Vergunningsvrije check

Heemraadschapslaan 64 1181 VC Amstelveen

Kadastraal perceel

Amstelveen H 2577

Kadastrale gemeente ASV00 (Amstelveen), sectie H, nummer 2577

Perceeloppervlakte
648 m²
Kadaster BRK, kadastrale grootte

Datum
13 oktober 2026

Rapportnummer
BP-2026-001032



Perceelgrens Amstelveen H 2577
BAG-pand 0362100001079714
Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK · gegevens van 13 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 12 okt. 2026 · schaal ca. 1:1.350 op A4

Conclusie ✓ Vergunningsvrij

De uitbouw van 12 m² aan de achtergevel mag zonder omgevingsvergunning, mits de bovenkant van de verdiepingsvloer ten minste 2,40 m boven peil ligt en de doorbraak de draagconstructie niet wijzigt.

Route: vergunningsvrij bouwen volgens art. 6.111 van het omgevingsplan van Amstelveen; meet vooraf de hoogte van de verdiepingsvloer en laat een constructeur de doorbraak beoordelen.

Gevraagde uitbouw	Vergunningsvrije ruimte	Perceeloppervlakte	Nokhoogte
12 m²	**117,42 m²**	**648 m²**	**8,69 m**
Eigen invoer	Amstelveen art. 6.111 lid 5	Kadaster BRK	3DBAG LoD2.2
3,0 × 4,0 m, 2,7 m hoog			

Kernpunten

Mag	Uitbouw van 12 m² past in het achtererf; 117,42 m² is vrij.	art. 6.111
Let op	2,7 m hoog mag als de verdiepingsvloer minstens 2,40 m boven peil ligt.	art. 6.111 lid 2
Let op	Wijzigt de doorbraak de draagconstructie, dan is een vergunning nodig.	Bbl art. 2.26 lid 1
Let op	Raam of deur in de oostgevel alleen met toestemming van de buren.	BW art. 5:50
Status	Geen monument, geen beschermd gezicht en buiten de zones van waterkeringen.	Wkpb, RCE, waterschap AGV

Artikelen: Omgevingsplan gemeente Amstelveen, Bbl en bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020, /akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je plan: een uitbouw van 3,0 × 4,0 m en 2,7 m hoog aan de achtergevel. Je beslissing: wel of niet zonder vergunning bouwen.

Bouw de uitbouw zonder vergunning, nadat je twee dingen hebt gecontroleerd: de hoogte van je verdiepingsvloer en de doorbraak in de achtergevel.

Klopt een van de twee niet, dan maak je de uitbouw lager of vraag je voor de doorbraak een vergunning aan.

Mag het?	Ja, zonder omgevingsvergunning, mits de verdiepingsvloer ten minste 2,40 m boven peil ligt en de doorbraak de draagconstructie niet wijzigt.
Hoeveel?	117,42 m² is vrij. Na deze uitbouw van 12 m² blijft 105,42 m² over.
Hoe?	Geen vergunning voor de uitbouw zelf. Alleen voor de doorbraak als de draagconstructie verandert.
Waar let je op?	Ramen of deuren in de oostgevel liggen binnen 2 m van de grens en vragen toestemming van de buren.
Wat kan dit veranderen?	De vloerhoogte. Ligt de vloer lager dan 2,40 m, dan moet de uitbouw lager dan 2,7 m.

Vóór je bouwt

1. Meet de verdiepingsvloer vanaf hetzelfde peil als de uitbouw.
2. Laat een constructeur de doorbraak in de achtergevel beoordelen.

2 Wat je plan bepaalt

De belangrijkste punten eerst. De overige regels staan in de bijlagen.

Blokkeert: zonder oplossing gaat het plan niet door. **Stuurt:** bepaalt vorm, omvang of route. **Regelen:** moet gebeuren, zonder risico voor het plan.

1 De hoogte van je verdiepingsvloer bepaalt of 2,7 m mag

Stuurt Zekerheid: Hangt af van je meting

Regel	Binnen 4 m van het huis niet hoger dan 0,3 m boven de vloer van de tweede bouwlaag. art. 6.111 lid 2 onder b
Hier	Die hoogte staat niet in de registers. Het dak begint volgens het 3D-model op ongeveer 2,60 m, dus de vloer ligt vrijwel zeker hoog genoeg.
Gevolg	**Ligt de vloer op 2,40 m of hoger, dan mag 2,7 m. Ligt hij lager, dan maak je de uitbouw lager.**
Doen	**Meet de vloer vóór je bouwt.**

2 De doorbraak kan wel een vergunning vragen

Stuurt Zekerheid: Hangt af van de constructeur

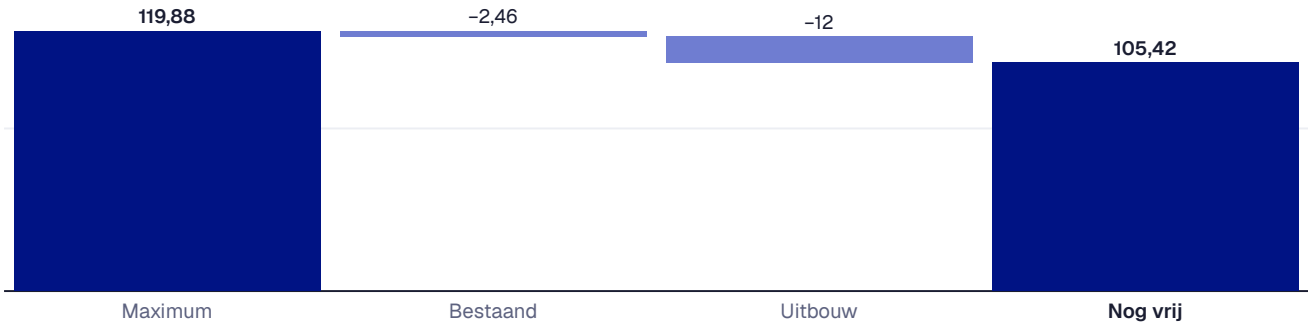
Regel	Een vergunning is nodig als de doorbraak de draagconstructie of de indeling in brandcompartimenten wijzigt. Bbl art. 2.26 lid 1 onder c, 2.27 lid 1
Hier	De uitbouw komt tegen het oostelijke deel van de achtergevel, 4,0 m breed.
Gevolg	**Moet er een ligger boven de opening, dan heb je voor de doorbraak een omgevingsvergunning nodig.**
Doen	**Laat een constructeur dit beoordelen.**

3 Je hebt nog ruim 105 m² over

Regelen Zekerheid: Vast

Regel	Bijbehorende bouwwerken zijn samen hooguit 119,88 m² bij dit bebouwingsgebied. art. 6.111 lid 5 onder c
Hier	Bestaand is 2,46 m². De vrije ruimte is 117,42 m².
Gevolg	**De uitbouw gebruikt 12 m². Er blijft ruimte voor later.**
Doen	**Bewaar dit rapport bij je bouwdossier.**

Vergunningsvrije ruimte m²



BrickPilot, berekend met de uitbouw, 12 okt. 2026 · maximum volgens Amstelveen art. 6.111 lid 5 onder c (aanname)

4 Ramen aan de oostkant vragen toestemming van de buren

Regelen Zekerheid: Vast

Regel	Ramen en andere openingen binnen 2 m van de grens vragen in de regel toestemming van de buren. BW art. 5:50
Hier	De uitbouw komt op 1,03 m van de oostgrens.
Gevolg	**Plan je daar een raam of deur, dan heb je de buren nodig.**
Doen	**Bespreek de plannen met de buren.**

3 Je opties

De meting en de constructeur bepalen welke route het wordt.

Route	Wanneer	Wat het vraagt	Ons oordeel
1. Uitbouw van 2,7 m	Vloer op 2,40 m of hoger	Geen vergunning	Aanbevolen
2. Lagere uitbouw	Vloer lager dan 2,40 m	Hoogte tot vloer + 0,3 m, geen vergunning	Terugvaloptie
3. Met vergunning	De doorbraak wijzigt de draagconstructie	Omgevingsvergunning voor de doorbraak	Alleen als nodig

4 Wat je nu doet

Vóór je bouwt

1 Laat de verdiepingsvloer meten

Binnen 4 m van het huis mag de uitbouw niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de verdiepingsvloer uitkomen. Meet de vloer vanaf hetzelfde peil als de uitbouw: ligt hij lager dan 2,40 m, maak de uitbouw dan lager of vraag een vergunning aan. Een hogere uitbouw vraagt een even hogere vloer: 3,0 m mag pas als de vloer op 2,70 m of hoger ligt.

2 Laat de doorbraak beoordelen

Laat een constructeur kijken of de opening in de achtergevel de draagconstructie wijzigt, bijvoorbeeld omdat er een ligger boven moet komen. Is dat zo, dan is voor de doorbraak een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit nodig (Bbl art. 2.26 lid 1 onder c); de uitbouw zelf blijft vergunningsvrij. De bouwtechnische regels van het Bbl gelden in beide gevallen.

3 Bespreek de plannen met de buren

De uitbouw komt op 1,03 m van de oostgrens. Ramen en andere openingen in de oostgevel van de uitbouw liggen dan binnen 2 m van de grens; daarvoor is in de regel toestemming van de buren nodig (Burgerlijk Wetboek art. 5:50). Het burenrecht blijft gelden, ook als je geen vergunning nodig hebt.

Na het bouwen

4 Bewaar dit rapport bij je bouwdossier

Vergunningsvrij bouwen moet aan de regels voldoen op het moment van bouwen; met dit rapport kun je dat later laten zien.

5 Gecheckt, geen probleem

Dit hebben we nagekeken. Hier hoef je niets mee.

Onderwerp	Uitkomst	Bron
Monument	Geen monument	Wkpb, RCE, Gemeenteblad
Beschermd gezicht	Geen beschermd stads- of dorpsgezicht	RCE, Gemeenteblad
Waterschap	Geen vergunning nodig, buiten de zones van waterkeringen	Waterschapsverordening AGV art. 2.22
Externe veiligheid	Geen veiligheidszone of risicocontour	Amstelveen art. 6.26
Bestemmingsplan	Vergunningsvrij bouwen gaat voor	Amstelveen art. 6.11 lid 3

Bijlagen

De feiten en regels achter het advies.

6 De uitbouw: vergunningsvrij en toegestane maten

De regels van het omgevingsplan van Amstelveen, het Bbl en het waterschap voor de uitbouw, en de maten die gelden.

Bron: Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen (Gmb. 2025, 547381), `/akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan` · vastgesteld 10 dec. 2025, in werking 13 jan. 2026

6.1 Uitkomst voor de uitbouw

Toets	Uitkomst	Artikel
Omgevingsplan Amstelveen	Ja, vergunningsvrij, mits de bovenkant van de verdiepingsvloer ten minste 2,40 m boven peil ligt Aanname	art. 6.107 en 6.111
Bbl, technische bouwactiviteit	Geen vergunning nodig voor de uitbouw zelf; de bouwtechnische regels gelden wel Aanname	Bbl art. 2.25 en 5.4
Bbl, doorbraak in de achtergevel	Vergunning nodig als de doorbraak de draagconstructie wijzigt; laat een constructeur dat beoordelen Aanname	Bbl art. 2.26 lid 1 onder c
Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020	Geldt niet voor vergunningsvrij bouwen Aanname	art. 6.11 lid 3
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Geen vergunning nodig, buiten de zones van waterkeringen Waterschapsverordening AGV en legger, Regels op de kaart	Waterschapsverordening AGV art. 2.22
Oordeel	Ja, vergunningsvrij, mits de bovenkant van de verdiepingsvloer ten minste 2,40 m boven peil ligt en de doorbraak de draagconstructie niet wijzigt Aanname	art. 6.111 lid 2 onder b; Bbl art. 2.26 lid 1 onder c

Amstelveen heeft de bouwregels uit de bruidsschat vervangen door hoofdstuk 6 van het omgevingsplan (Gemeenteblad 2025, 547381, in werking sinds 13 januari 2026). Voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden artikel 6.107 en 6.111. Het perceel ligt in het werkingsgebied 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen', waar het bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 nog geldt; volgens artikel 6.11 lid 3 en 6.12 lid 2 gaan de regels voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken voor op dat bestemmingsplan. Het perceel ligt niet in de 'locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan' (artikel 6.106).

6.2 Toegestane maten

Maat	Toegestaan	Artikel
Hoogte binnen 4 m van het huis	5,0 m Aanname	art. 6.111 lid 2 onder a
Hoogte boven de verdiepingsvloer	vloer + 0,3 m Aanname	art. 6.111 lid 2 onder b
Niet hoger dan het hoofdgebouw	8,69 m 3DBAG LoD2.2	art. 6.111 lid 2 onder c
Bijbehorende bouwwerken samen	119,88 m² Aanname	art. 6.111 lid 5 onder c
Afstand tot openbaar gebied	geen eis in art. 6.111; de uitbouw ligt op 24,66 m Aanname	art. 6.111

Bestaand is 2,46 m², een strook van een bestaand bouwwerk op de oostgrens. Na de uitbouw blijft 105,42 m² over.

7 Perceel: voorerf, achtererf en bestaande bebouwing

Hoe het perceel in voorerf en achtererf valt, wat er al staat en hoeveel er nog vergunningsvrij bij mag, berekend uit Kadaster BRK, BAG en BGT.

Bron: Kadaster BRK, BAG en BGT, berekend · gegevens van 12 okt. 2026

Voor- en achtererf, bebouwingsgebied en de uitbouw



- Perceelgrens Amstelveen H 2577
- Voorerfgebied, 91,52 m²
- Achtererfgebied, 449,38 m²
- Bebouwingsgebied, gelijk aan het achtererfgebied, 449,38 m²
- Zone tot 4 m van het hoofdgebouw, 108,49 m²
- Hoofdgebouw, BAG-pand 0362100001079714
- Bestaand bouwwerk op de grens, 2,46 m²
- Uitbouw volgens plan, 4,0 × 3,0 m (eigen invoer)

Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK · gegevens van 13 okt. 2026 · Kadaster BRK, BAG en BGT, berekend, gegevens van 12 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 12 okt. 2026 · eigen invoer · schaal ca. 1:730 op A4

7.1 Voorerf en achtererf

Perceel **Amstelveen H 2577** Kadaster BRK	Het perceel Amstelveen H 2577 is volgens het Kadaster 648 m² groot. Het is ongeveer 12 m breed en 54 m diep. De woning staat voorin; de tuin erachter is ongeveer 30 m diep.
Voorkant van het perceel **zuidgevel aan de Heemraadschapslaan, 7,0 m breed** Aanname	De voorkant is de gevel aan de Heemraadschapslaan. Het openbaar toegankelijk gebied is het voetpad langs de Heemraadschapslaan, op ruim 8 m van de voorgevel. Bron: **Bbl bijlage I, begrip achtererfgebied**
Achtererfgebied **449,38 m²**	Achter de lijn 1 m achter de voorkant ligt het achtererfgebied van 449,38 m². De uitbouw ligt er helemaal in. Bron: **Bbl bijlage I, begrip achtererfgebied**
Voorerfgebied **91,52 m²**	De strook tussen het huis en het voetpad. Hier is een uitbouw niet vergunningsvrij. Bron: **Bbl bijlage I, begrip voorerfgebied**

Bebouwingsgebied **449,38 m²**	Omdat de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw niet meetelt, is het bebouwingsgebied ook 449,38 m². De vrije ruimte wordt hiermee berekend. Bron: **Amstelveen bijlage II, begrip bebouwingsgebied**
Zone tot 4 m van het hoofdgebouw **108,49 m²**	Binnen 4 m van het hoofdgebouw gelden de hoogte-eisen van lid 2; de hele uitbouw ligt hier. Bron: **Amstelveen art. 6.111 lid 2**

7.2 Oppervlakte en bestaande bebouwing Aanname

Oorspronkelijk hoofdgebouw **123,23 m²**	De grond onder het huis telt niet mee in het bebouwingsgebied. Bron: **bijlage II, bebouwingsgebied**
Bestaande bijbehorende bouwwerken **2,46 m²**	Op het perceel staan geen eigen bijgebouwen. Achter in de tuin ligt op de kaart een strook van 2,46 m² van een bestaand bouwwerk op de oostelijke perceelgrens; die is voorzichtigheidshalve meegeteld.
Maximum bijbehorende bouwwerken **119,88 m²**	De grens voor alle bijbehorende bouwwerken samen in het bebouwingsgebied. Bron: **art. 6.111 lid 5 onder c**
Vergunningsvrije ruimte **117,42 m²**	Het bebouwingsgebied is 449,38 m², dus groter dan 300 m². Volgens artikel 6.111 lid 5 onder c mag dan 90 m² plus 20% van het deel boven 300 m² aan bijbehorende bouwwerken staan, met een maximum van 150 m²: 90 + 0,20 × 149,38 = 119,88 m². Na aftrek van 2,46 m² bestaand blijft 117,42 m² vrije ruimte. Amstelveen rekent boven 300 m² met 20% in plaats van de 10% uit de landelijke bruidsschat (die zou 104,94 m² geven). Na de uitbouw blijft 105,42 m² over. Bron: **Amstelveen art. 6.111 lid 5 onder c** · Omgevingsplan gemeente Amstelveen · `/akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan`

8 De uitbouw en de achtergevel

Waar de uitbouw aan het huis komt, in welke bestemming en zone hij ligt, en hoe hoog het huis is; alle maten zijn berekend, niet gemeten.

Bron: Kadaster BRK en BAG, Ruimtelijke Plannen (IMRO), legger AGV en 3DBAG LoD2.2, berekend · gegevens van 12 okt. 2026

8.1 De uitbouw

Plaats **tegen het oostelijke deel van de achtergevel, 3,0 m de tuin in** Aanname	Tegen het oostelijke deel van de achtergevel, 0,65 m uit beide hoeken, 3,0 m de tuin in; geheel binnen 4 m van het hoofdgebouw.
Oppervlakte **12 m²** Eigen invoer	4,0 m breed bij 3,0 m diep, ingetekend en berekend als 12,00 m². Bron: **art. 6.111 lid 5**
Afstand tot de perceelgrens **1,03 m** Kadaster BRK en BAG, berekend	Tot de oostgrens van het perceel. Het omgevingsplan stelt hier geen eis aan; ramen en andere openingen in de oostgevel van de uitbouw vallen wel onder het burenrecht (Burgerlijk Wetboek art. 5:50).
Afstand tot openbaar gebied **24,66 m** Kadaster BGT, berekend	Tot het voetpad langs de Heemraadschapslaan.
Bestemming **Wonen** Ruimtelijke Plannen (IMRO)	De hele uitbouw ligt in Wonen; de voortuin heeft de bestemming Tuin. Bron: **art. 27** · Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020, regels · `NL.IMRO.0362.16-VG01`

Dubbelbestemming **Waarde - Archeologie 5** Ruimtelijke Plannen (IMRO)	Ligt over het hele perceel. Voor deze uitbouw geen beperking; zie de toets per regel. Bron: **art. 33; paraplubestemmingsplan art. 4**
Bouwvlak **helemaal buiten het bouwvlak** Ruimtelijke Plannen (IMRO), berekend	Voor vergunningsvrij bouwen maakt dat niet uit, omdat art. 6.111 voorgaat op het bestemmingsplan. Bron: **art. 6.11 lid 3**
Waterschap **buiten de kern- en beschermingszone van waterkeringen**	Het perceel valt onder Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Volgens de Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht (geldend sinds 15 januari 2026) ligt het perceel buiten de kernzone en beschermingszone van waterkeringen; in de legger van het waterschap ligt binnen 150 m geen waterkering of beschermingszone. Artikel 2.22 van de verordening geldt hier dus niet en een watervergunning is voor deze bouwwerken niet nodig. Bron: **Waterschapsverordening AGV art. 2.22** · Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht (Regels op de kaart)

8.2 Het huis

Nokhoogte hoofdgebouw **8,69 m** 3DBAG LoD2.2	Hoogste punt van het dak boven het maaiveld; de uitbouw van 2,7 m blijft daar ruim onder. Bron: **art. 6.111 lid 2 onder c**
Achtergevel bij de uitbouw **5,30 m** Kadaster BAG, berekend	Het oostelijke deel van de achtergevel; de uitbouw van 4,0 m laat aan beide kanten 0,65 m vrij.
Bouwlagen **2** 3DBAG, schatting	Een schatting uit het 3D-model, geen telling.
Vloer van de tweede bouwlaag **Op 2,40 m of hoger: uitbouw tot 2,7 m** Aanname	Meet de hoogte van je verdiepingsvloer boven peil. Daaruit volgt de toegestane hoogte van de uitbouw. Bron: **art. 6.111 lid 2 onder b**
Dakvoet **ongeveer 2,60 m** Aanname	Het dak begint volgens het 3D-model (3DBAG) op ongeveer 2,60 m boven het maaiveld; daaronder ligt de benedenverdieping. Een verdiepingsvloer lager dan 2,40 m zou die ongewoon laag maken, dus de vloer ligt vrijwel zeker hoog genoeg. Dat is een afleiding uit het 3D-model, geen meting. Bron: **art. 6.111 lid 2 onder b**
Woning **1992, 123,23 m² grondoppervlakte, 199 m² gebruiksoppervlakte** Kadaster BAG en 3DBAG	Op het perceel staat één vrijstaande woning uit 1992 met twee bouwlagen onder een zadeldak (BAG-pand 0362100001079714, één woning van 199 m² gebruiksoppervlakte). De grondoppervlakte is 123,23 m² en de nok ligt 8,69 m boven het maaiveld. De dakvlakken liggen op het oosten en westen onder 45°; de voor- en achterkant zijn topgevels. De BAG-omtrek is gebruikt als oorspronkelijk hoofdgebouw.

9 Toets per regel

Elke regel voor de uitbouw met het artikel: het Bbl, het omgevingsplan van Amstelveen, het bestemmingsplan en de waterschapsverordening.

Bron: Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen (Gmb. 2025, 547381), /akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan · vastgesteld 10 dec. 2025, in werking 13 jan. 2026

9.1 Omgevingsplan Amstelveen op deze plek

Bouwregels van Amstelveen **hoofdstuk 6 van het omgevingsplan, sinds 13 jan. 2026** Aanname	Amstelveen heeft de bouwregels uit de bruidsschat vervangen door hoofdstuk 6 van het omgevingsplan (Gemeenteblad 2025, 547381, in werking sinds 13 januari 2026). Voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden artikel 6.107 en 6.111. Bron: **Amstelveen art. 6.107 en 6.111** · Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen
Werkingsgebieden op het perceel **alleen de algemene werkingsgebieden en het tijdelijk deel**	Op dit perceel gelden volgens Regels op de kaart (Omgevingsloket) alleen de algemene werkingsgebieden van het omgevingsplan en de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen'. Er ligt geen gebiedsaanwijzing of omgevingsnorm die bijbehorende bouwwerken of dakkapellen beperkt. Bron: **Amstelveen art. 6.106** · Regels op de kaart, Omgevingsloket
Verhouding tot het bestemmingsplan **vergunningsvrij bouwen gaat voor** Aanname	Het perceel ligt in het werkingsgebied 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen', waar het bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 nog geldt; volgens artikel 6.11 lid 3 en 6.12 lid 2 gaan de regels voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken voor op dat bestemmingsplan. Bron: **Amstelveen art. 6.11 lid 3 en 6.12 lid 2** · Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen

Bestemmingen en bouwvlak, bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020



- Perceelgrens Amstelveen H 2577
- Tuin (T)
- Kantoor (K)
- Bedrijf – Kleinschalig (B-K)
- Maatvoering: max. goothoogte | max. bouwhoogte (m); geldt binnen de dunne lijn
- Wonen (W)
- Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)
- Verkeer – Garagebox (V-G)
- Waarde – Archeologie 5 (WR-A5)
- Specifieke bouwaanduiding – dakopbouw (sba-do)
- Verkeer (V)
- Bedrijf (B)
- Groen (G)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: horeca tot en met categorie 2 (h≤2)

Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – lib art 222 toetshoogtes
Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – lib art 222A toetshoogtes radar
Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – lib art 223
Gebiedsaanduiding: overige zone – flitsbezorgdiensten uitgesloten
Hoofdgebouw, BAG-pand 0362100001079714
Uitbouw volgens plan, 4,0 × 3,0 m (eigen invoer)

Bron: bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020, NL.IMRO.0362.16-VG01 (vastgesteld 23 sep. 2020), geometrie IMRO via Ruimtelijke Plannen · aanduidingen op het perceel uit Paraplubestemmingsplan Flitsbezorgdiensten Amstelveen, NL.IMRO.0362.PP11-VG01 (vastgesteld 13 mrt. 2024) · ondergrond PDOK Luchtfoto 2026, perceel Kadaster BRK · gegevens van 13 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 12 okt. 2026 · eigen invoer · schaal ca. 1:980 op A4

Kaartgeometrie uit IMRO (tijdelijk deel van het omgevingsplan); het nieuwe deel van het omgevingsplan staat niet op deze kaart.

9.2 Uitbouw: Bbl

Jouw plan

uitbouw aan de achtergevel, 3,0 m diep, 4,0 m breed, 2,7 m hoog, plat dak
Eigen invoer

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Het Bbl wijst een aan- of uitbouw niet aan als vergunningsvrije omgevingsplanactiviteit; die vrijstelling staat in het omgevingsplan	uitbouw: geen van de onderdelen a tot en met r Aanname	N.v.t.	Bbl art. 2.29
In, aan, op of bij een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument geldt art. 2.29 niet of maar voor enkele onderdelen	geen monument volgens de Wkpb, het monumentenregister en het Gemeenteblad Kadaster Wkpb, RCE en Gemeenteblad	✓ Ja	Bbl art. 2.30 lid 1 en 2
In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt art. 2.29 alleen nog in beperkte gevallen	niet in een rijksbeschermd gezicht volgens de RCE Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	✓ Ja	Bbl art. 2.30 lid 3
Vergunning voor de technische bouwactiviteit nodig voor een bouwwerk met een dak dat niet op de grond staat, hoger is dan 5 m, verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of een dakterras heeft of een hoofdgebouw wordt	de uitbouw zelf telt, niet het huis: op de grond, 2,7 m hoog, één bouwlaag, geen dakterras Aanname	✓ Ja	Bbl art. 2.25
Voor een doorbraak in de bestaande gevel is een vergunning nodig als die de draagconstructie of de indeling in brandcompartimenten wijzigt; de uitzondering voor gevolgklasse 1 geldt niet bij verbouwen	laat je constructeur de doorbraak in de achtergevel beoordelen Aanname	⚠ Let op	Bbl art. 2.26 lid 1 onder c; 2.27 lid 1; 2.17 lid 4

9.3 Uitbouw: Omgevingsplan gemeente Amstelveen

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Een bijbehorend bouwwerk bouwen vraagt een omgevingsvergunning, behalve een bouwwerk in het achtererfgebied dat aan de algemene regels van art. 6.111 voldoet	uitbouw in het achtererfgebied; zie de regels hieronder Aanname	✓ Ja	art. 6.105 lid 1, 6.107 lid 3
Geen bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de 'locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan'	buiten dat werkingsgebied, op ongeveer 1,9 km Regels op de kaart en geo-informatie Gmb. 2025, 547381	✓ Ja	art. 6.106
Uitbreiding van, of aan of bij, een hoofdgebouw dat geen woonwagen, tijdelijk hoofdgebouw of recreatiewoning is	woning, BAG-gebruiksdoel woonfunctie Kadaster BAG	✓ Ja	art. 6.107 lid 1 en 2

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Op de grond staand	op de grond Aanname	✓ Ja	art. 6.111 lid 1
Gelegen in het achtererfgebied, binnen het bebouwingsgebied	12,00 van 12,00 m² in het bebouwingsgebied BrickPilot, berekend	✓ Ja	art. 6.109; bijlage II
Binnen 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet hoger dan 5 m	2,7 m; geheel binnen 4 m van het hoofdgebouw Eigen invoer	✓ Ja	art. 6.111 lid 2 onder a
Niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw	2,7 m; de vloerhoogte staat niet in de registers, dus de verdiepingsvloer moet minstens 2,40 m boven peil liggen Aanname	⚠ Let op	art. 6.111 lid 2 onder b
Niet hoger dan het hoofdgebouw	2,7 m tegen 8,69 m 3DBAG LoD2.2	✓ Ja	art. 6.111 lid 2 onder c
Verder dan 4 m van het hoofdgebouw: boven 3 m een schuin dak en functioneel ondergeschikt	niets van de uitbouw ligt verder dan 4 m van het hoofdgebouw BrickPilot, berekend	N.v.t.	art. 6.111 lid 3 en 4
Bebouwingsgebied boven 300 m²: samen niet meer dan 90 m² plus 20% van het deel boven 300 m², hooguit 150 m²	12,00 m² binnen de vrije ruimte van 117,42 m²; daarna 105,42 m² over Aanname	✓ Ja	art. 6.111 lid 5 onder c
Verblijfsgebied alleen in de eerste bouwlaag	één bouwlaag Aanname	✓ Ja	art. 6.111 lid 6
Geen dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte	plat dak zonder dakterras Aanname	✓ Ja	art. 6.111 lid 7
Het aantal woningen blijft gelijk, behalve bij huisvesting in verband met mantelzorg	geen extra woning Aanname	✓ Ja	art. 6.16 lid 2
Niet vergunningsvrij in, aan, op of bij een monument, of in een gemeentelijk of rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht	geen monument, geen beschermd gezicht Kadaster Wkpb, RCE en Gemeenteblad	✓ Ja	art. 6.25 lid 2, 4 en 5
Bij archeologische regels in het tijdelijke deel blijft een bouwwerk kleiner dan 50 m² vergunningsvrij	12 m² Eigen invoer	✓ Ja	art. 6.25 lid 6 onder a
Niet vergunningsvrij in een veiligheidszone of risicocontour	geen zone of contour ter plaatse Register Externe Veiligheid	✓ Ja	art. 6.26
Een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk gaat voor op strijdige regels in het tijdelijke deel, het bestemmingsplan	de bestemmingsplanregels hieronder gelden niet voor deze uitbouw Aanname	✓ Ja	art. 6.11 lid 3; art. 6.12 lid 2

9.4 Uitbouw: bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 en parapluplan archeologie

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Wonen: bestemd voor woningen met tuinen, erven en bijbehorende bouwwerken	12,00 van 12,00 m² in Wonen Ruimtelijke Plannen (IMRO)	✓ Ja	art. 27.1
Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak is hooguit 2 m diep, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak	helemaal buiten het bouwvlak, tot 7,75 m van de grens; deze regel geldt niet voor een vergunningsvrije uitbouw Ruimtelijke Plannen (IMRO), berekend	N.v.t.	art. 27.2.2 onder a; art. 6.11 lid 3
Waarde - Archeologie 5: archeologisch onderzoek pas vanaf 10.000 m²	12 m² Eigen invoer	✓ Ja	paraplubestemmingsplan art. 4.2 en 4.5.1
Luchtvaartzones van Schiphol: toetshoogtes en vogelaantrekkende functies	2,7 m, lager dan de woning van 8,69 m; geen vogelaantrekkende functie Aanname	✓ Ja	LIB art. 2.2.2, 2.2.2a en 2.2.3

9.5 Uitbouw: Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Zonder omgevingsvergunning van het waterschap geen bouwwerk in de kernzone of beschermingszone van een waterkering	perceel buiten de kern- en beschermingszone; binnen 150 m geen waterkering in de legger Waterschapsverordening AGV (Regels op de kaart) en legger (PDOK)	N.v.t.	Waterschapsverordening AGV art. 2.22

9.6 Archeologie, externe veiligheid en luchtvaart

Archeologie
Geen beperking
Ruimtelijke Plannen (IMRO), parapluplan 2024

Het perceel heeft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Archeologisch onderzoek is daar pas nodig vanaf 10.000 m², en een bouwwerk kleiner dan 50 m² blijft vergunningsvrij (artikel 6.25 lid 6 onder a). Archeologie staat deze bouwwerken niet in de weg.

Bron: **art. 6.25 lid 6 onder a** · Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024 · NL.IMRO.0362.PP12-VG01

Externe veiligheid
geen veiligheidszone of risicocontour
Register Externe Veiligheid

Het perceel ligt niet in een veiligheidszone of risicocontour (Register Externe Veiligheid: geen buisleiding binnen 500 m en geen aandachtsgebied ter plaatse). Artikel 6.26 beperkt deze bouwwerken niet.

Bron: **Amstelveen art. 6.26**

Luchtvaartzones Schiphol
geen beperking
Ruimtelijke Plannen

Het bestemmingsplan legt de luchtvaartzones van Schiphol over het perceel (toetshoogtes en vogelaantrekkende functies). De bouwwerken zijn lager dan de bestaande woning en raken die zones niet.

Bron: **LIB art. 2.2.2, 2.2.2a en 2.2.3**

10 Monument en beschermd stads- of dorpsgezicht

Of de woning een monument is en in een beschermd gezicht ligt, uit de Wkpb, de RCE en het Gemeenteblad, en wat dat betekent.

Bron: Kadaster Wkpb, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Gemeenteblad Amstelveen · geraadpleegd 12 okt. 2026

Monument **nee** Kadaster Wkpb, RCE en Gemeenteblad Amstelveen	De woning is geen rijksmonument en geen gemeentelijk of provinciaal monument. In het Rijksmonumentenregister staat binnen 100 m geen rijksmonument, het Kadaster (Wkpb) vermeldt op dit perceel geen publiekrechtelijke beperking en in het Gemeenteblad van Amstelveen staat geen aanwijzing voor dit adres.
Beschermd stads- of dorpsgezicht **nee** RCE en Gemeenteblad Amstelveen	Het perceel ligt niet in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en niet in een van de gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten van Amstelveen. Het omgevingsplan en het bestemmingsplan geven hier geen aanduiding voor een beschermd gezicht of cultuurhistorische waarde. De aanwijzing van Elsrijk-West als beschermd gemeentelijk stadsgezicht (Gemeenteblad 2020, 247908) geldt alleen voor het openbaar gebied, niet voor dit perceel.
Gevolg **geen beperking van de vrijstelling** Aanname	De inperkingen voor monumenten en beschermde gezichten gelden hier niet. Bron: **Bbl art. 2.30; Amstelveen art. 6.25 lid 2 tot en met 5** · Besluit bouwwerken leefomgeving
Recreatief nachtverblijf **nee** Kadaster BAG, woonfunctie	Voor een recreatiewoning gelden andere regels; dit pand is volgens de BAG een woning. Bron: **Amstelveen art. 6.107 lid 2 onder c**
Eigenaar en erfpacht **In je eigen rapport, uit het Kadaster** Kadaster BRK	Bij erfpacht kan toestemming van de grondeigenaar nodig zijn, ook als je geen vergunning nodig hebt.

11 Vergunningen: wat niet nodig is en wat je vastlegt

Welke vergunningen voor de uitbouw niet nodig zijn, wat je nog laat beoordelen en wat je bewaart, afgeleid uit de toets per regel.

Bron: Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen (Gmb. 2025, 547381) · vastgesteld 10 dec. 2025, in werking 13 jan. 2026

11.1 Welke vergunning

Activiteit	Bevoegd gezag	Nodig	Artikel
Uitbouw bouwen, omgevingsplan	gemeente Amstelveen	Niet nodig	art. 6.107 lid 3, 6.111
Technische bouwactiviteit, de uitbouw	gemeente Amstelveen	Niet nodig	Bbl art. 2.25
Watervergunning	waterschap AGV	Niet nodig	Waterschapsverordening AGV art. 2.22
Doorbraak in de achtergevel, technische bouwactiviteit	gemeente Amstelveen	Laten beoordelen	Bbl art. 2.26 lid 1 onder c

Het omgevingsplan vraagt geen vergunning als de bovenkant van de verdiepingsvloer ten minste 2,40 m boven peil ligt; anders maak je de uitbouw lager. Voor de doorbraak is een vergunning nodig als die de draagconstructie wijzigt. De bouwtechnische regels van het Bbl gelden ook zonder vergunning.

11.2 Leg vast voor je bouwt

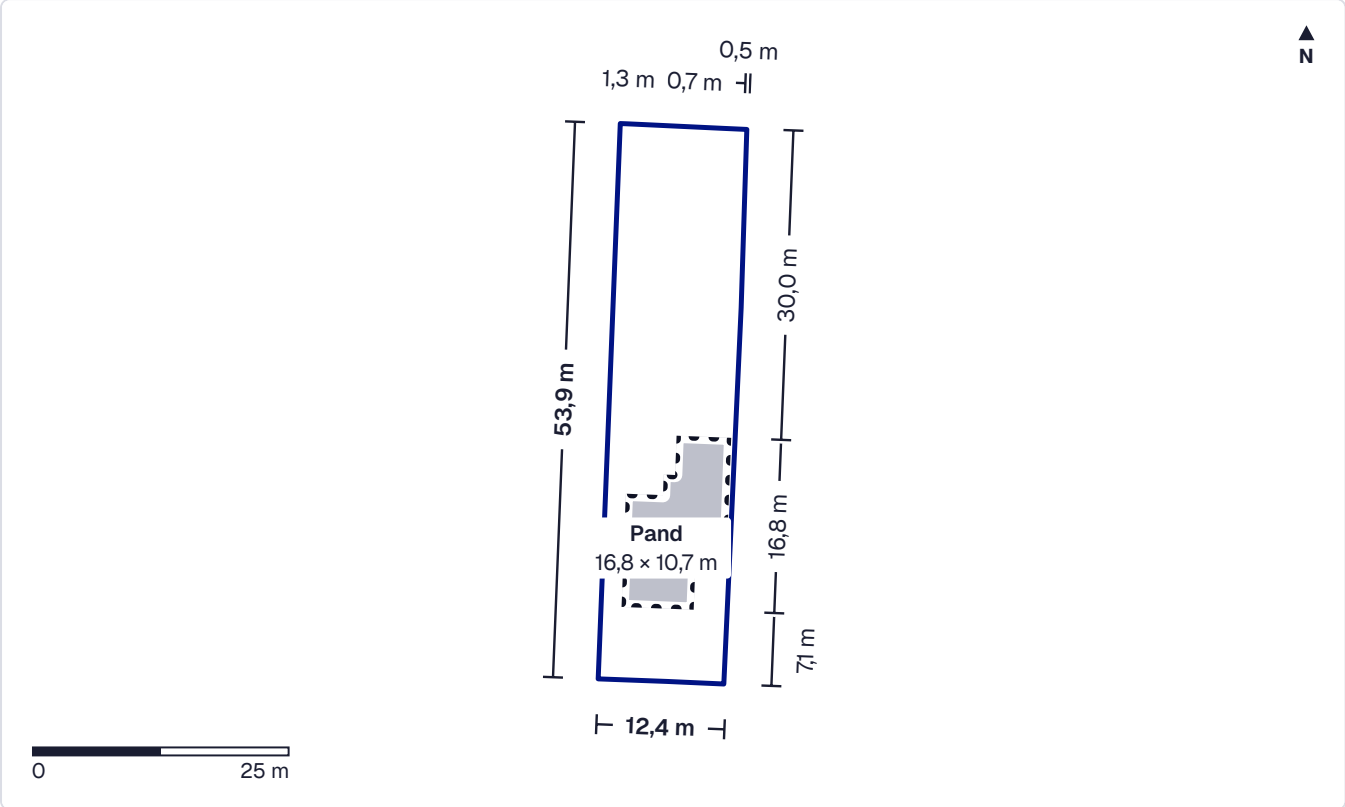
- [ ] **Hoogte van de verdiepingsvloer**
  Gemeten vanaf hetzelfde peil als de hoogte van de uitbouw, voor de toets van art. 6.111 lid 2 onder b.
- [ ] **Situatietekening**
  Plaats van de uitbouw op het perceel, met de afstand tot de oostgrens en tot het huis.
- [ ] **Bouwtekening**
  Plattegrond, gevels en doorsnede met 2,7 m hoogte en het platte dak zonder dakterras.
- [ ] **Oordeel van de constructeur**
  Of de opening in de achtergevel de draagconstructie wijzigt, en over de fundering van de uitbouw.

12 Maatvoering perceel en pand

Lengte van de perceelzijden, de afstand van het huis tot de perceelgrens en de maten van het huis.

Bron: Kadaster BRK (perceel) en BAG (pand), maten berekend · gegevens van 12 okt. 2026

Maatvoering perceel en pand



Perceelgrens Amstelveen H 2577 · Pand 0362100001079714 (BAG) · Maatlijn in meters, langs de lengte- en breedterichting van het perceel

Bron: Kadaster BRK (perceel) en BAG (pand) · gegevens van 13 okt. 2026 · schaal ca. 1:730 op A4

Maten berekend uit de kaartgeometrie van BRK en BAG, niet ingemeten; afwijkingen van enkele decimeters zijn mogelijk.

12.1 Perceelzijden en afstand tot het pand

Zijde	Lengte (m)	Grenst aan	Pand tot grens (m)
Zuid, voorkant	12,20	Heemraadschapslaan, openbaar gebied	7,05
Oost	53,84	buurperceel H 2578	0,32

Zijde	Lengte (m)	Grenst aan	Pand tot grens (m)
Noord, achterkant	12,29	drie smalle percelen met een verhard pad	29,96
West	53,91	buurperceel H 2576	1,32
Omtrek	**132,25**		

Lengtes langs de kadastrale grens, per zijde opgeteld; pand tot grens is de kortste afstand. De maatlijnen op de kaart meten langs de assen van het perceel en kunnen daardoor iets afwijken. Buren uit de kadastrale kaart, het voetpad en het pad uit de BGT. Het voetpad van de Heemraadschapslaan ligt 0,8 tot 2,9 m voor de voorgrens. Berekend uit de registratie, niet gemeten.

12.2 Huis

Lengte **16,80 m** Kadaster BAG	Langste zijde van de kleinste rechthoek om de BAG-contour.
Breedte **10,65 m** Kadaster BAG	Kortste zijde van die rechthoek; de contour zelf heeft 15 hoekpunten.
Omtrek **54,92 m** Kadaster BAG	Buitenomtrek van de pandcontour.

13 Bronnen

Alle bronnen met de datum van de gegevens, niet de datum van het rapport.

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Omgevingsplan gemeente Amstelveen, geldende versie (Regels op de kaart, Omgevingsloket)	Werkingsgebieden en regels op het perceel		in werking sinds 13-01-2026
Gemeenteblad 2025, 547381: Wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Bruidsschat bouwen	Art. 6.11, 6.12, 6.16, 6.25, 6.26, 6.105 tot en met 6.111 en bijlage II		bekendgemaakt 16-12-2025, in werking 13-01-2026
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	Art. 2.17, 2.25, 2.26, 2.27, 2.29, 2.30, 5.4 en bijlage I	BWBR0041297	geldend vanaf 24-09-2026
Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 (NL.IMRO.0362.16-VG01**)**	Bestemmingen, bouwvlak en regels voor bijbehorende bouwwerken	NL.IMRO.0362.16-VG01	vastgesteld 23-09-2020
Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024 (NL.IMRO.0362.PP12-VG01**)**	Waarde - Archeologie 5	NL.IMRO.0362.PP12-VG01	vastgesteld 24-04-2024
Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht (Regels op de kaart)	Kernzone en beschermingszone op het perceel		in werking sinds 15-01-2026

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Legger waterkeringen en zoneringen (PDOK Waterschappen IMWA)	Waterkeringen en zones binnen 150 m		actueel, geraadpleegd 12-10-2026
Kadaster, Kadastrale kaart (BRK)	Perceel en kadastrale grootte	ASV00 H 2577	actueel, geraadpleegd 12-10-2026
Kadaster, Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	Pand, bouwjaar, gebruiksdoel en oppervlakte	0362100001079714	actueel, geraadpleegd 12-10-2026
3DBAG (TU Delft), 3D-model van de woning op basis van AHN	Dakhoogte, dakvlakken en bouwlagen	0362100001079714	puntenwolk 2023
Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)	Wegdelen: openbaar gebied en voorkant		actueel, geraadpleegd 12-10-2026
Kadaster, publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb)	Publiekrechtelijke beperkingen, monument		actueel, geraadpleegd 12-10-2026
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, rijksmonumenten en rijksbeschermde gezichten	Rijksmonumenten en rijksbeschermde gezichten		actueel, geraadpleegd 12-10-2026
Gemeenteblad Amstelveen, aanwijzingen gemeentelijke monumenten en beschermde gezichten	Gemeentelijke monumenten en beschermde gezichten		2016-2026
Register Externe Veiligheid	Veiligheidszones en risicocontouren		actueel, geraadpleegd 12-10-2026
PDOK luchtfoto (Actueel_orthoHR)	Bestaande bebouwing op het perceel en kaartondergrond		meest recente opname
Staatsblad 2024, 368: Verzamelbesluit Besluit bouwwerken leefomgeving 2024, nota van toelichting	Art. 2.25 en 2.26 Bbl gelden voor de bouwactiviteit zelf, niet voor het huis		bekendgemaakt 29-11-2024
Burgerlijk Wetboek Boek 5, art. 5:50	Ramen en andere openingen binnen 2 m van de perceelgrens	BWBR0005288	geldend vanaf 01-01-2024
BrickPilot, berekening vergunningsvrij bouwen	Erfgebieden, bebouwingsgebied en plaats van de uitbouw		12 okt. 2026

14 Basis van dit rapport

Je vraag	Mag deze uitbouw zonder vergunning, en welke maten gelden?
Wat we niet deden	Geen opname ter plaatse en geen tekeningen beoordeeld. Hoogtes komen uit 3DBAG en zijn geen meting.
Peildatum	Gegevens van 12 oktober tot en met 13 oktober 2026.

15 Afsluiting

Dit rapport is indicatief en geen juridisch advies.

Contact

BrickPilot
Vertical Real Estate B.V.
Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam

+31 6 45 89 89 45
hello@brickpilot.ai
KvK 99566346

Wat vind je van dit rapport?

Tevreden | Niet tevreden

Op papier: ga naar app.brickpilot.ai/feedback en vul rapportnummer BP-2026-001032 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001032
Type rapport	Vergunningsvrije check, versie 1
Eigen invoer	Eén bouwwerk: een uitbouw aan de achtergevel. Uitbouw: 3,0 m diep, 4,0 m breed, 2,7 m hoog, plat dak Eigen invoer Plaats: aan de achtergevel, de noordgevel aan de tuinkant Eigen invoer Gebruik: uitbreiding van de woonruimte op de begane grond, één bouwlaag, geen dakterras Aanname Positie: Eigenaar Eigen invoer Beslissing: Wel of niet bouwen Eigen invoer
Gegevens opgehaald	12 oktober 2026, 23:30
Kadastraal perceel	Amstelveen H 2577
Plan-ID	/akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan