



Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 6 april 2021
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Procesvoorstellen voor bestemmingsplannen en beleid voor oplossingen voor wonen achter het Lint

Samenvatting

Inmiddels zijn oplossingen gevonden voor diverse gevallen van wonen achter het lint. De oplossingen worden gegeven in de vorm van procesvoorstellen voor bestemmingsplannen met de legalisatiemogelijkheid voor noodwoningen en met het tijdelijk legaliseren van woonsituaties onder het persoonsgebonden overgangsrecht. Verder willen we duidelijkheid creëren omtrent mantelzorgwoningen door beleid te formuleren en voor schrijnende situaties hebben we een maatwerkregeling voor 'handhaving' woonsituaties Aalsmeer opgesteld. Voorts hebben we een informatief document opgesteld inzake de ruimte-voor-ruimte regeling.

Het doel is om de procesvoorstellen, het beleid en de maatwerkregeling in de komende periode vast te laten stellen hetzij door de raad dan wel het college (afhankelijk van de bevoegdhedenverdeling). Indien de Omgevingswet in 2022 in werking treedt, zal dit onderdeel (moeten) gaan uitmaken van het omgevingsplan.

Context.

In de raadsvergadering van 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad het college met een motie opgeroepen om te komen met een integrale, samenhangende visie voor het wonen in de linten van Aalsmeer. Op 30 juni 2020 heeft, als een vervolg op de raadsvergadering van 18 juni 2020, een woordvoerdersoverleg plaatsgevonden waarbij inzicht is gegeven in de lopende handhavingsszaken in Aalsmeer en de gebieden achter de Linten. Vervolgens heeft op 28 oktober 2020 een woordvoerdersoverleg plaats gevonden waarin een memo is overlegd inzake de denkrichtingen voor de raad ten aanzien van de integrale aanpak achter de Linten.

Afgesproken is tijdens deze sessie met de raad dat de denkrichtingen verder worden uitgewerkt in beleid en uitvoeringsregels. Deze uitwerking is in het vierde kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 gemaakt en wederom met de woordvoerders uit de gemeenteraad besproken tijdens een overleg op 16 maart 2021.

Achtergrond denkrichtingen

In de periode tussen de wederopbouw rond 1950 (met onder meer het realiseren van noodwoningen) en 2008 in welk jaar een programmatische aanpak van handhaving van de regels is vormgegeven zijn veel situaties ontstaan waarbij gewoond wordt op locaties die in strijd zijn met de geldende regels. Die locaties zijn tot op heden niet met een vergunning of bestemmingsplanregeling voor bewoning mogelijk gemaakt.

Duidelijkheid moet worden gegeven over wat kan binnen de wettelijke kaders en wat niet kan als het gaat om wonen en gebouwen achter de bestaande woonlinten. Dit is nu aan de orde omdat gewoond wordt in gebouwen waar huisnummerbesluiten worden afgegeven en belasting wordt betaald terwijl de planologische illegale situatie blijft bestaan en daarmee voor de gemeente dus een beginselplicht tot handhaving bestaat.

Uitgangspunten van de opgestelde denkrichting en de uitwerking daarvan zijn het tegengaan van 'verrommeling' van het gebied en onveilige situaties, daar waar mogelijk moeten situaties bij voorkeur (met een menselijke maat) worden gelegaliseerd.

Aandachtspunt daarbij is wel dat voorkomen moet worden dat er "woningen" ontstaan of illegale woonsituaties op oneigenlijke gronden, in stand blijven op plaatsen waar dat beleidsmatig en op basis van hogere wetgeving (LIB en provinciale omgevingsverordening) ongewenst is.

Uitwerking denkrichtingen

De voorliggende vertaling van de denkrichtingen is gedaan in de vorm van procesvoorstellen voor bestemmingsplannen voor noodwoningen en persoonsgebonden overgangsrecht, voor beleidsregels voor mantelzorgwoningen en een maatwerkregeling 'handhaving' woonsituaties Aalsmeer. Ter informatie is eveneens een memo opgesteld over de over de mogelijkheden voor een ruimte-voor-ruimte regeling. Deze procesvoorstellen om te komen tot beleids- en uitvoeringsregels vormen een aanvulling zijn op het bestaande lintenbeleid "Nota ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer" die dus ook van kracht blijft.

Onderhavige voorstellen zijn als aanvulling/aanpassing op het vigerende beleid met name gericht op wonen achter het lint en kunnen een oplossing vormen voor diverse gevallen waarin handhaving vanuit maatschappelijk oogpunt niet wenselijk wordt geacht.

Tijdens het woordvoerdersoverleg op 16 maart jl. heeft het college aan de hand van de eerdergenoemde vijf concept documenten een toelichting gegeven van de voorgestelde vervolgstappen en uitwerkingen in regels en beleid. Korthedshalve geven wij onderstaand puntsgewijs nog een korte samenvatting van (de inhoud van) deze documenten

- **Bestemmingsplan voor noodwoningen:** in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost' is een bestendige beleidslijn opgenomen hoe om te gaan met noodwoningen. In het bestemmingsplan zijn lijsten opgenomen van percelen die al dan niet als noodwoningen bekend waren bij de gemeente in 1975/ 1976. In de huidige situatie worden deze woningen in beginsel positief bestemd. Deze woningen zijn als burgerwoning vergund en worden ook als zodanig gebruikt. Voorts is in 2018 in het archief een dieper onderzoek gedaan en is ook een lijst uit 1986 gevonden. Voorstel is om de lijsten uit 1969, 1975 en 1986 te combineren en te onderzoeken of deze noodwoningen nog bestaan dan wel omgezet zijn en dat wat overblijft alsnog 'te legaliseren' mits het gebouw als woning in gebruik is.
 - **Bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht:** voor (bij)gebouwen welke lange tijd worden bewoond kan een oplossing worden geboden door deze tijdelijk te legaliseren via het persoonsgebonden overgangsrecht. Conform artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) kan in een bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen als toepassing van het gebruiksovergangsrecht als bedoeld in artikel 3.2.2 Bro zou kunnen leiden tot een 'onbillijkheid van overwegende aard'. Mede met het oog op het feit dat vaak de bewoning van (bij)gebouwen langdurig niet zijn gehandhaafd, hypotheek zijn verstrekt met de bijbehorende financiële lasten voor betrokkenen, kan worden geconstateerd dat in deze situaties een persoonsgebonden overgangsrecht gerechtvaardigd is.
 - **Beleid voor mantelzorgwoningen.** In aanvulling op de landelijk geldende regels voor Mantelzorgwoningen zijn lokale beleidsregels nodig in verband met de handhaving van de regeling. Zij bieden een kader om handhavend op te treden. Een mantelzorgwoning heeft namelijk alleen voor de duur van de mantelzorgrelatie bestaansrecht. In alle situaties dient bij het vervallen van de mantelzorgrelatie, bijvoorbeeld door het overlijden van de mantelzorgontvanger, de mantelzorgwoning te worden ontmanteld. Dit houdt in, dat het deel van de woning of het bijbehorend bouwwerk, waar de mantelzorgvoorziening aanwezig was, zodanig wordt verbouwd, dat ter plaatse geen bewoning meer kan plaats vinden. Dit ter voorkoming van het oneigenlijke gebruik van een mantelzorgwoning voor reguliere (zelfstandige) bewoning.
-

- **Maatwerkregeling Persoonsgebonden gedogen:** als legalisatie niet mogelijk is en handhaving niet wenselijk, dan komen we bij het persoonsgebonden gedogen. Het is het allerlaatste middel dat kan worden ingezet. Echter enkel en alleen als elke andere optie niet mogelijk is en handhaving tot onbillijke situaties leidt. Met een persoonsgebonden gedoogverklaring beslist de gemeente dat het ten aanzien van de geconstateerde overtreding (in dit geval de illegale bewoning) afziet van handhaving. Deze verklaring is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd en niet overdraagbaar. In het geval van zo'n persoonsgebonden verklaring blijft de overtreding weliswaar bestaan, maar wordt niet handhavend opgetreden (expliciet gedoogd) tot het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt. Aan een persoonsgebonden gedoogverklaring kunnen voorwaarden verbonden worden. Het is echter geen besluit en biedt de gedoogde geen rechtszekerheid. In het geval dat een derde belanghebbende een verzoek om handhaving indient, dan zal opnieuw een afweging gemaakt moeten worden.
- **Informatief document inzake de ruimte-voor-ruimte regeling.** Dit document beschrijft tegen welke wettelijke regelgeving we aanlopen bij het opstellen van ruimte-voor-ruimte regeling. Uitkomst van deze verkenning is dat een dergelijke lokale regeling enkel beperkend werkt en de strategie is om met de provincie in gesprek te gaan om de noodzaak aan te tonen van ontwikkelingen binnen het MRA-landelijk gebied.

Kantekeningen.

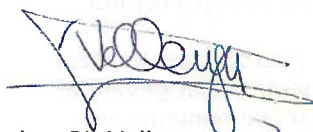
- Met deze procesvoorstellen wordt gebroken met de rond 2008 ingezette handhavingslijn. Er is een bestuurlijk afbreukrisico omdat er zaken "weg gehandhaafd" zijn die mogelijk nu wel voor legalisatie in aanmerking komen. Dat betekent dat er een gevoel kan ontstaan van rechtsongelijkheid in gevallen waar wel is gehandhaafd. Dit geldt ook voor gevallen welke na de peildatum zijn ontstaan voor het persoonsgebonden overgangsrecht en de persoonsgebonden gedoogverklaring.
- Legalisering zorgt voor verandering woon- en leefklimaat omwonenden. De legalisatie kan belangen van derden schaden.
- Bij de uitvoering van het beleid en de uitwerking van voornoemde bestemmingsplannen zal aandacht moeten worden besteed aan de vraag of belangen van derden in specifieke gevallen onevenredig worden geschaad.
- Een gedoogverklaring biedt de minste rechtsbescherming. Het is immers geen besluit. Het staat gebiedsontwikkeling en bestaande bedrijven niet in de weg omdat alleen de feitelijke overtreding tijdelijk blijft bestaan en er dus geen planologisch woongebruik wordt gerealiseerd. Met het afgeven van gedoogverklaringen kan de handhaving worden uitgesteld.
- Er blijft in principe een handhavingsopgave waarbij de verwachting is dat door verloop van tijd het aantal strijdige 'situaties' afnemen. Het is echter onvermijdelijk dat in enkele gevallen alsnog tot handhaving moet worden overgegaan.
- Tevens willen we hier nog wijzen op de mogelijke gevolgen van het inwerking treden van de Omgevingswet. Als gevolg van deze wijziging in het wettelijk kader met ingang van 1 januari 2022 is het mogelijk dat de uitwerking van dit beleid/regels rechtstreeks in het Omgevingsplan zal (moeten) worden verwerkt.

Vervolgstappen.

Indien tijdens de commissiebehandeling blijkt dat de commissieleden positief staan tegenover voornoemde stukken, dan zal het college de Beleidsregels voor mantelzorgwoningen en de Maatwerkregeling 'handhaving' woonsituaties Aalsmeer vaststellen en de bestemmingsplannen voor noodwoningen en persoonsgebonden overgangsrecht uitwerken en uiteindelijk ter vaststelling aan de raad voorleggen.

Hiermee is dan, voor wat betreft het college, invulling gegeven aan de motie van de gemeenteraad van 18 juni 2020. Tevens is met de openbare bespreking van de concept procesvoorstellen in de commissievergadering een duidelijk (toekomstig) juridisch kader ontstaan dat voor handhavingssaken kan dienen als afwegingskader om de mogelijkheden voor (eventueel persoonsgebonden) legalisatie te onderbouwen dan wel (tijdelijk) af te zien van handhavingsschappen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte

Bijlagen

- Procesvoorstel voor het bestemmingsplan noodwoningen.
- Procesvoorstel voor het bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht.
- Beleidsregels voor mantelzorgwoningen.
- Maatwerkregeling 'handhaving' woonsituaties Aalsmeer.
- Informatieve memo inzake de ruimte-voor-ruimte regeling.