Uitvoeringsparagraaf Omgevingsplan “Bruidsschat Bouwen Aalsmeer”

Versie 29 april 2025

Inleiding

De gemeente streeft ernaar om veelvoorkomende bouwwerken onder specifieke voorwaarden vergunningvrij te maken. Dit initiatief vloeit voort uit de eerdere vastgestelde verruimingsvoorstellen[1] en kunnen nu gerealiseerd worden door de 'bruidsschat' uit de Omgevingswet definitief om te zetten in het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om dergelijke bouwwerken zonder omgevingsvergunning toe te staan. Het betreffen veel voorkomende typen bouwwerken die, mits voldaan wordt aan de gestelde algemene regels, vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden. In veel gevallen zijn deze al omgevingsvergunningvrij voor de technische bouwactiviteit.

Gelet op de uitgangspunten van de Omgevingswet blijven er in een ideale situatie alleen noodzakelijke regels over met een duidelijk doel. Deze regels vormen samen de harde ondergrens ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Elke regel is dan even belangrijk om toezicht op te houden en te handhaven. Met dit omgevingsplan is deze ondergrens bepaald. Dat betekent ook dat als niet voldaan wordt aan de voorschriften (algemene regels) uit dit omgevingsplan en legalisatie niet mogelijk is door het alsnog verlenen van een omgevingsvergunning er handhavend wordt opgetreden.

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.

Vergunningvrije bouwwerken en toezicht en handhaving

Momenteel verleent de gemeente jaarlijks 124 vergunningen (2024) voor het bouwen van bouwwerken. Daaronder vallen ook de zogenoemde bouwwerken die onder kwaliteitsborging (7) vallen en de projecten (24). Bouwwerken onder kwaliteitsborging en projecten worden in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. Daarop wordt namelijk al toezicht gehouden. Datzelfde geldt voor bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3 en constructieve verbouwactiviteiten van gevolgklasse 1 bouwwerken. Als voor deze bouwwerken ook een omgevingsplanvergunningplicht geldt wordt het toezicht daarop ook uitgevoerd.

Op basis van het huidige VTH-beleidsplan hebben de veel voorkomende typen bouwwerken een lage prioriteit. Daarop wordt alleen administratief toezicht gehouden en handhavingsverzoeken voor dit type bouwwerken worden, binnen de wettelijke mogelijkheden, afgewezen.

Na invoering van de vergunningvrije status worden er nog voor 65 bouwwerken omgevingsvergunningen verleend per jaar. Terwijl 28 bouwwerken per jaar waarvoor nu nog omgevingsvergunningen worden verleend vergunningvrij worden. Op deze 28 bouwwerken wordt nu alleen administratief toezicht gehouden. Omdat voor deze vergunningvrije bouwwerken geen meldplicht geldt, is actieve controle in de wijk noodzakelijk. Ondanks dat deze bouwwerken vergunningvrij zijn, blijven ze namelijk wel onderworpen aan de bouwtechnische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en de regels uit het omgevingsplan. Daarom is adequaat toezicht

[1] Wijziging Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer (college, 29 juni 2021) , Welstandsnota Aalsmeer 2021 (gemeenteraad, 16 september 2021)

essentieel om naleving te waarborgen. Zeker nu met dit omgevingsplan de ondergrens voor de fysieke leefomgeving is bepaald.

In de huidige situatie blijven er 34 vergunningplichtige bouwwerken over waar nu, vanwege onvoldoende capaciteit en de lage prioriteit, geen toezicht op uitgevoerd wordt. Dat gaat bijvoorbeeld over dakkapellen, erfafscheiding en andere bouwwerken die technisch vergunningvrij zijn maar niet onder de verruimingen vallen. Deze worden administratief afgedaan. Nu met het omgevingsplan de 'harde' ondergrens is bepaald, is het noodzakelijk dat op deze bouwwerken actief toezicht wordt gehouden. Datzelfde geldt voor het handhaven bij overtredingen en het behandelen van handhavingsverzoeken.

Noodzaak van toezicht en handhaving binnen de Omgevingswet

De Omgevingswet is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving door integrale benadering en samenwerking. Het doel is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving waarin activiteiten passen binnen de gestelde kaders. Toezicht en handhaving spelen hierin een sleutelrol. Zonder toezicht en handhaving bestaat namelijk het risico dat regels niet worden nageleefd, wat kan leiden tot onveilige situaties, aantasting van de leefomgeving en overlast voor omwonenden. Met toezicht en handhaving wordt **precedentwerking voorkomen**. Niet handhaven kan leiden tot een sneeuwbaleffect waarbij anderen ook de regels niet meer naleven. Door actief toezicht te houden behouden we de **ruimtelijke kwaliteit**. En tenslotte zorgt handhaving ervoor dat alle burgers en bedrijven zich aan dezelfde regels houden en zorgt het voor een **gelijk speelveld** 'level playing field'.

Wetenschappelijk onderzoek bevestigt dat effectief toezicht en handhaving bijdragen aan een hogere naleving van regels. Het versterkt ook het vertrouwen in de overheid en draagt bij aan een rechtvaardige samenleving.

Het belang van monitoring en de beleidscyclus

Om de effectiviteit van toezicht en handhaving te waarborgen, is monitoring essentieel. Door continu te meten en te evalueren kunnen trends en knelpunten vroegtijdig worden gesignaleerd, waardoor het beleid en de uitvoering tijdig kan worden bijgestuurd. De Uitvoerings- en handhavingsstrategie en daarop gebaseerde Uitvoeringsprogramma's zijn leidend voor de uitvoering. Jaarlijks wordt verslag gedaan (aan de gemeenteraad) over de uitvoering en de doelstellingen. Deze cyclische aanpak zorgt ervoor dat toezicht en handhaving continu verbeterd worden en effectief bijdragen aan de naleving en de doelstellingen van dit omgevingsplan.

Capaciteitsinschatting toezicht

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. Voor vergunningplichtige bouwwerken rekenen we per toezichtzaak op de omgevingsplanactiviteit met 5 uur. Bij 34 bouwwerken komt dit neer op:

- **Toezicht vergunningplichtige bouwwerken:** 34 x 5 = 170 uur

Voor vergunningvrije bouwwerken is een wijkgerichte aanpak vereist om naleving te controleren. Aalsmeer bestaat uit 3 wijken. We stellen voor om jaarlijks één wijk steekproefsgewijs te controleren op illegale en niet-conforme bouwwerken. Het gaat om 15 zichtcontroles per jaar. Met een tijdsbesteding van 3 uur per controle (inclusief voorbereiding en rapportage) resulteert dit in:

- **Zichttoezicht vergunningvrije bouwwerken:** 15 x 3 = 45 uur

Handhavingsbehoefte en -capaciteit

Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat bij bouwactiviteiten gemiddeld in 10% van de gevallen handhaving noodzakelijk is. Toegepast op de 34 vergunningplichtige bouwwerken betekent dit:

- **Handhavingszaken vergunningplichtige bouwwerken:** 34 x 10% = 3 zaken x 32 uur = 96 uur

Voor de 28 vergunningvrije bouwwerken betekent dit:

- **Handhavingszaken vergunningvrije bouwwerken:** 28 x 10% = 3 zaken x 32 uur = 96 uur

Handhavingsverzoeken en capaciteit

Ervaring leert dat jaarlijks ongeveer 5% van de bouwactiviteiten leidt tot handhavingsverzoeken door derden. Doordat er meer bouwwerken omgevingsvergunningvrij worden. Voor de 54 vergunningplichtige bouwwerken verwachten we:

- **Handhavingsverzoeken vergunningplichtige bouwwerken:** 34 x 5% = 2 verzoeken x 30 uur = 60 uur

Voor de 28 vergunningvrije bouwwerken verwachten we:

- **Handhavingsverzoeken vergunningvrije bouwwerken:** 28 x 5% = 1 verzoek x 30 uur = 30 uur

Totale capaciteitsbehoefte voor de uitvoering van dit Omgevingsplan

De totale benodigde capaciteit voor toezicht en handhaving bedraagt structureel:

- **Toezicht vergunningplichtige bouwwerken:** 170 uur
- **Zichttoezicht vergunningvrije bouwwerken:** 45 uur
- **Handhaving vergunningplichtige bouwwerken:** 96 uur
- **Handhaving vergunningvrije bouwwerken:** 96 uur
- **Handhavingsverzoeken vergunningplichtige bouwwerken:** 60 uur
- **Handhavingsverzoeken vergunningvrije bouwwerken:** 30 uur

Totaal: 497 uur per jaar (215 uur toezicht en 282 uur juridische handhaving)

Hoewel de uren een structureel karakter hebben kiezen we voor een tijdelijke uitbreiding van de formatie voor de duur van twee jaar (2026 & 2027). De redenen daarvoor zijn:

- Op basis van de uitvoering, monitoring en evaluatie kunnen pas goed onderbouwde conclusies over de benodigde formatie getrokken worden;
- Omdat nu geen toezicht en handhaving wordt uitgevoerd kunnen geen conclusies getrokken worden over de gevolgen voor de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving;
- De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om verdere verruimingen door te voeren. Om goed onderbouwde voorstellen te doen zijn ervaringscijfers absoluut noodzakelijk.

497 uur per jaar á €95,- = €47.215- p/j. Totaal voor 2 jaar: €94.430,-

Kanttekening

In het verleden is niet actief toezicht gehouden en gehandhaafd op een groot deel van de bouwwerken in dit omgevingsplan. Het kan zijn dat in handhaafzaken verwezen wordt naar zogenoemde gelijke gevallen. Daardoor kan het aantal handhaafzaken in potentie toenemen. Dit monitoren we actief en komen zo nodig met vervolgvoorstellen voor de uitvoering.

Conclusie

De overgang naar vergunningvrije bouwwerken en het versterken van toezicht op vergunningplichtige bouwwerken vereist een herziening van onze toezicht- en handhavingsstrategie. Actieve inzet op toezicht en handhaving is cruciaal om de kwaliteit en veiligheid van de fysieke leefomgeving te waarborgen. Binnen de doelstellingen van de Omgevingswet is een goed functionerend handhavingsapparaat noodzakelijk om naleving te garanderen en de fysieke leefomgeving veilig en leefbaar te houden. Monitoring en de beleidsmatige cyclus zorgen ervoor dat toezicht en handhaving voortdurend worden geoptimaliseerd en afgestemd op de praktijk.