



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-105739

Openbaarheid: Ja

Raad: Raad ter kennisname

Afgestemd met portefeuillehouder via staf / mail datum:

15 en 19 mei 2025

Portefeuillehouder:

wethouder mr. L.B. Kabout
burgemeester mr. G.E. Oude Kotte

Behandelend ambtenaar:

L. Schouten
06 34525756
l.schouten@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Aalsmeer Bruidsschat bouwen

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. in te stemmen met de nota van beantwoording van de reacties op het concept ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Aalsmeer Bruidsschat bouwen;
2. in te stemmen met het ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Aalsmeer Bruidsschat bouwen;
3. toepassing geven aan artikel 16.30 van de Omgevingswet door het ontwerp wijziging omgevingsplan voor zienswijzen ter visie te leggen;
4. van dit besluit kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad;
5. het plan digitaal beschikbaar stellen via de landelijke voorziening Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO/ Omgevingsloket);

Samenvatting

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten van rechtswege een omgevingsplan gekregen. Dat wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan genoemd. 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). Onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is de zogenaamde bruidsschat. De regels uit de bruidsschat moeten opgenomen worden 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 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 Aalsmeer 2024' worden vergunningvrij. Dit geldt ook voor een aantal bouwwerken uit de 'Welstandsnota Aalsmeer 2021', 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 op grond van afdeling 3.4 Awb in procedure brengen van het ontwerp van dit wijziging omgevingsplan 'Bruidsschat-bouwen Aalsmeer', die uiteindelijk uitmondt in een voorstel aan de raad omtrent het vaststellen daarvan.

Voorgeschiedenis en context

Onderhavige 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 Aalsmeer 2024;
- welstandsnota Aalsmeer (2021).

Daarnaast heeft u bij besluit van 12 december 2023 een lijst met vergunningvrije bouwwerken vastgesteld, welke in deze wijziging van het omgevingsplan zijn meegenomen.

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. Deze bouwwerken betreffen onder andere een dakkapel, berging, aan- of uitbouw, een dakkaper of een perceelafscheiding. 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 (voorheen kruimelgevallenbeleid) en de Welstandsnota Aalsmeer. Voor de bouwactiviteiten die voldoen aan de regels zoals opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan is dan geen omgevingsvergunning meer vereist. De technische toets wordt geregeld met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

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 Aalsmeer 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.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Over het vergunningvrij maken van diverse bouwwerken heeft u in uw besluit van 12 december 2023 keuzes gemaakt. Dit besluit is verwerkt in dit ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Aalsmeer Bruidsschat-bouwen.

Participatie

Het concept ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Aalsmeer Bruidsschat-bouwen heeft van 17 januari t/m 27 februari 2025 overeenkomstig de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 ter inzage gelegen. In dit kader zijn drie reacties ingediend. Deze zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording zoals opgenomen in de bijlage. Een van de reacties heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de regels van het omgevingsplan.

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 geen ruimtelijke- en welstandsbeoordeling meer plaatsvindt. Ook

niet daar waar een bijzonder welstandregime geldt. Handhaven op excessen blijft wel mogelijk. Daarnaast dient bij vergunningvrij bouwen wel aan de bouwtechnische-/ veiligheids-eisen 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 handhavingsverzoeken door derden. De totale benodigde capaciteit voor toezicht en handhaving bedraagt structureel 497 uur per jaar (215 uur toezicht en 282 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 300 aanvragen binnen gekomen met activiteiten die onder de bruidsschat zouden kunnen vallen. Omdat het vergunningvrij maken van de activiteiten alleen plaats vindt onder bepaalde voorwaarden is niet de verwachting dat al deze aanvragen vergunningvrij worden. Daarbij zullen nog steeds aanvragen binnen komen, en nog getoetst worden alvorens de conclusie getrokken kan worden of deze al dan niet vergunningvrij zijn. Wat betekent dat nog steeds dat dit werkzaamheden vereist en ook leges worden gerekend. Wij verwachten dat we voor het vergunning gedeelte 1 vte schaal 10 minder nodig hebben vanaf 1 jaar na invoering. De leges vervallen ook voor deze werkzaamheden. Deze worden ingeschat op ongeveer €100.000,-

Uitgaande van de actuele inzichten is de inschatting 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/ informatie voorziening en het verwerken van meldingen bij de afdeling SO. 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. In totaal zijn hier de extra kosten op jaarbasis €47.000,- . Dit gaat in vanaf 2026 en zal voor de periode 2026-207 gelden en geëvalueerd worden. Dit is ongeveer budgetneutraal en wordt verwerkt in de kadernota 2027.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

- De terinzagelegging van het ontwerp wijziging omgevingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad en de
-

Nieuwe Meerbode. De digitale stukken worden raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening Omgevingsloket (DSO). De analoge versie van de stukken zal ter inzage worden gelegd in het raadhuis.

- Het ontwerp wijziging omgevingsplan zal op grond van afdeling 3.4 Awb voor 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Evaluatie

Het vergunningvrij bouwen is nieuw onder de Omgevingswet. Evaluatie van de regels voor vergunningvrij bouwen is, na vaststelling van de regels (bij de wijziging Omgevingsplan) na in eerste instantie een jaar wenselijk, aangezien er geen ruimtelijke- en welstandsbeoordeling meer plaatsvindt. 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.

Bijlagen

1. Regels wijziging omgevingsplan Bruidsschat – bouwen Aalsmeer
2. Artikelsgewijze toelichting wijziging omgevingsplan Bruidsschat – bouwen Aalsmeer
3. Motivering wijziging omgevingsplan Bruidsschat – bouwen Aalsmeer
4. Algemene toelichting omgevingsplan gemeente Aalsmeer
5. Nota van beantwoording concept ontwerp wijziging omgevingsplan Aalsmeer Bruidsschat - bouwen
6. Uitvoeringsparagraaf Omgevingsplan "Bruidsschat Bouwen Aalsmeer"

Behandeld in B&W-vergadering 27 MEI 2025, nr 8

Besluit B&W **Conform advies**