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-2026-001035



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 ⚠ Deels vergunningsvrij

Bouwen mag zonder vergunning, als de mantelzorgwoning 3,0 m hoog met een plat dak blijft. Wonen mag alleen voor mantelzorg; laat de gemeente dat gebruik bevestigen.

Route: geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen; leg de mantelzorg vast en laat de gemeente het gebruik als woning schriftelijk bevestigen.

Mantelzorgwoning	Vergunningsvrije ruimte	Perceeloppervlakte	Rijksmonument
30 m²	**117,42 m²**	**648 m²**	**Nee**
Eigen invoer	Amstelveen art. 6.111 lid 5	Kadaster BRK	ook geen gemeentelijk monument
6,0 × 5,0 m, 3,0 m hoog			

Kernpunten

Mag	Bouwen: de mantelzorgwoning van 30 m² midden in de tuin mag zonder vergunning.	Amstelveen art. 6.111
Mag	Ruimte genoeg: 30 van 117,42 m² vrije ruimte.	art. 6.111 lid 5
Let op	Wonen mag alleen zolang er mantelzorg is.	art. 6.200 lid 7
Let op	Gebruik als woning: laat de gemeente bevestigen dat de mantelzorgregels van het omgevingsplan voorgaan op het oude bestemmingsplan.	Noord-West 2020 art. 27.5.4
Status	Geen monument, geen beschermd gezicht en buiten de zones van waterkeringen.	Wkpb, RCE, waterschap AGV

Artikelen: Omgevingsplan gemeente Amstelveen en Besluit bouwwerken leefomgeving, /akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je plan: een mantelzorgwoning van 6,0 × 5,0 m en 3,0 m hoog in de tuin. Je beslissing: wel of niet zonder vergunning bouwen.

Bouwen mag zonder vergunning. Leg de mantelzorg vast en laat de gemeente het gebruik als woning bevestigen voordat je bouwt.

Wonen mag alleen zolang er mantelzorg is, en de hoogte van 3,0 m staat precies op de grens.

Mag het?	Bouwen wel, zonder vergunning, als de woning 3,0 m hoog met een plat dak blijft. Wonen mag alleen voor mantelzorg.
Hoeveel?	30 m² van 117,42 m² vrije ruimte.
Hoe?	Geen omgevingsvergunning voor het bouwen. Laat de gemeente het gebruik bevestigen.
Wat kan dit veranderen?	Het antwoord van de gemeente, en het einde van de mantelzorg: dan stopt het gebruik als woning.

Vóór je bouwt

1. Leg vast wie de mantelzorg geeft en krijgt.
2. Laat de gemeente het gebruik als mantelzorgwoning bevestigen.

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 Wonen mag alleen zolang er mantelzorg is

Stuurt Zekerheid: Vast

Regel	Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt niet zelfstandig bewoond, behalve bij mantelzorg. Bbl bijlage I; art. 6.200 lid 3 en 7
Hier	Eén huishouden van ten hoogste twee personen, bij de woning.
Gevolg	**Stopt de mantelzorg, dan stopt ook het gebruik als woning.**
Doen	**Leg vast wie de mantelzorg geeft en krijgt.**

2 Laat de gemeente het gebruik bevestigen

Stuurt Zekerheid: Hangt af van de gemeente

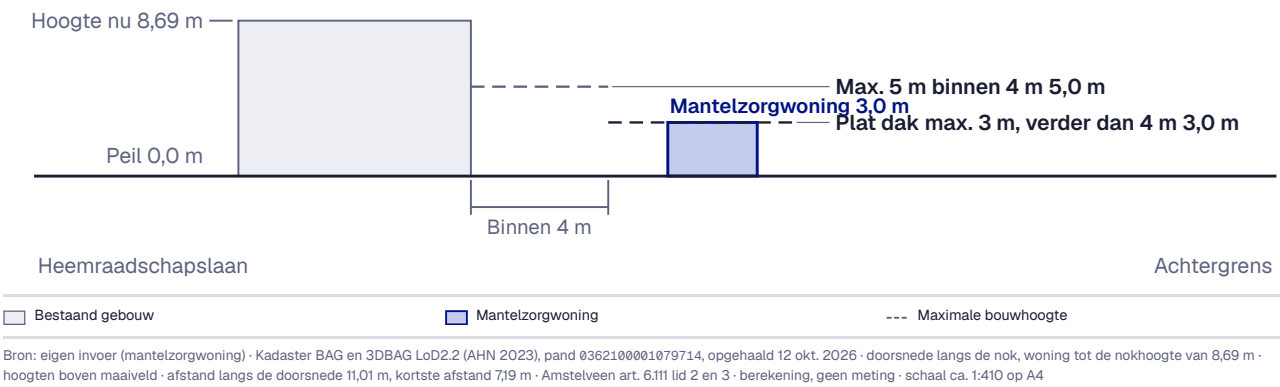
Regel	Het bestemmingsplan noemt wonen in een vrijstaand bijgebouw strijdig gebruik. Het omgevingsplan laat vergunningsvrij bouwen voorgaan. Noord-West 2020 art. 27.5.4; art. 6.12 lid 2
Hier	Het omgevingsplan noemt het gebruik in die voorrangsregel niet met zoveel woorden.
Gevolg	**Zonder bevestiging blijft onzeker of je er mag wonen.**
Doen	**Vraag de bevestiging voordat je bouwt.**

3 De hoogte van 3,0 m staat precies op de grens

Stuurt Zekerheid: Vast

Regel	Verder dan 4 m van het huis mag hoger dan 3 m alleen met een schuin dak. art. 6.111 lid 3
Hier	Plat dak van 3,0 m, 7,19 m van het huis.
Gevolg	**Hoger met een plat dak past niet. Een schuin dak mag: dakvoet tot 3 m, nok tot 5 m.**
Doen	**Houd het platte dak op 3,0 m, gemeten vanaf het peil.**

Doorsnede zuid-noord langs de nok door de woning en de mantelzorgwoning



Bron: eigen invoer (mantelzorgwoning) · Kadaster BAG en 3DBAG LoD2.2 (AHN 2023), pand 0362100001079714, opgehaald 12 okt. 2026 · doorsnede langs de nok, woning tot de nokhoogte van 8,69 m · hoogten boven maaiveld · afstand langs de doorsnede 11,01 m, kortste afstand 7,19 m · Amstelveen art. 6.111 lid 2 en 3 · berekening, geen meting · schaal ca. 1:410 op A4

3 Je opties

Binnen de bebouwde kom is er één route zonder vergunning, met twee dakvormen.

Route	Wanneer	Wat het vraagt	Ons oordeel
1. Plat dak, 3,0 m	Op de gekozen plek, verder dan 4 m van het huis	Geen vergunning; gebruik laten bevestigen	Aanbevolen
2. Schuin dak	Je wilt meer hoogte	Dakvoet tot 3 m, helling tot 55°, nok tot 5 m	Kan ook
3. Verplaatsbaar tot 100 m²	Alleen buiten de bebouwde kom	Deze route geldt hier niet	Past niet

4 Wat je nu doet

Vóór je bouwt

1 **Leg vast wie de mantelzorg geeft en krijgt**

Mantelzorg is de voorwaarde voor wonen in dit bijgebouw (Bbl bijlage I, art. 6.200 lid 7). Stopt de mantelzorg, dan stopt ook het gebruik als woning.

2 **Laat de gemeente het gebruik als mantelzorgwoning bevestigen**

Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 noemt wonen in een vrijstaand bijgebouw strijdig gebruik (art. 27.5.4); het omgevingsplan laat vergunningsvrij bouwen voorgaan (art. 6.12 lid 2), maar noemt het gebruik daarin niet met zoveel woorden. Vraag vóór de bouw schriftelijke bevestiging.

Tijdens het bouwen

3 **Zet het bouwwerk uit op de gekozen plek**

Vrijstaand midden in de tuin, 7,2 m achter het huis en 2,5 m uit de westgrens. Blijf verder dan 4 m van het huis; op een andere plek gelden de regels opnieuw.

4 **Houd het platte dak op 3,0 m**

Gemeten vanaf het peil. Hoger dan 3 m mag verder dan 4 m van het huis alleen met een schuin dak: dakvoet tot 3 m, helling tot 55° en nok tot 5 m, lager naarmate de nok dichter bij de perceelgrens ligt (art. 6.111 lid 3).

5 **Volg de technische bouwregels**

Vergunningsvrij is niet regelvrij: de eisen van het Bbl voor een woonfunctie, het burenrecht en eventuele privaatrechtelijke afspraken blijven gelden.

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
Archeologie	Geen beperking voor een bouwwerk onder 50 m²	Amstelveen art. 6.25 lid 6 onder a

Bijlagen

De feiten en regels achter het advies.

6 Per bouwwerk: vergunningsvrij en toegestane maten

Het oordeel voor de mantelzorgwoning, met de maten uit het omgevingsplan van Amstelveen en het artikel.

Bron: Omgevingsplan gemeente Amstelveen en Besluit bouwwerken leefomgeving, `/akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan` · geldend op 12 okt. 2026

6.1 Uitkomst per bouwwerk Aanname

Bouwwerk	Oordeel	Artikel
Mantelzorgwoning	Bouwen: ja, vergunningsvrij, mits er sprake is van mantelzorg zoals bedoeld in het Bbl. Gebruik als woning: laat de gemeente bevestigen	Amstelveen art. 6.111, 6.16 lid 2 en 6.200 lid 7; Noord-West 2020 art. 27.5.4

Vrijstaand midden in de tuin, 7,2 m achter het huis en 2,5 m uit de westgrens; buiten de zone van 4 m. Verder dan 4 m van het hoofdgebouw en niet hoger dan 3 m: een plat dak mag. Wonen voor mantelzorg is uitgezonderd van de eis 'functioneel ondergeschikt' (artikel 6.111 lid 4) en het omgevingsplan staat het gebruik voor mantelzorg toe (artikel 6.16 lid 2 en 6.200 lid 7); of dat voorgaat op het oude bestemmingsplan, moet de gemeente bevestigen. De 30 m² past ruim in de vrije ruimte. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom, dus geldt artikel 6.111 en niet artikel 6.144.

6.2 Toegestane maten

Maat	Toegestaan	Jouw plan	Artikel
Hoogte met plat dak, verder dan 4 m van het huis	3,0 m Aanname	3,0 m Eigen invoer	art. 6.111 lid 3
Afstand tot het huis voor deze hoogteregel	meer dan 4 m	7,19 m BrickPilot, berekend uit Kadaster BRK, BAG en BGT	art. 6.111 lid 2 en 3
Bijbehorende bouwwerken samen, bebouwingsgebied 449,38 m²	119,88 m² Aanname	32,46 m² Aanname	art. 6.111 lid 5 onder c
Verblijfsgebied	alleen eerste bouwlaag	één bouwlaag Eigen invoer	art. 6.111 lid 6
Mantelzorgwoning via de route buiten de bebouwde kom	100 m² Aanname	niet van toepassing	art. 6.144

Maten uit het omgevingsplan van Amstelveen (Gemeenteblad 2025, 547381, in werking 13 januari 2026). Het perceel ligt binnen de bebouwde kom, dus geldt artikel 6.111 en niet artikel 6.144.

7 Perceel: voorerf, achtererf en bestaande bebouwing

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

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

Voor- en achtererf met de mantelzorgwoning



- 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
- Mantelzorgwoning volgens plan, 6,0 × 5,0 m

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, plek aangenomen, gegevens van 12 okt. 2026 · schaal ca. 1:730 op A4

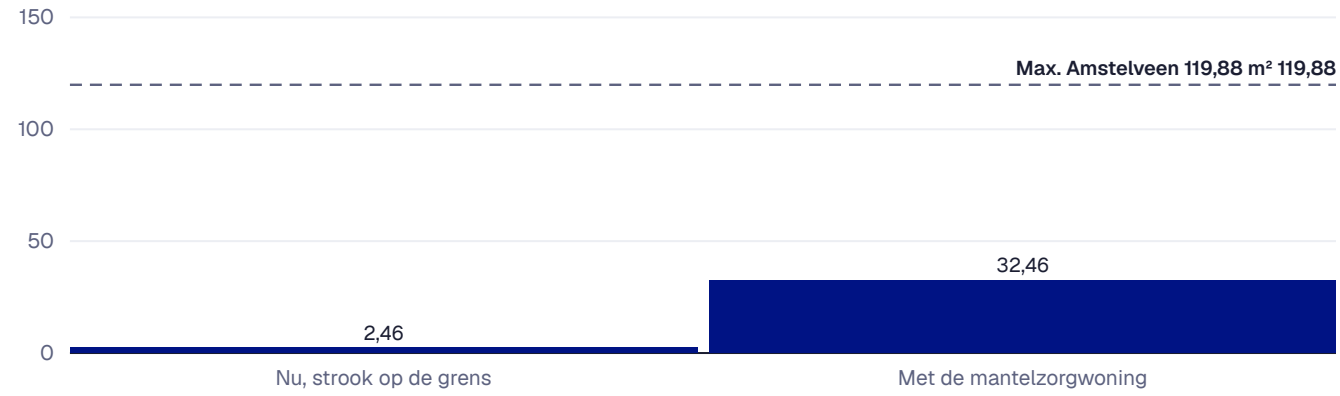
7.1 Voor- en achtererf

Achtererfgebied **449,38 m²**	Achter de lijn 1 m achter de voorkant ligt het achtererfgebied van 449,38 m². De mantelzorgwoning ligt er helemaal in. Bron: **Bbl bijlage I, begrip achtererfgebied**
Voorerfgebied **91,52 m²**	De strook tussen de voorgevel en de Heemraadschapslaan; hier staat de mantelzorgwoning niet. Bron: **Bbl bijlage I, begrip voorerfgebied**
Zone tot 4 m van het hoofdgebouw **108,49 m²**	Binnen deze zone gelden andere hoogtegrenzen; de mantelzorgwoning staat 7,19 m van het huis, dus erbuiten. Bron: **Amstelveen art. 6.111 lid 2**
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**

7.2 Oppervlakte en bestaande bebouwing

Perceeloppervlakte **648 m²** Kadaster BRK, kadastrale grootte	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.
Hoofdgebouw **vrijstaande woning, bouwjaar 1992, 123,23 m²** Aanname	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 BAG-omtrek is gebruikt als oorspronkelijk hoofdgebouw.
Bestaande bijbehorende bouwwerken **2,46 m²** Aanname	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.
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**
Vergunningsvrije ruimte **117,42 m²** Aanname	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 mantelzorgwoning blijft 87,42 m² over. Bron: **Amstelveen art. 6.111 lid 5 onder c** · Omgevingsplan gemeente Amstelveen · /akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan

7.3 Bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied (m²)



BrickPilot, berekend uit Kadaster BRK, BAG en BGT · eigen invoer · eis: Amstelveen art. 6.111 lid 5 onder c

8 Toets per regel

Elke eis naast de mantelzorgwoning, met het artikel: het Bbl, het omgevingsplan van Amstelveen, de bestemmingsplannen en de waterschapsverordening die op het perceel gelden.

Bron: Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen (Gemeenteblad 2025, 547381), /akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan · vastgesteld 10 dec. 2025, in werking 13 jan. 2026; geraadpleegd 12 okt. 2026

8.1 Mantelzorgwoning: ligging en Bbl

Jouw plan — mantelzorgwoning 6,0 × 5,0 m (30 m²), 3,0 m hoog, plat dak — Eigen invoer

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Een bijbehorend bouwwerk staat in het achtererfgebied, binnen het bebouwingsgebied	30,00 van 30,00 m² in het achtererfgebied en het bebouwingsgebied; 0 m² in de zone van 4 m BrickPilot, berekend uit Kadaster BRK, BAG en BGT	✓ Ja	Bbl bijlage I; art. 6.109
Landelijk vergunningsvrij zijn alleen de bouwwerken in art. 2.29; een bijbehorend bouwwerk van deze maat staat daar niet in	30 m², 3,0 m hoog: de vrijstelling staat in het omgevingsplan van Amstelveen Aanname	N.v.t.	Bbl art. 2.29
Geen activiteit in, aan, op of bij een monument en niet in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht	geen monument volgens de Wkpb en het Gemeenteblad; geen beschermd gezicht volgens de RCE Kadaster Wkpb, RCE en Gemeenteblad Amstelveen	✓ Ja	Bbl art. 2.30
Huisvesting in verband met mantelzorg: in of bij een woning, voor één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één mantelzorg geeft aan of krijgt van een bewoner van de woning	bij de woning (BAG: woonfunctie), voor iemand die mantelzorg krijgt; geldt zolang die zorg er is Eigen invoer	⚠ Let op	Bbl bijlage I
Vergunning voor de technische bouwactiviteit alleen als het bouwwerk niet op de grond staat, hoger is dan 5 m, verblijfsgebied op de tweede bouwlaag heeft, een dakterras of balkon heeft of een hoofdgebouw wordt	op de grond, 3,0 m, één bouwlaag, geen dakterras; met mantelzorg geen hoofdgebouw maar een bijbehorend bouwwerk Eigen invoer	✓ Ja	Bbl art. 2.24 lid 1 en 2.25

8.2 Omgevingsplan gemeente Amstelveen

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

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

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
Wonen in een bijbehorend bouwwerk **alleen bij mantelzorg** Aanname	Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet zelfstandig bewoond worden, behalve bij mantelzorg; het huishouden met mantelzorg geldt als één huishouden. Bron: **art. 6.16 lid 2; art. 6.200 lid 3 en 7** · Gemeenteblad 2025, 547381
Mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom **niet van toepassing** Aanname	Een verplaatsbare mantelzorgwoning tot 100 m² is een aparte route, alleen buiten de bebouwde kom; dit perceel ligt binnen de bebouwde kom. Bron: **art. 6.141 tot en met 6.144** · Gemeenteblad 2025, 547381

8.3 Mantelzorgwoning: omgevingsplan gemeente Amstelveen

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Een bijbehorend bouwwerk mag zonder omgevingsvergunning als het voldoet aan de algemene regels van subparagraaf 6.2.8.2 (achtererfgebied)	toets aan art. 6.111 hieronder Aanname	✓ Ja	art. 6.105 lid 1; art. 6.107 lid 3
Geen bijbehorend bouwwerk op de 'locatie bijbehorende bouwwerken niet toegestaan'	buiten dat werkingsgebied, ongeveer 1,9 km verderop Geo-informatieobjecten bij Gemeenteblad 2025, 547381; Regels op de kaart	✓ Ja	art. 6.106
Bij of aan een hoofdgebouw dat geen woonwagen, tijdelijk gebouw of recreatiewoning is	bij de woning, BAG-pand 0362100001079714 (woonfunctie, bouwjaar 1992) Kadaster BAG	✓ Ja	art. 6.107 lid 1 en 2
Op de grond staand	op de grond Eigen invoer	✓ Ja	art. 6.111 lid 1
Binnen 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet hoger dan 5 m, dan 0,3 m boven de vloer van de tweede bouwlaag en dan het hoofdgebouw	7,19 m van het hoofdgebouw; 0 m² binnen de zone van 4 m BrickPilot, berekend uit Kadaster BRK, BAG en BGT	N.v.t.	art. 6.111 lid 2
Verder dan 4 m van het hoofdgebouw: hoger dan 3 m alleen met een schuin dak, dakvoet ten hoogste 3 m, dakhelling ten hoogste 55° en nok ten hoogste 5 m, dicht bij de perceelgrens lager (0,47 × afstand nok tot grens + 3 m)	plat dak, 3,0 m hoog: precies op de grens Eigen invoer	✓ Ja	art. 6.111 lid 3
Verder dan 4 m van het hoofdgebouw functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het om huisvesting in verband met mantelzorg gaat	mantelzorgwoning; geldt zolang er mantelzorg is Eigen invoer	⚠ Let op	art. 6.111 lid 4
Bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied samen niet meer dan 90 m² plus 20% van het deel boven 300 m², ten hoogste 150 m²	2,46 m² bestaand plus 30 m² is 32,46 m²; grens 119,88 m² bij 449,38 m² bebouwingsgebied Aanname	✓ Ja	art. 6.111 lid 5 onder c; bijlage II
Verblijfsgebied alleen in de eerste bouwlaag; geen dakterras, balkon of andere buitenruimte boven de grond	één bouwlaag, plat dak zonder dakterras Eigen invoer	✓ Ja	art. 6.111 lid 6 en 7

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Het aantal woningen blijft gelijk, tenzij het om huisvesting in verband met mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied gaat	mantelzorg in het achtererfgebied Eigen invoer	⚠ Let op	art. 6.16 lid 2
Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt niet zelfstandig bewoond, behalve bij mantelzorg	bewoning in verband met mantelzorg Eigen invoer	⚠ Let op	art. 6.200 lid 3 en 7
Andere route voor een mantelzorgwoning: verplaatsbaar, ten hoogste 100 m², alleen buiten de bebouwde kom	binnen de bebouwde kom: niet van toepassing, art. 6.111 geldt Aanname	N.v.t.	art. 6.141 tot en met 6.144
Niet in, aan, op of bij een monument en niet op een locatie met de aanduiding gemeentelijk of rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht	geen rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument; geen beschermd gezicht Kadaster Wkpb, RCE en Gemeenteblad Amstelveen	✓ Ja	art. 6.25 lid 2, 4 en 5
Archeologieregels in het tijdelijk deel sluiten vergunningsvrij bouwen niet uit bij een bouwwerk kleiner dan 50 m²	30 m² Eigen invoer	✓ Ja	art. 6.25 lid 6 onder a
Niet in een veiligheidszone of risicocontour	geen buisleiding binnen 500 m, geen aandachtsgebied of contour ter plaatse Register Externe Veiligheid	✓ Ja	art. 6.26
Wat volgens paragraaf 6.2.8 zonder vergunning gebouwd mag worden, gaat voor op strijdige regels in het tijdelijk deel	de mantelzorgwoning gaat voor op bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 Aanname	✓ Ja	art. 6.11 lid 3; art. 6.12 lid 2

8.4 Bestemmingsplannen (tijdelijk deel van het omgevingsplan)

Bestemmingen op het perceel
Wonen en Tuin, met Waarde - Archeologie 5
Ruimtelijke Plannen, bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020

De mantelzorgwoning ligt helemaal in de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak; Tuin ligt alleen aan de voorkant.
Bron: Ruimtelijke Plannen · NL.IMRO.0362.16-VG01

Waarde - Archeologie 5
onderzoek vanaf 10.000 m²
Aanname

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: **paraplubestemmingsplan art. 4; Amstelveen art. 6.25 lid 6 onder a** · Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024 · NL.IMRO.0362.PP12-VG01

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**

Bestemmingen met de mantelzorgwoning



- Perceelgrens Amstelveen H 2577
- Tuin (T)
- Kantoor (K)
- Bedrijf – Kleinschalig (B-K)
- Maatvoering: max. goothoogte | max. bouwhoogte (m); geldt binnen de dunne lijn
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – lib art 222 toetshoogtes
- Gebiedsaanduiding: overige zone – flitsbezorgdiensten uitgesloten
- Wonen (W)
- Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)
- Verkeer – Garagebox (V-G)
- Waarde – Archeologie 5 (WR-A5)
- Specifieke bouwaanduiding – dakopbouw (sba-do)
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – lib art 222A toetshoogtes radar
- Mantelzorgwoning volgens plan, 6,0 × 5,0 m
- Verkeer (V)
- Bedrijf (B)
- Groen (G)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: horeca tot en met categorie 2 (h≤2)
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – lib art 223

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 · Eigen invoer, plek aangenomen, gegevens van 12 okt. 2026 · 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.

⚠ **Waarschuwing**

Wonen in een vrijstaand bijgebouw

Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 rekent bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot strijdig gebruik. Het omgevingsplan laat vergunningsvrij bouwen daarop voorgaan en staat mantelzorg toe, maar noemt het gebruik in die voorrangsregel niet met zoveel woorden; laat de gemeente dat gebruik voor de bouw schriftelijk bevestigen.

Bron: **Noord-West 2020 art. 27.5.4; Amstelveen art. 6.11 lid 3, 6.12 lid 2 en 6.200 lid 7** · Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020

8.5 Mantelzorgwoning: bestemmingsplannen en waterschap

Eis	Jouw plan	Voldoet	Artikel
Wonen: woningen met bijbehorende bouwwerken	helemaal in de bestemming Wonen, 11,9 m buiten het bouwvlak Ruimtelijke Plannen, bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020	✓ Ja	Noord-West 2020 art. 27.1
Losse bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak samen ten hoogste 45 m² (75 m² bij een achtererf van 250 m² of meer); goot ten hoogste 3 m, hoogte ten hoogste 4,5 m	32,46 m² samen; 3,0 m hoog met een plat dak BrickPilot, berekend uit Kadaster BRK, BAG en BGT	✓ Ja	Noord-West 2020 art. 27.2.3
Het bestemmingsplan rekent het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning tot strijdig gebruik	bewoning in verband met mantelzorg; het omgevingsplan laat vergunningsvrij bouwen voorgaan (art. 6.12 lid 2 met 6.11 lid 3), maar noemt het gebruik daarin niet met zoveel woorden Aanname	⚠ Let op	Noord-West 2020 art. 27.5.4
Waarde - Archeologie 5: archeologisch onderzoek pas bij bodemingrepen vanaf 10.000 m²	30 m² bouwwerk Eigen invoer	✓ Ja	Paraplu archeologie 2024 art. 4
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 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.

10 Als toch een vergunning nodig is

Wanneer de mantelzorgwoning wel een vergunning vraagt en hoe die procedure loopt, afgeleid uit de toets per regel.

Bron: Omgevingswet en Omgevingsplan gemeente Amstelveen, `/akn/nl/act/gm0362/2020/omgevingsplan` · geraadpleegd 12 okt. 2026

10.1 Wanneer wel een vergunning

Situatie	Wat is nodig	Artikel
Geen mantelzorg meer, maar er wordt wel in gewoond	Niet toegestaan; zelfstandig wonen vraagt een omgevingsvergunning om af te wijken	art. 6.200 lid 7; Noord-West 2020 art. 27.5.4
Hoger dan 3,0 m met een plat dak	Schuin dak met dakvoet tot 3 m, helling tot 55° en nok tot 5 m (lager dicht bij de perceelgrens), of een omgevingsvergunning	art. 6.111 lid 3
Samen meer dan 119,88 m² aan bijbehorende bouwwerken	Omgevingsvergunning voor bouwen	art. 6.111 lid 5
Slaapkamer op een tweede bouwlaag of een dakterras	Omgevingsvergunning; voor de technische kant ook een vergunning of, bij gevolgklasse 1, een bouwmelding	art. 6.111 lid 6 en 7; Bbl art. 2.25, 2.27 en 2.18

10.2 Procedure Aanname

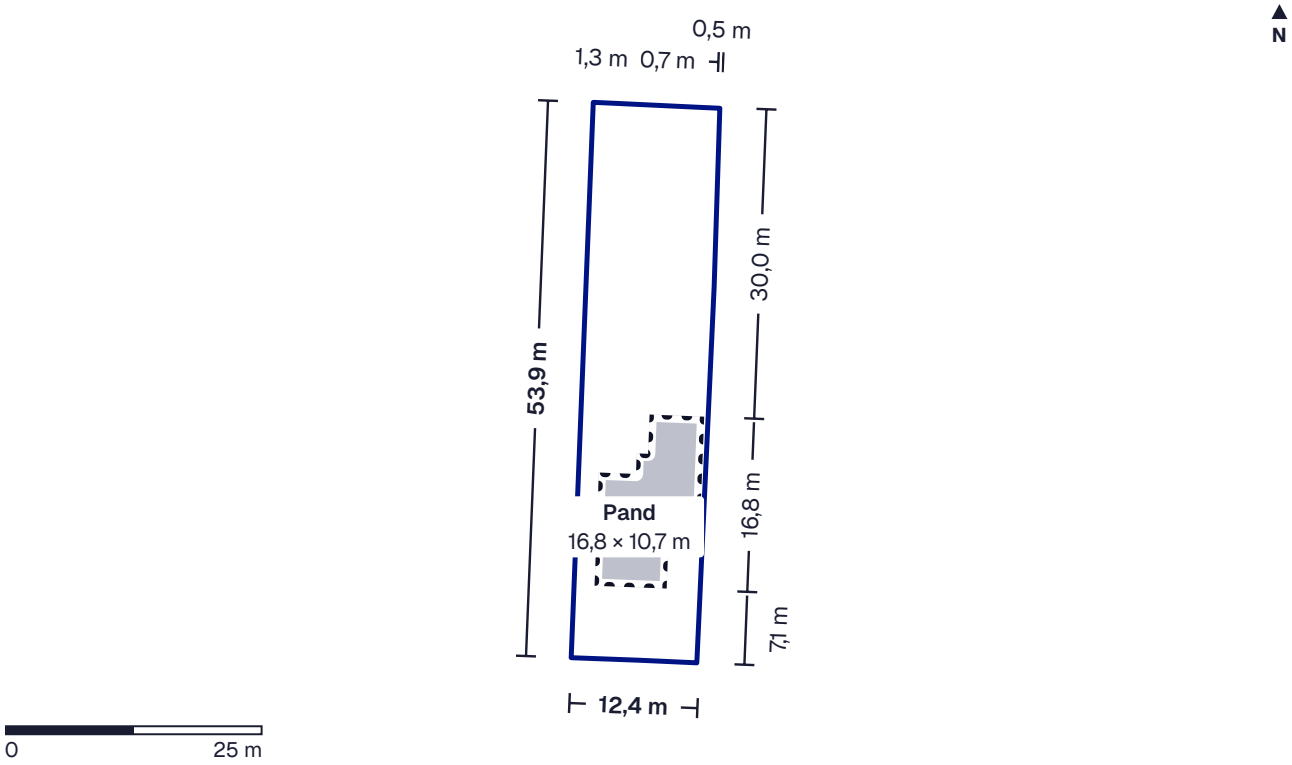
Beslistermijn **8 weken, eenmaal 6 weken te verlengen**	De reguliere procedure voor een omgevingsvergunning. Bron: **Ow art. 16.64** · Omgevingswet
Aanvragen **via het Omgevingsloket**	Vraag eerst om vooroverleg; dat kost minder en geeft snel duidelijkheid over het gebruik voor mantelzorg.

11 Maatvoering perceel en pand

Lengte van de perceelzijden, de afstand van het pand tot de perceelgrens en de gegevens van het pand.

Bron: Kadaster BRK (perceel), BAG (pand) en 3DBAG (hoogten), 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.

11.1 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
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.

11.2 Pand

Gebruiksoppervlakte **199 m²** Kadaster BAG	Gebruiksoppervlakte van de woning volgens de BAG.
Grondoppervlakte **123,23 m²** Kadaster BAG, berekend	Oppervlakte van de BAG-pandcontour.
Bouwjaar en gebruiksdoel **1992, woonfunctie** Kadaster BAG	Volgens de BAG; één woning in het pand.
Dak **zadeldak, 2 bouwlagen** 3DBAG	Dakvlakken op het oosten en westen onder 45°; de voor- en achterkant zijn topgevels.
Nokhoogte **8,69 m** 3DBAG LoD2.2	Hoogste punt van het dak boven het maaiveld, uit het 3D-model.
Laagste dakrand **2,60 m** 3DBAG LoD2.2	Ter informatie; de goothoogte zelf is niet gemeten.

12 Bronnen

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

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Kadaster, BRK	Perceel, oppervlakte en kadastrale gemeente	ASV00 H 2577	12 okt. 2026
Kadaster, BAG	Adres, pand en verblijfsobject: één woning; bestaand bouwwerk op de oostgrens	0362100001079714	12 okt. 2026
PDOK Locatieserver	Adres en ligging		12 okt. 2026
Kadaster, BGT	Voetpad als openbaar gebied		12 okt. 2026
Kadaster, Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen: geen		12 okt. 2026
RCE	Rijksmonumenten en rijksbeschermde gezichten: geen		12 okt. 2026
Gemeenteblad	Aanwijzingen gemeentelijke monumenten en beschermde gezichten Amstelveen: geen voor dit adres		2016-2026
Ruimtelijke Plannen	Bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020: art. 27 en 33	NL.IMRO.0362.16-VG01	12 okt. 2026
Ruimtelijke Plannen	Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024: art. 4	NL.IMRO.0362.PP12-VG01	12 okt. 2026
3DBAG	Hoogten van het hoofdgebouw, LoD2.2	NL.IMBAG.Pand.0362100001079714	puntenwolk 2023
PDOK	Luchtfoto Actueel_orthoHR		meest recente opname

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Wetten.overheid.nl	Besluit bouwwerken leefomgeving, art. 2.18, 2.24, 2.25, 2.27, 2.29, 2.30 en bijlage I	BWBR0041297	toestand 24 sep. 2026
Wetten.overheid.nl	Omgevingswet, art. 16.64	BWBR0037885	toestand 1 jul. 2026
Gemeenteblad	Omgevingsplan gemeente Amstelveen, wijziging Bruidsschat bouwen: art. 6.11, 6.12, 6.16, 6.25, 6.26, 6.105 tot en met 6.111, 6.141 tot en met 6.144, 6.200 en bijlage II	Gemeenteblad 2025, 547381	vastgesteld 10 dec. 2025, in werking 13 jan. 2026
Omgevingsloket, Regels op de kaart	Werkingsgebieden van het omgevingsplan op perceel ASV00 H 2577		12 okt. 2026
Omgevingsloket, Regels op de kaart	Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht: buiten kern- en beschermingszone		in werking 15 jan. 2026
PDOK, legger waterschappen	Waterkeringen en zones: geen binnen 150 m		12 okt. 2026
Register Externe Veiligheid	Buisleidingen, contouren en aandachtsgebieden: geen ter plaatse		12 okt. 2026

13 Basis van dit rapport

Je vraag	Mag deze mantelzorgwoning zonder vergunning, en wat moet je regelen?
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.

14 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-2026-001035 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001035
Type rapport	Vergunningsvrije check, versie 1
Eigen invoer	Een mantelzorgwoning: één bijbehorend bouwwerk van 6,0 × 5,0 m met een plat dak. Bouwwerk: bijbehorend bouwwerk, 6,0 × 5,0 m (30 m²) Eigen invoer Hoogte en dak: 3,0 m hoog, plat dak, één bouwlaag Eigen invoer Gebruik: wonen in verband met mantelzorg Eigen invoer Plaats op het perceel: vrijstaand midden in de tuin, 7,2 m achter het huis en 2,5 m uit de westgrens 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