februari t/m 20 maart 2025 overeenkomstig de Participatie Verordening Amstelveen 2022 ter inzage gelegen.

Kanttekeningen en risico's

Geen ruimtelijke- en welstandsbeoordeling meer

Bij het vergunningvrij maken van bouwwerken voor de gehele gemeente, zoals in onderhavig voorstel, geldt dat er voorafgaand aan de bouw van deze bouwwerken geen ruimtelijke- en welstandsbeoordeling meer plaatsvindt. Ook niet daar waar een bijzonder welstandregime geldt. Handhaven op excessen blijft achteraf, dus na de bouw van het vergunningvrije bouwwerk, wel mogelijk. Daarnaast dient bij vergunningvrij bouwen wel aan de bouwtechnische eisen, waaronder die op het gebied van veiligheid, te worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Deze paragraaf licht de benodigde capaciteit voor toezicht en handhaving toe, gebaseerd op een verwachte afname van het aantal te verlenen omgevingsvergunningen en de bestaande inzichten. In de huidige situatie wordt geen toezicht gehouden en gehandhaafd op een deel van de vergunningplichtige bouwwerken. Dat zijn vooral de kleine bouwwerken en verbouwingen zoals dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen. Met het vaststellen van dit omgevingsplan is dat wel nodig. Daarnaast is voor vergunningvrije bouwwerken is een wijkgerichte aanpak vereist om naleving te controleren. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat bij bouwactiviteiten gemiddeld in 10% van de gevallen handhaving noodzakelijk is. Ervaring leert dat jaarlijks ongeveer 5% van de bouwactiviteiten leidt tot handavingsverzoeken door derden. De totale benodigde capaciteit voor toezicht en handhaving bedraagt structureel 1048 uur per jaar (360 uur toezicht en 688 uur juridische handhaving).

Financiën



Het vergunningvrij maken van diverse bouwwerken in deze wijziging van het omgevingsplan zal leiden tot een vermindering van de regeldruk en tot een vermindering van het aantal vergunningaanvragen dat door de gemeente dient te worden behandeld. Minder (verleende) vergunningen betekent echter ook een beperking van de hieraan gekoppelde legesinkomsten. Voor de onderhavige categorie bouwwerken zijn de behandelkosten van vergunningaanvragen hoger dan het op te leggen legesbedrag.

In totaal zijn vorig jaar circa 500 aanvragen binnen gekomen met activiteiten die onder de bruidsschat zouden kunnen vallen. Omdat het vergunningvrij maken van de activiteiten alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden, is het niet de verwachting dat al deze aanvragen vergunningvrij worden. Daarbij zullen nog steeds aanvragen binnen komen en getoetst worden alvorens de conclusie getrokken kan worden of deze al dan niet vergunningvrij zijn. Wat betekent dat dit nog steeds werkzaamheden vereist en ook leges worden gerekend. Wij verwachten dat we voor het vergunninggedeelte 1,5 vte schaal 10 minder nodig hebben vanaf 1 jaar na invoering. De leges vervallen ook voor deze werkzaamheden. Deze worden ingeschat op ongeveer €145.000,-.

Uitgaande van de actuele inzichten is de inschatting gemaakt dat na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan ongeveer 94 vergunningen per jaar minder aangevraagd worden. Indicatief zou dit per saldo op dit specifieke onderdeel een besparing kunnen opleveren. Tegenover deze kostenbesparing staan ook extra kosten op andere onderdelen, zoals meer en breder vooroverleg/informatievoorziening en het verwerken van meldingen. Voor de komende periode zullen de kosten en baten van de bruidsschat kostenneutraal uitpakken. Het eindplaatje van de bekostiging van de Omgevingswet is zeer complex en de uitkomst op dit moment hoogst onzeker. De financiële en organisatorische gevolgen van de invoering van de bruidsschat worden de komende tijd nader in beeld gebracht. Dat staat de voortgang van het onderhavige voorstel niet in de weg.

De overgang naar vergunningvrije bouwwerken en het versterken van toezicht op vergunningplichtige bouwwerken vereist een herziening van onze toezicht- en handhavingsstrategie. De extra kosten hiervoor worden momenteel ingeschat op € 100.000 per jaar. De extra kosten voor het jaar 2026 worden incidenteel gedekt uit de bedrijfsvoering. De kosten voor het jaar 2027 wordt betrokken bij het opstellen van de Perspectiefnota 2027. Na deze twee jaar kan op basis van uitvoering, monitoring en evaluatie beoordeeld worden of een structurele uitbreiding van formatie noodzakelijk is.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Er is nog maar één Omgevingsplan voor heel Amstelveen. Dit Omgevingsplan wordt niet in één keer vervangen, maar gewijzigd door wijzigingsbesluiten. Bijlage A is wat uw raad daadwerkelijk besluit te wijzigen in het Omgevingsplan. Bijlage A bestaat uit de regels en bijlagen behorende bij de regels, de algemene toelichting, de artikelsgewijze toelichting, de motivering en de bijlagen behorende bij uw besluit. Dit betreffen de in het considerans genoemde bijlagen 1 t/m 3 van uw besluit. Wat uw raad daadwerkelijk besluit te wijzigen wordt duidelijk gemaakt met de zogenaamde 'renvooiweergave'. In **rood** wordt getoond wat wordt verwijderd uit het Omgevingsplan, in **groen** wat wordt toegevoegd. Teksten in **zwart** worden niet gewijzigd door dit wijzigingsbesluit. Die wijzigingen leiden tot een nieuwe versie van het omgevingsplan. Na publicatie van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan, zullen het wijzigingsbesluit en de geconsolideerde versie ervan raadpleegbaar zijn in de landelijke voorzieningen. Het wijzigingsbesluit met renvooiweergave wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en het geconsolideerde omgevingsplan (zonder renvooiweergave) wordt getoond in het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet). Het geconsolideerd omgevingsplan is de actuele, samengetrokken versie van het gemeentelijke omgevingsplan, waarin alle wijzigingen en inwerking getreden besluiten zijn verwerkt tot één



doorlopende regeling. Het is de geldende versie van het plan die te raadplegen is via platforms als het Omgevingsloket en het DSO.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten van rechtswege een structuur van het omgevingsplan gekregen. Hier is een deel (met name hoofdstuk 1 en 22, de bruidsschat) gevuld en een groot deel nog leeg (hoofdstuk 2 t/m 21). Met de structuur wordt bedoeld: de indeling in hoofdstukken, afdelingen en (sub)paragrafen. Aanbevolen is een vaste structuur voor het omgevingsplan op te stellen. De vaste structuur helpt gemeenten bij het opstellen en wijzigen van het plan door middel van een consistente inhoudsopgave en nummering, die veel veranderingen in de toekomst voorkomt. Ook voor Amstelveen is een vaste structuur opgesteld. Deze structuur wordt gebruikt als basis bij het opbouwen van het omgevingsplan van Amstelveen. Bij deze wijziging van het omgevingsplan is deze vaste structuur reeds te zien. Dit betreft bijvoorbeeld het hoofdstuk die milieuregels bevat. Dit hoofdstuk en bijbehorende paragrafen worden dan wel benoemd, maar hier zijn nog geen regels voor opgesteld. Bij de betreffende regel staat dan 'gereserveerd'. Deze regels worden opgenomen wanneer er een gebied of thema in het omgevingsplan wordt opgenomen waarin deze regels wel voorkomen. Het opstellen van een omgevingsplan is een nieuw proces. Bij het vullen van het omgevingsplan met regels kan, door gewijzigde inzichten, blijken dat het wenselijk is om (sub)paragrafen toe te voegen. Dat is afhankelijk van de inhoud (de regels) van het uiteindelijke omgevingsplan.

Het besluit waarbij de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld wordt, na bekendmaking daarvan, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze wijziging van het omgevingsplan treedt op grond van artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.

Evaluatie

Het vergunningvrij bouwen is nieuw onder de Omgevingswet. Aangezien voorafgaand aan het bouwen van vergunningvrije bouwwerken geen gemeentelijke beoordeling meer plaatsvindt, is evaluatie wenselijk. Een jaar nadat de regels in werking zijn getreden worden de regels voor vergunningvrij bouwen en de praktische gevolgen daarvan voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving geëvalueerd. Door deze controle wordt in de gaten gehouden of er door het besluit ongewenste situaties zijn ontstaan of dat uitbreiding van de vergunningvrije regels aan de orde kan zijn.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheidsaspecten zijn in beleidsmatige zin niet van toepassing bij het vergunningvrij maken van bouwwerken. De vergunningvrije bouwwerken betreffen kleine bouwwerken zoals een dakkapel, berging of een perceelafscheiding. Een mogelijkheid is om stimulerende maatregelen aan te bieden deze bouwwerken duurzaam te realiseren volgens de leidraad duurzaam bouwen.

Bijlagen

1. Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen, bestaande uit regels, algemene toelichting, artikelsgewijze toelichting, motivering en bijlagen, zoals opgenomen in bijlage A behorende bij het raadsbesluit.
2. Nota van beantwoording ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen (tevens onderdeel van Bijlage A).
3. Staat van wijzigingen omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen (tevens onderdeel van Bijlage A).



4. Uitvoeringsparagraaf Omgevingsplan "Bruidsschat Bouwen Amstelveen".
5. Link naar digitale viewer omgevingsplan en gebruikershandleiding viewer (Rx.Base).
6. Veel voorkomende bouwwerken in visuele voorbeelden.

Zijn losse bijlagen (pdf) van de regels, algemene toelichting, artikelsgewijze toelichting en de motivering gewenst, dan zijn deze opvraagbaar bij de griffie.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.