

## Motivering van wijzigingsbesluit wijziging omgevingsplan bruidsschat bouwen en vergunningvrij bouwen Amstelveen

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten van rechtswege een omgevingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) gekregen. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan dat voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt.

Het tijdelijke deel is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 automatisch gevuld. Hierin staan onder andere de regels uit de bestemmingsplannen en de zogeheten bruidsschat. Het nieuwe deel van het omgevingsplan is op 1 januari 2024 nog leeg, maar zal geleidelijk gevuld worden. Bijvoorbeeld door de regels uit het tijdelijke deel om te zetten of door regels op te nemen om nieuwe ruimtelijke initiatieven mogelijk te maken. Uiterlijk op 1 januari 2032 moet het omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De bruidsschat maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat voormalige rijksregels over onder andere bouwwerken, open erven en terreinen, milieubelastende activiteiten, het aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen. Gemeenten krijgen ruimte om zelf een afweging te maken hoe zij deze onderwerpen willen opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

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 de afweging aan gemeenten om de daarin opgenomen bouwwerken vergunningvrij op te nemen in het omgevingsplan. In deze wijziging van het omgevingsplan wordt daar gebruik van gemaakt. Daarnaast mogen gemeenten zelf bepalen welke activiteiten (bouwen, gebruik, milieu) ze vergunningvrij willen maken, mits deze regels niet in strijd zijn met een evenwichtige toedeling van functies en met de instructieregels van Rijk en provincie. Met deze wijziging van het omgevingsplan zijn tevens de bouwwerken meegenomen die opgenomen zijn in de vastgestelde 'Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024' en een aantal bouwwerken uit de actualisatie van de Welstandsnota 'Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen'. De bedoeling is om de regels uit de 'Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024' als algemene regels (vergunningvrij) op te nemen in het omgevingsplan. In het document 'Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen' zijn daarnaast voor diverse bouwwerken de redelijke eisen van welstand komen te vervallen. Daardoor zijn meer kleine bouwwerken en verbouwingen, waarvan de impact op de omgeving gering is, vergunningvrij geworden. In dit geval gaat het om het vergunningvrij maken van veel voorkomende kleine bouwwerken binnen Amstelveen. Dit betreffen onder andere bijbehorende bouwwerken in het voor- en achtererfgebied, dakkapellen en erf- en perceelscheidingen.

## **1.2 Doel wijziging omgevingsplan**

Doel van deze wijziging van het omgevingsplan is in de eerste plaats het overzetten van de regels over bouwwerken vanuit de bruidsschat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Hiermee wordt een gemeentebrede basis gelegd voor het omgevingsplan van Amstelveen, waar later de regels uit de bestemmingsplannen aan toegevoegd kunnen worden. De bruidsschatregels die worden omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en zijn waar nodig aangepast naar gemeentelijk beleid.

Ten tweede wordt er gebruik gemaakt van de gemeentelijke afwegingsruimte door de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen te verruimen. Hiermee wordt gedeeltelijk invulling gegeven aan de beleidswensen die in de Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024 en de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen zijn opgenomen. Doel van deze wijziging is om veel voorkomende bouwwerken in Amstelveen vergunningvrij te maken. Met het vergunningvrij maken van deze bouwwerken wordt aan bewoners en bedrijven de ruimte gegeven om te verbouwen of uit te breiden zonder tussenkomst van de gemeente. Hierdoor wordt de regeldruk verminderd en krijgen bewoners en bedrijven meer vrijheid en verantwoordelijkheid.

## **1.3 Procedure**

Deze wijziging betreft een zogeheten thematische wijziging. Dat betekent dat deze wijziging een thema regelt voor het gehele grondgebied van de gemeente Amstelveen, in dit geval gaat het om het thema bouwen. De regels van deze thematische wijziging landen in het nieuwe deel van het omgevingsplan en bestaan de eerste jaren naast de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met een voorrangsregeling wordt voorzien in de situatie dat deze regels met elkaar in strijd zijn. In de basis gelden bij strijdige regels de regels in het tijdelijk deel. Een uitzondering daarop zijn de bouwwerken die met deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij worden gemaakt. In die gevallen gelden de algemene regels die met deze themagewijze wijziging worden toegevoegd aan het nieuwe deel van het omgevingsplan.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. Hierin wordt een nadere toelichting gegeven op de aanleiding van dit wijzigingsplan, welke bouwwerken vergunningvrij worden gemaakt en dit in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk gekeken naar onderwerpen uit visies, beleid en regels die van toepassing zijn op deze wijziging. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde. In het laatste hoofdstuk is de conclusie opgenomen en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

## **2. Planvoornemen**

### **2.1 Waarom deze wijziging?**

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de aanleiding van de wijziging van dit omgevingsplan. Welke bouwwerken uit de bruidsschat betreffen dit? En welke bouwwerken uit de 'Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024' en uit de 'Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen'.

## **Bruidsschat**

De bruidsschatregels die gemeenten van het Rijk hebben gekregen staan op dit moment in hoofdstuk 22 van het tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om deze regels op te nemen in het volwaardig omgevingsplan. Voor de transitie van het tijdelijk naar volwaardig omgevingsplan is een plan van aanpak opgesteld. Hieruit blijkt dat het gewenst is om de regels uit de bruidsschat als eerste over te nemen in het volwaardig omgevingsplan. Met deze wijziging van het omgevingsplan zijn de bruidsschatregels voor de activiteit bouwen als eerste opgepakt.

In de bruidsschat staan bouwwerken die als vergunningvrij in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden. De regels voor deze bouwwerken zijn overgenomen uit de voormalige regeling voor vergunningvrij bouwen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zo is bijvoorbeeld niet langer op rijksniveau geregeld of voor een bijbehorend bouwwerk in het achtererf of een erfafscheiding al dan niet een omgevingsvergunning is vereist, maar kunnen gemeenten daarover in hun omgevingsplan regels stellen.

Het gaat hierbij om de volgende bouwwerken uit de bruidsschat:

- Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwembijver op het achtererfgebied bij woning of woongebouw
- Recreatief nachtverblijf
- Bijbehorend bouwwerk mantelzorg
- Sport- en speeltoestel niet bestemd voor particulier gebruik
- Veranderen van een bouwwerk
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij agrarische bedrijfsvoering
- Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied op minder dan 1 meter van erfgrans (ook opgenomen in de 'Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen')

Met deze voorgestelde wijziging worden bovenstaande bouwwerken door het opnemen van algemene regels vergunningvrij gemaakt in het omgevingsplan.

Zoals hiervoor gesteld staan de regels voor het bouwen in hoofdstuk 22 (afdeling 22.2) van de bruidsschat. Met deze wijziging van het omgevingsplan komen deze regels te vervallen en zijn ze al dan niet in aangepaste vorm verplaatst naar de hoofdstukken 1, 5, 6 en 8. In hoofdstuk 22 is te zien welke artikelen zijn komen te vervallen en naar welk artikel deze verplaatst zijn.

Daarbij is ook de ordening van de regels aangepast. In de bruidsschat staat het regeltype (vergunningplicht, algemene regels, etc.) centraal. Zo staat in artikel 22.26 dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is vereist. In artikel 22.27 staat voor welke bouwwerken dit niet geldt. De aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning staan vervolgens in 22.35. Voor het omgevingsplan voor Amstelveen is ervoor gekozen het type bouwwerk centraal te stellen. Daarmee zijn alle regels voor bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel in dezelfde subparagraaf opgenomen. Dat komt de raadpleegbaarheid van de regels in het Omgevingsloket ten goede. Ook maakt dit het opstellen en beheren van de toepasbare en juridische regels eenvoudiger.

De bruidsschatregels zijn middels de Vangnetregeling Omgevingswet aangevuld. De Vangnetregeling geldt naast de bruidsschat en wijzigt de bruidsschat niet. De regels in de Vangnetregeling zijn geen onderdeel van het omgevingsplan en zijn ook niet zichtbaar in het onderdeel Regels op de kaart van het Omgevingsloket. Gemeenten moeten deze invullingen verwerken in het omgevingsplan. In dit geval zijn de regels uit artikel 2.1b, 2.2 en 2.3 van de Vangnetregeling in deze wijziging verwerkt.

Voor de gemeente Amstelveen zijn twee voorbereidingsbesluiten genomen die onder andere beoordelingsregels en vergunningvoorschriften met betrekking tot bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie betreffen. In deze voorbereidingsbesluiten zijn, op verzoek van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, aanvullende en gewijzigde regels opgenomen ten opzichte van de regels over bodem die in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn opgenomen. De regels over bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie zijn in deze wijziging van het omgevingsplan meegenomen.

### **Bouwwerken ‘Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024’**

In bijlage II, artikel 4, van het voormalige Bor waren gevallen van bouwwerken opgenomen waarvoor relatief eenvoudig afgeweken kon worden van het bestemmingsplan: de zogeheten kruimelgevallen. Ervaring binnen Amstelveen leert dat voor deze bouwwerken opgenomen in de Beoordelingsregels doorgaans afgeweken werd van het bestemmingsplan en dus meegewerkt werd aan het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning.

Bij de totstandkoming van het kruimelgevallenbeleid van de gemeente Amstelveen is ook gekeken naar wat de Omgevingswet aan mogelijkheden biedt voor vergunningvrije bouwwerken. Na de invoering van de Omgevingswet bestaan de zogenaamde kruimelgevallen namelijk niet meer. De regels voor de specifieke bouwwerken in het kruimelgevallenbeleid kunnen dan opgenomen worden in het omgevingsplan. Het is dan ook de bedoeling om het kruimelgevallenbeleid in de vorm van algemene regels (vergunningvrij) op te nemen in het omgevingsplan. Dit is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 nog niet gebeurd. Aangezien de gemeente Amstelveen dit beleid wel voort wil zetten is er voor gekozen om deze beleidsregels nogmaals vast te stellen als beoordelingsregels voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: “Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024”.

Bij het vaststellen van het voormalige kruimelgevallenbeleid zijn de volgende drie argumenten genoemd voor verruiming van het beleid:

1. Meer ruimte en verantwoordelijkheid voor bewoners en bedrijven;
2. Ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd waar deze belangrijk is, tegen de excessen kan worden opgetreden;
3. De opgave voor vergunningverlening, toezicht en handhaving neemt af.

Het gaat om de volgende bouwwerken die voorheen onder het kruimelgevallenbeleid vielen:

- een berging in het voorerfgebied
- een overkapping in het voorerfgebied
- een erker in het voorerfgebied
- een dakkapel in het voordakvlak en naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak
- een dakkaper
- een erf- en perceelafscheiding
- een penant en toegangspoort
- een dakterras

Door het stellen van heldere algemene regels in voorgestelde wijziging van het omgevingsplan, wordt het mogelijk gemaakt om zonder vergunning dergelijke bouwwerken te bouwen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de wensen van bewoners en ondernemers. Met de opgenomen algemene regels en vanuit het vertrouwen dat bewoners zelf zorgen voor de kwaliteit en het behoud van het gevel- en straatbeeld is het afbreukrisico gering. Dit vermindert de administratieve lasten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente.

## **Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen**

In de actualisatie Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen uit 2021 is met toepassing van regels uit het voormalige Bor het vergunningvrij bouwen verruimd door voor verschillende bouwactiviteiten de redelijke eisen van welstand te laten vervallen. Door deze verruiming zijn meer bouwactiviteiten vergunningvrij geworden.

Bij het vaststellen van deze welstandseisen standaardingrepen is aangegeven dat:

1. het gaat om kleine bouwwerken/verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is;
2. op basis van de excessenregeling uit de Woningwet altijd nog handhavend kan worden opgetreden;
3. het aantal (kleine) omgevingsvergunningen en de handhavingsopgave hiermee aanzienlijk wordt verminderd.

Het gaat om de volgende bouwwerken:

- Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied op minder dan 1 meter van erfgrens (ook opgenomen onder Bruidsschat)
- 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
- Een dakkapel in het voordakvlak en naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak
- Een erf- of perceelafscheiding

Met deze voorgestelde wijziging worden bovenstaande bouwwerken door opnemen van algemene regels vergunningvrij gemaakt in het omgevingsplan.

### **Welstand en excessen**

De welstandstoets, een beoordeling ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, vindt plaats in een vergunningprocedure. Voor de bouwwerken die nu vergunningvrij worden gemaakt, betekent dit dat deze bouwwerken ook niet langer getoetst worden aan het welstandsbeleid. Een voorbeeld is de dakkapel aan de voorkant van een woning. Initiatiefnemers hoeven geen omgevingsvergunning meer aan te vragen voor het bouwen van deze dakkapel. Daarmee vervalt ook de welstandstoets. Handhaven op excessen blijft wel mogelijk. Daarnaast dient bij vergunningvrij bouwen wel aan de bouwtechnische-/ veiligheids-eisen te worden voldaan uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

## **2.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

Met het oog op de doelen gesteld in paragraaf 1.2 wordt in deze paragraaf nader ingegaan op de bouwwerken die middels deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij worden gemaakt.

### ***Bijbehorend bouwwerk achtererfgebied***

In het voormalige Bor zijn bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied opgenomen als vergunningvrije bouwwerken wanneer aan de in het Bor opgenomen regels wordt voldaan. Dit geldt zowel voor het bouwen als het planologisch gebruik. Dit betekent dat onder het Bor de bijbehorende bouwwerken landelijk vergunningvrij waren. De bijbehorende bouwwerken zijn nu in de bruidsschat opgenomen. Gemeenten kunnen voor deze bouwwerken nu zelf bepalen om deze als vergunningvrij in het omgevingsplan op te nemen. De regels voor bijbehorende bouwwerken in het Bor zijn niet

veranderd in de bruidsschat. Voor deze bouwwerken is besloten dezelfde regels op te nemen in het omgevingsplan en vergunningvrij te laten zoals dit landelijk het geval was.

In de vergunningvrije regeling uit het Bor gold wel de voorwaarde dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied zijn gelegen, tenzij er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Met het opnemen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied in de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen, zijn de redelijke eisen van welstand komen te vervallen. Dit betekent dat er geen verplichte afstand van 1 meter tot aan het openbaar toegankelijk gebied meer geldt.

### ***Bergingen en overkappingen voorerfgebied woning***

In eerste instantie waren beleidsregels voor bergingen en overkappingen in het voorerfgebied opgesteld voor woningen die geen achterom hebben en ook geen direct van buitenaf bereikbare bergingsmogelijkheden, zoals een garage. In die situatie moest een bewoner met bijvoorbeeld een fiets of rolcontainer door een woning heen om bij een berging te kunnen komen. In de samenleving bleek bij de totstandkoming van het kruimelgevallenbeleid een grotere behoefte te bestaan aan mogelijkheden om ook op het voorerf een (fietsen)berging te bouwen. Veelal wordt deze gebruikt voor fietsen, rolcontainers of andere gebruiksvoorwerpen. Met het opnemen van algemene regels wordt de bouw van een berging of overkapping in het voorerfgebied met deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij gemaakt.

### ***Erker voor- en zijgevel woning***

Een erker wordt veelal gebouwd ter vergroting van de woonkamer of de keuken. Tegen het verlenen van medewerking aan een dergelijk verzoek bestaan in de meeste situaties geen stedenbouwkundige bezwaren, mits voldaan wordt aan de gestelde beleidsregels van het kruimelgevallenbeleid en nu Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024.

Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven is het wenselijk te streven naar identieke/ vergelijkbare erkers binnen eenzelfde bouwblok. Wanneer binnen hetzelfde bouwblok al eerder een erker is gebouwd is het gewenst dat deze erker als voorbeeldplan te gebruiken.

Diverse woningen, zoals hoekwoningen hebben tevens de mogelijkheid een erker aan de zijgevel te realiseren. De ruimtelijke uitstraling van een erker aan de zijgevel kleiner dan een bijbehorend bouwwerk dat tevens aan de zijgevel tot de mogelijkheden behoort. In deze voorgestelde wijziging wordt de realisatie van een erker aan de zijgevel onder dezelfde regels als een erker aan de voorgevel ook mogelijk gemaakt.

### ***Dakkapel***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder c bruidsschat) voortgezet. Door ook de redelijke eisen van welstand te laten vervallen kunnen dakkapellen, onder de regels zoals gesteld in het voormalige Bor en nu in de bruidsschat, op alle dakvlakken vergunningvrij worden gerealiseerd.

### ***Dakkapers bij woningen***

In de gemeente is een beperkt aantal woningblokken aanwezig met een relatief lage nokhoogte en flauwe dakhelling, waarbij de zolder slechts een beperkte stahoogte heeft en daardoor niet als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Het aanbrengen van dakkapellen kan bij deze woningen niet in

overeenstemming met de vergunningvrije bouwvoorschriften en dakkapellen voldoen in deze situaties niet aan de loketcriteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. In het verleden zijn regelmatig vergunningen afgegeven voor dakkapellen die niet aan deze regels voldoen, hetgeen een ruimtelijk ongewenst beeld oplevert en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Om alsnog tegemoet te kunnen komen aan de wens om de zolder tot verblijfsruimte te verbouwen én een aanvaardbaar beeld van een woonomgeving te behouden, is het wenselijk om een nokverhoging toe te staan. Dit kan met een dakkaper. Een dakkaper is een dakopbouw in de vorm van twee dakkapellen aan weerszijden van een kap met een schuin dakvlak (in dezelfde hellingshoek als de bestaande kap) waarmee de nok wordt verhoogd. Om het oorspronkelijke beeld van een aaneengesloten dakvlak zoveel mogelijk te benaderen, is het gewenst om zoveel mogelijk een aaneengesloten noklijn te bevorderen. Dit kan alleen als de dakkaper over de volledige breedte van de tussenwoning gerealiseerd wordt. Voor een eindwoning geldt in principe dat er minimaal 1 meter uit de zijgevel moet worden gebouwd, zodat hier de vorm van het oorspronkelijke dak en de contour van de zijgevel niet worden aangetast.

### ***Erf- en perceelafscheiding en penanten en toegangspoorten voorerfgebied woning***

Bij woningen mag in beginsel geen hogere erf- of perceelafscheiding worden gebouwd dan 1 meter, als deze in een voorerfgebied of een achtererfgebied dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, wordt gebouwd. Er is in de samenleving echter veel behoefte aan hogere afscheidingen in deze gebieden bij met name grotere percelen. Ook het politiekeurmerk veilig wonen wordt al geruime tijd toegepast bij voornamelijk nieuwe woonwijken. De eisen die daaruit volgen stroken vaak niet met de vergunningvrije bouwvoorschriften. Om die reden is voor erf- en perceelafscheidingen aansluiting gezocht bij wat feitelijk al toegepast wordt.

Bij vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen en hoekwoningen is het, ook vanuit veiligheidsoverwegingen, gewenst de toegang van het perceel aan de straatzijde af te kunnen sluiten. Hiervoor is het noodzakelijk een afsluitbare toegangspoort te realiseren.

In voorgenomen wijziging van het omgevingsplan worden erf- en perceelafscheidingen en penanten en toegangspoorten tot 2 meter hoog in het voorerfgebied van een woning mogelijk gemaakt. Deze erf- en perceelafscheidingen moeten voor 50% bestaan uit een transparant rasterwerk. Dit om openheid in het straat- en bebouwingsbeeld te behouden.

### ***Dakterrassen***

Dakterrassen bij woningen dragen bij aan een hoger woongenot, terwijl onder bepaalde voorwaarden de ruimtelijke invloed van een dakterras beperkt is. Daarom is het gewenst om de beoordelingsregels voor dakterrassen uit de 'beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024' over te nemen in het omgevingsplan als algemene regels. Door enkel dakterrassen toe te staan op aan- en uitbouwen van de woning in het achtererfgebied, blijft de ruimtelijke impact beperkt. In die situaties is er immers al inkijk vanuit de ramen in de achtergevels van aangrenzende woningen en is de mogelijkheid op geluidshinder niet anders dan vanuit de tuinen. Onder de gestelde voorwaarden zijn dakterrassen bij woningen ruimtelijk aanvaardbaar.

### ***Kozijn- en gevelwijzigingen in de voorgevel en zijgevel grenzend aan openbaar gebied en wijziging van de indeling van een dakkapel***

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het welstandsbeleid ten aanzien van het wijzigen van een bestaande kozijn- of gevelopening in de voorgevel en zijgevel grenzend aan openbaar gebied en de indeling van dakkapellen aangepast. Op dit moment gelden geen welstandseisen meer voor het wijzigen van (de indeling van) een bestaande kozijn- of gevelopening in de voorgevel, of een naar het openbaargebied gekeerde zijgevel, waaronder de indeling van dakkapellen, van een gebouw waarbij de bestaande kozijn of gevelopening niet wordt vergroot.

In voorgenomen wijziging van het omgevingsplan zijn algemene regels opgenomen om het wijzigen van kozijn- en gevelopeningen in de voorgevel en zijgevel grenzend aan openbaar gebied en de indeling van dakkapellen vergunningvrij te maken. In dit geval gaat het om bestaande kozijn- en gevelopeningen en bestaande dakkapellen. Het vergoten hiervan is niet vergunningvrij. Het wijzigen van (de indeling van) een bestaande kozijn of gevelopening of de indeling van een dakkapel zal geen nadelige effecten hebben op het straat- en bebouwingsbeeld.

#### ***Dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een (plat) dak***

Het bouwen van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening in een achterdakvlak, een niet openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak is onder voorwaarden vergunningvrij op grond van artikel 2.27 en 2.29 van het Bbl. Bij plaatsing in een ander dakvlak dan een achterdakvlak, een niet openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak mag de constructie volgens artikel 2.29 onder c niet uitsteken buiten het dakvlak. Vooruitlopend op de Omgevingswet is in de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen opgenomen dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn voor een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening in een dakvlak als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Aansluitend op deze regeling is het bouwen van een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening voor alle dakvlakken onder dezelfde voorwaarden, waarbij de constructie 0,6 meter uit het dakvlak dan wel platte dak mag uitsteken, vergunningvrij gemaakt in dit omgevingsplan.

#### ***Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel een zwembijver in het achtererfgebied bij woning of woongebouw***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder e bruidsschat) voortgezet. In de bruidsschat zijn geen specifieke regels (afmetingen) opgenomen voor de realisatie van een zwembad. Een zwembad is voor het bouwen vergunningvrij wanneer deze aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan voldoet. In de bestemmingsplannen voor Amstelveen zijn specifieke regels voor zwembaden opgenomen. Deze worden nu als algemene (vergunningvrije) regels opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Voor zwembaden, zwembijvers, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen geldt een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup> en de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedragen. Samen met de regels die opgenomen zijn voor bijbehorende bouwwerken, is er geen sprake van de mogelijkheid tot het volledig volbouwen van het achtererfgebied.

Bij zwembaden, zwembijvers, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen moet sprake zijn van een bouwwerk. Daarbij gaat het om alle met de grond verbonden constructies van enige omvang met een plaatsgebonden karakter. Een opblaasbad voor kinderen is daarmee niet aan te merken als een zwembad bedoeld in dit artikel. Evenmin gaat het om een zwembad dat slechts voor enkele dagen of enkele weken wordt opgezet. Bij dergelijke objecten ontbreekt een plaatsgebonden karakter en is geen sprake van een bouwwerk. Het zwembad mag niet zijn voorzien van een overkapping. Het gaat dan om een overkapping waar (tevens) onder gezwommen kan worden. Een overkapping die alleen dient om het zwembad af te dekken tegen weer en vuil wordt niet gezien als overkapping.

#### ***Recreatief nachtverblijf***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder b bruidsschat) voortgezet. Een recreatief nachtverblijf bouwen of in stand houden zonder omgevingsvergunning voor bouwen is alleen toegestaan op locaties waar het gebruik ten behoeve van recreatief nachtverblijf of verblijfsrecreatie is toegestaan.

De afmetingen voor een recreatief nachtverblijf zijn ongewijzigd uit de bruidsschat overgenomen.

#### ***Bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 7, lid 2 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.37, lid 2 bruidsschat) voortgezet. De afmetingen voor een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg zijn ongewijzigd uit de bruidsschat overgenomen.

Voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom voor mantelzorg geldt dat na beëindiging van de mantelzorg, het bijbehorend bouwwerk verwijderd moet worden. Indien het bijbehorend bouwwerk past binnen de bouw en gebruiksregels van het omgevingsplan, is het mogelijk om het bijbehorend bouwwerk te laten staan en voor een ander toegestaan gebruik in gebruik te nemen.

#### ***Sport- en speeltoestel niet bestemd voor particulier gebruik***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder d bruidsschat) voortgezet. De afmetingen voor sport- en speeltoestellen zijn ongewijzigd uit de bruidsschat overgenomen.

#### ***Veranderen van een bouwwerk***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder i bruidsschat) voortgezet. De regels uit de bruidsschat zijn ongewijzigd overgenomen.

#### ***Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij agrarische bedrijfsvoering***

Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (nu artikel 22.27 onder g bruidsschat) voortgezet. Het bouwen van een agrarisch bouwwerk, geen gebouwen zijnde, in het achtererfgebied tot 2 meter hoog is vergunningsvrij. Voor silo's geldt in de bruidsschat geen maximale bouwhoogte. Met voorliggende wijziging wordt aansluiting gezocht bij de hoogtes van silo's die voorkomen in de (voormalige) bestemmingsplannen voor het buitengebied. Onderscheid is gemaakt in water- en mestsilo's en voedersilo's. Voor voedersilo's geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter en voor water- en mestsilo's een maximum bouwhoogte van 6 meter. Voor hogere silo's en andere agrarische bouwwerken geen gebouwen zijnde of die niet in het achtererfgebied worden gebouwd moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

#### ***Zicht naburig erf***

Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 BW (artikel 50 boek 5) verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfgrens van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. Dit verbod geldt niet tenzij de eigenaren van het naburige erf toestemming hebben gegeven. Aangeraden wordt om in dit geval te overleggen met de burens. Daarnaast is het mogelijk om vensters, muuropeningen of soortgelijke werken ondoorzichtig te maken. Dit kan bijvoorbeeld met het plakken van ondoorzichtige folie op een raam. Voor balkons geldt dat rechtstreeks zicht op het erf van de burens niet is toegestaan wanneer het balkon op minder dan 2 meter van de erfgrens wordt gerealiseerd. Indien hier sprake van is kan met een privacy scherm het rechtsreeks zicht op het naburig erf voorkomen worden.

#### ***Uitzondering op het vergunningvrij bouwen***

Voor bovenstaande bouwwerken geldt dat deze niet vergunningvrij zijn bij monumenten en gebouwen binnen beschermd stads- en dorpsgezicht. De uitzonderingen hierop, in navolging op artikel 4a van bijlage II van het Bor, zijn in artikel 8.1 van deze wijziging opgenomen.

Daarnaast zijn er in navolging op artikel 5, derde lid, onder a en b van bijlage II van het Bor, beperkende regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen in het kader van externe veiligheid. Dit betreffen de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, de realisatie van een erker aan de voor- en zijgevel en de bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg. Deze regels zijn in artikel 8.2 van deze wijziging opgenomen.

## **2.3 Beleidskader**

### **2.3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid**

#### *2.3.1.1 Omgevingswet*

Onder de Omgevingswet kan bij bouwen sprake zijn van twee activiteiten:

- de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, lid 1 Omgevingswet);
- en de technische bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2 Omgevingswet).

Het Rijk heeft bij beide activiteiten een aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. De gemeente kan daarnaast in het omgevingsplan ook andere activiteiten niet-omgevingsvergunningplichtig maken. In voorliggende wijziging van het omgevingsplan staat de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk centraal.

In artikel 5.1, lid 1 Omgevingswet staat het verbod om zonder omgevingsvergunning een ‘omgevingsplanactiviteit’ te verrichten. Dit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan een verbod staat en/of in strijd is met het omgevingsplan. In hetzelfde artikel is tevens de uitzondering gemaakt “...*tenzij* het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval”.

Landelijk is bepaald dat de in artikel 2.29 Bbl genoemde bouwwerken vergunningvrij gebouwd kunnen worden. Voor het ruimtelijk deel worden deze bouwwerken niet vooraf getoetst. Bijvoorbeeld een dakkapel in het achterdakvlak.

Lokaal is er tijdens de overgangperiode van het omgevingsplan een ‘bouwvergunningplicht’ in de bruidsschat opgenomen (artikel 22.26 bruidsschat). Ook hier zijn bouwactiviteiten opgesomd die je niet vooraf aan het omgevingsplan hoeft te toetsen (artikel 22.36 bruidsschat). Die bouwactiviteiten zijn van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan. Dit rijtje is gebaseerd op artikel 2, bijlage II Bor.

Verder kent de bruidsschat nog een aantal bouwactiviteiten waarvoor de ‘bouwvergunningplicht’ ook niet geldt, mits de bouwwerken voldoen aan de regels van het omgevingsplan (artikel 22.27 bruidsschat). Hier zijn de bouwwerken van artikel 3, bijlage II Bor in terug te lezen.

De gemeente mag deze regels van de bruidsschat veranderen. Denk hierbij aan een aanpassing van de vergunningplicht, de voorwaarden waaronder een bouwwerk vergunningplichtig of vergunningvrij is en voor welke bouwwerken dit gaat gelden.

In voorliggende wijziging van het omgevingsplan is in de geest van de Omgevingswet gekeken welke bouwwerken en onder welke voorwaarden vergunningvrij gemaakt kunnen worden. Hierbij zijn de bouwwerken uit de bruidsschat overgenomen en de bouwwerken die opgenomen zijn in de ‘Beoordelingsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen 2024’.

### 2.3.1.2 Instructieregels Rijk

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid
- Beschermen van waterbelangen
- Beschermen van gezondheid en het milieu
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

#### *Waarborgen van de veiligheid*

Ten aanzien van het waarborgen van de veiligheid worden met deze wijziging van het omgevingsplan geen activiteiten met risicobronnen mogelijk gemaakt. In deze wijziging van het omgevingsplan zijn regels opgenomen die uitzonderingen bevatten op het vergunningvrij realiseren van diverse bouwwerken in het belang van de externe veiligheid. Deze regels zijn overgenomen uit de bruidsschat.

#### *Beschermen van waterbelangen*

Met de bouwwerken die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen worden de waterbelangen niet geschaad. Voor zover er sprake is van een primaire waterkering moet voldaan worden aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en de regels van de waterschapsverordeningen van de waterbeheerders.

#### *Beschermen van gezondheid en milieu*

Ten aanzien van het beschermen van de gezondheid en milieu gaat het om de luchtkwaliteit, geluid, trillingen, slagschaduw windturbines, geur en de bodemkwaliteit. Deze onderwerpen zijn niet van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan en de veel voorkomende (kleine) bouwactiviteiten die hiermee mogelijk worden gemaakt. Voor zover het gaat om het toelaten van bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties, zijn hiervoor regels opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan. Deze regels zijn overgenomen uit de bruidsschat.

#### *Behoud van ruimte voor toekomstige functies*

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen invloed op het behoud van de ruimte voor toekomstige functies. Deze hebben betrekking op reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, mainportontwikkeling Rotterdam en de parallelle Kaagbaan.

#### *Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed*

De bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed heeft betrekking op de vrije horizon van de kust, de landschappelijke kwaliteiten en kenmerken cultureel erfgoed van de Waddenzee en het waddengebied, de ladder voor duurzame verstedelijking en erfgoed. De in deze wijziging opgenomen bouwwerken betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de instructieregels van het Bkl. In het kader van een zorgvuldige ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand is een behoefte onderzoek naar deze bouwwerken niet nodig. Voor zover het gaat om het beschermen van erfgoed zijn hiervoor regels opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan. Deze regels zijn overgenomen uit de bruidsschat.

### *Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten*

Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten heeft betrekking op landsverdediging en militaire terreinen, elektriciteitsvoorzieningen, doorvaart rijkswaarse en landelijke fiets- en wandelroutes. Het mogelijk maken van de in deze wijziging opgenomen bouwwerken hebben geen belemmerende werking op deze instructieregels of staan uitvoering van deze instructieregels in de weg.

#### *2.3.1.3 Omgevingsverordening NH2022 en instructieregels*

De provincie heeft, voor de doorwerking van het in de Omgevingsvisie vastgelegde beleid, diverse juridische instrumenten tot haar beschikking waaronder een provinciale ruimtelijke verordening. In deze Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Door middel van de Omgevingsverordening is de doorwerking naar het omgevingsplan geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

In de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Met deze instructieregels geeft de provincie aan gemeenten een opdracht over onderwerpen die zij moeten opnemen in het omgevingsplan of rekening mee moeten houden bij het opstellen van het omgevingsplan. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening. Deze instructieregels gaan over:

- Stedelijke functies
- Duurzame energie en energie-infrastructuur
- Land- en tuinbouw
- Beschermd landelijk gebied
- Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied
- Cultureel erfgoed
- Klimaatadaptatie
- Provinciale wegen
- Regionale luchthavens
- Regionale waterkeringen

De instructieregels stedelijke functies, duurzame energie en energie-infrastructuur, land- en tuinbouw, bescherm landelijk gebied, klimaatadaptatie, provinciale wegen en regionale luchthavens zijn niet van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan.

#### *Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied*

Voor wat betreft de ruimtelijke inpassing in het landelijk gebied gaat het om nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen in het landelijk gebied. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan gaat niet specifiek om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar bouw mogelijkheden bij bestaande woningen en gebouwen. Dit betreffen hoofdzakelijk bouw mogelijkheden die onder het Bor reeds vergunningvrij waren. In de omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Amstelscheg. In het bestemmingsplan Wester Amstel 2018 waar de Amstelscheg in is gelegen is hier reeds rekening mee gehouden. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'natuur en landschap' opgenomen. De locaties met deze aanduiding zijn niet bestemd als te bebouwen erven. In voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn deze locaties tevens opgenomen. Met het opnemen van een werkingsgebied 'locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan' blijven de locaties vrij van bebouwing.

### *Cultureel erfgoed*

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden met name kleine bouwwerken bij woningen en andere gebouwen mogelijk gemaakt. Voor deze bouwwerken bij monumenten en binnen beschermd stads- en dorpsgezicht geldt dat deze niet vergunningvrij zijn dan wel hiervoor nadere regels zijn opgenomen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 8.1 van deze wijziging en zijn overgenomen uit de regels van de bruidsschat.

### *Regionale waterkeringen*

Met de bouwwerken die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen worden de waterbelangen niet geschaad. De regionale waterkeringen liggen binnen Amstelveen veelal op wegen en dijken. De bouwwerken die in voorliggend omgevingsplan mogelijk worden gemaakt vinden niet plaats binnen deze regionale waterkeringen. Voor zover er sprake is van een regionale waterkering moet voldaan worden aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en de regels van de waterschapsverordeningen van de waterbeheerders.

## **2.3.2 Beleid van het waterschap**

In Nederland is het Waterschap belast met de zorg voor het watersysteem. Deze zorg omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen, bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het waterschap draagt zorg voor:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- het vervullen van de maatschappelijke functies door watersystemen.

Het grondgebied van gemeente Amstelveen valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Hoogheemraadschap Rijnland.

Een belangrijk thema bij ontwikkelingen is de mate waarin verhard oppervlak wordt aangelegd en de infiltratie van regenwater in de bodem verslechterd.

In voorliggend wijziging van het omgevingsplan worden veelal bouwwerken mogelijk gemaakt die op een woning of gebouw gerealiseerd worden en in een aantal gevallen gaat het om bouwwerken die op of in de bodem bij een woning gerealiseerd kunnen worden. Dit betreffen onder andere bijbehorende bouwwerken, erf- en perceelscheidingen, zwembaden en erkers en entreeportalen. Deze bouwwerken zijn dusdanig van omvang dat watercompensatie of extra opvang van neerslag niet noodzakelijk is. Daarbij waren deze bouwwerken reeds onder het Bor landelijk vergunningvrij.

## **2.3.3 Gemeentelijk beleid**

### *2.3.3.1 Beoordelingsregels planologisch afwijkingen gemeente Amstelveen 2024*

Na invoering van de Omgevingswet bestaan de zogenaamde kruimelgevallen niet meer. Het onderscheid tussen artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2 en 3 van de Wabo is er dan niet meer. Een belangrijke reden voor de kruimelgevallenregeling was dat de reguliere procedure gevolgd kon worden. In de Omgevingswet is de procedure voor een omgevingsplanactiviteit standaard de reguliere. Zo vervalt de noodzaak voor de kruimelregeling.

Beleid van de gemeente over toepassing van de kruimellijst dat in beleidsnota's is vastgelegd, kan nog steeds worden gebruikt. Dat geldt nu nog steeds na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De ervaringen van de afgelopen jaren leert dat de gemeente eigenlijk altijd meewerkt aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in de Beoordelingsregels planologische afwijkingen. Het uitgangspunt is daarom dat de onderwerpen geregeld in dit beleid in het omgevingsplan ook als vergunningsvrij worden opgenomen.

Bij het vaststellen van het kruimelgevallenbeleid zijn de volgende drie argumenten genoemd voor verruiming van het beleid:

1. Meer ruimte en verantwoordelijkheid voor bewoners en bedrijven;
2. Ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd waar deze belangrijk is, tegen de excessen kan worden opgetreden;
3. De opgave voor vergunningverlening, toezicht en handhaving neemt af.

In voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn de bouwwerken die opgenomen zijn in deze beoordelingsregels als vergunningvrij opgenomen.

#### *2.3.3.2 Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen*

In de Welstandseisen standaardingrepen bouwwerken Amstelveen zijn voor diverse bouwwerken de redelijke eisen van welstand komen te vervallen. Daardoor zijn meer kleine bouwwerken en verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is, vergunningvrij geworden. Hiermee is vooruitlopend op de Omgevingswet alvast gekeken naar welke activiteiten in het omgevingsplan ook als vergunningvrij geregeld kunnen worden.

Bij het vaststellen van deze welstandseisen standaardingrepen is aangegeven dat:

- het gaat om kleine bouwwerken/verbouwingen waarvan de impact op de omgeving gering is;
- op basis van de excessenregeling uit de Woningwet altijd nog handhavend kan worden opgetreden;
- het aantal (kleine) omgevingsvergunningen en de handhavingsopgave hiermee aanzienlijk worden verminderd.

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn deze bouwwerken als vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

#### *2.3.3.3 Erfgoednota Amstelveen*

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Met de Erfgoednota is het gehele erfgoedbeleid actueel en overzichtelijk gebundeld. In deze Erfgoednota beschrijft de gemeente de ambitie en de visie van de gemeente op de omvang met haar culturele erfgoed, vervolgens de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed. Met cultureel erfgoed wordt bedoeld het fysieke, veelal gebouwd en/of ontworpen erfgoed binnen de ruimtelijke omgeving. Dat kunnen zowel aangewezen monumenten zijn, als wel objecten, landschappen of structuren met cultuurhistorische waarde.

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden met name kleine bouwwerken bij woningen en andere gebouwen mogelijk gemaakt. Voor deze bouwwerken bij monumenten en binnen beschermd stads- en dorpsgezicht geldt dat deze niet vergunningvrij zijn dan wel hiervoor regels zijn opgenomen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 8.1 van deze wijziging en overgenomen uit de regels van de bruidsschat.

### 3. Fysieke leefomgeving

#### 3.1 Effecten op de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij deze omgevingsplanwijziging rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving.

#### 3.2 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van een m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Met deze wijziging omgevingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen (significante) aanvullende bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden. Een m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde.

#### 3.3 Overige gevolgen op de fysieke leefomgeving

Daarnaast geeft het vergunningvrij maken van veel voorkomende bouwwerken bewoners en bedrijven de ruimte om te verbouwen en uit te breiden zonder dat de gemeente gedetailleerde regels en indieningsvereisten oplegt. Met deze omgevingsplanwijziging worden voor wat betreft de bouw mogelijkheden, ten opzichte van het huidige planologische regime, geen significante aanvullende bouw mogelijkheden geboden. Het gaat hier om bouwactiviteiten met geen of slechts een zeer beperkt effect op de fysieke leefomgeving. Deze wijziging ziet ook vrijwel niet op het gebruik van de bouwwerken en heeft geen binding met milieubelastende activiteiten, zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet daarop is nader onderzoek niet aan de orde. Daarbij moet worden opgemerkt dat sommige van deze bouwwerken voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet al vergunningvrij waren. Het vergunningvrij bouwen is echter niet van toepassing op gebouwen/ bouwwerken die het cultureel erfgoed raken, zoals monumenten of beschermd stads- en dorpsgezicht.

### 4. Financiële haalbaarheid

#### 4.1 Financieel economische haalbaarheid

De maatstaf voor de economische uitvoerbaarheid van bouwplannen strekt er mede toe te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bouwplan dat niet uitvoerbaar is. In dit geval gaat het om in Amstelveen veel voorkomende kleine bouwwerken. In dit geval is er geen reden om aan te nemen dat de mogelijkheden uit deze wijziging van het omgevingsplan financieel niet uitvoerbaar zijn. Het opnemen van vergunningvrije bouw mogelijkheden zorgt juist voor een lastenverlichting voor burgers en ondernemers.

Deze categorie bouwwerken heeft, binnen de kaders van de regelgeving, een zeer beperkte impact op de kwaliteit van de leefomgeving waardoor geen schade die voor vergoeding in aanmerking komt (nadeelcompensatie als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet) wordt verwacht.

#### 4.2 Kostenverhaal

De veelvoorkomende kleine bouwwerken die middels deze wijziging van het omgevingsplan vergunningvrij worden gemaakt vallen niet binnen de bouwwerken die genoemd zijn in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

1. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
2. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
3. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
4. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
6. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt

Omdat voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid aanhef hoeven er geen kosten te worden verhaald.

## 5. [Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)

### 5.1 Participatie

Voorafgaand aan het publiceren van het concept (voorheen: voorontwerp) van deze wijziging is op 13 juni 2024 de kennisgeving voornemen omgevingsplanwijziging Bruidsschat bouwen Amstelveen gepubliceerd. In deze publicatie geeft het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Amstelveen aan dat zij het voornemen heeft het "Omgevingsplan gemeente Amstelveen" te wijzigen.

Het concept is op grond van de Participatie Verordening Amstelveen 2022 voor xxx weken ter inzage gelegd. Hiervoor is digitaal kennisgegeven in het Gemeenteblad op (datum). Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om per brief of per mail te reageren op het concept van de wijziging.

Tijdens de ter inzage periode zijn er geen reacties ingediend.

<OF>

Tijdens de ter inzage periode zijn er verschillende reacties ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in een participatieverslag, in de vorm van een Nota van Beantwoording (bijlage <X>). De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van de voorgestelde wijziging. <OF> De ingediende reacties hebben geleid tot aanpassing van de voorgestelde wijziging en zijn verwerkt in de ontwerp wijziging van het omgevingsplan.

## **5.2 Bestuurlijk overleg**

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van de wijziging omgevingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde overleginstanties op (datum).

PM

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen xxx weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het concept wijziging omgevingsplan bruidsschat-bouwen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

## **5.3 Zienswijzen**

Op grond van afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van (datum) tot en met (datum). Gedurende de termijn van ter inzagelegging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn in deze periode <geen/ aantal> zienswijzen ontvangen. De Nota van Beantwoording zienswijzen geeft een weergave van de ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beoordeling daarvan (zie bijlage <PM>). De zienswijzen hebben <wel/niet> geleid tot aanpassing van het voorstel

## **6. Conclusie**

Binnen de gemeente Amstelveen is het gewenst de regeldrukeffecten voor veelvoorkomende bouwwerken waar mogelijk te verminderen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het voor veel bouwwerken mogelijk geworden om een vergunningplicht te vervangen door algemene regels. Hieraan is invulling gegeven voor veelvoorkomende bouwwerken, zoals benoemd in hoofdstuk 2. De opgenomen algemene regels zijn daarbij noodzakelijk om een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen.

Niet voor alle bouwwerken is de keuze gemaakt om de vergunningplicht te vervangen door algemene regels. Voor bijvoorbeeld de bouw van een hoofdgebouw is en blijft een omgevingsvergunning noodzakelijk. Weliswaar geeft dit voor initiatiefnemers extra administratieve lasten en regeldrukeffecten, maar het schrappen van deze vergunningplicht zou het onmogelijk maken om een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen. Zo zou het schrappen van een vergunningplicht betekenen dat nergens meer in Amstelveen getoetst kan worden op welstand. Dit zou een te grote aantasting van het gevel- en straatbeeld tot gevolg (kunnen) hebben. Ook zou het schrappen van een vergunningplicht betekenen dat voor alle bouwwerken generiek aan de voorkant bedacht moet worden onder welke voorwaarden deze bouwwerken mogelijk zouden zijn. Voor bijvoorbeeld de bouw van nieuwe hoofdgebouwen is dit op voorhand niet mogelijk. Het al dan niet toestaan van dergelijke bouwwerken vraagt een specifieke beoordeling van een concreet geval.

Met het wijzigen van het omgevingsplan moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL). Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om bestaande functies, in dit geval hoofdzakelijk de woonfunctie, met veelvoorkomende bouwwerken uit te breiden. Er is met deze wijziging geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies binnen locaties die niet in balans zijn met andere functies binnen deze locaties.

Deze wijziging van het omgevingsplan is ook getoetst aan de visies, het beleid en de instructieregels van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente voor zover deze relevant zijn voor deze wijziging. De wijziging is hiermee in overeenstemming. Ook zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover deze betrekking hebben op de gevraagde activiteiten, onderzocht en afgewogen. Hieruit volgen geen belemmeringen voor deze wijziging van het omgevingsplan.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat er met deze wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige keuze is gemaakt tussen regeldrukeffecten enerzijds en de borging van een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties anderzijds.