



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op de

Ontwerp bestemmingsplan 'Verzamelplan lintwoningen'.

Aalsmeer, 24 januari 2024

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Verzamelplan lintwoningen' heeft vanaf 1 december 2023 t/m 11 januari 2024 ter inzage gelegen.

Wijze van beantwoording

De ingediende 2 zienswijzen zijn hierna weergegeven. Links staat naast de nummering een opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. In enkele gevallen wordt bij de beantwoording van de zienswijze verwezen naar een antwoord bij een andere zienswijze. Daar is dan ook vermeld of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing leidt. De indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Planaanpassing
<i>Reclamant A</i>		
1. In het ontwerp staat onder artikel C 2. Bij vervangen van de bestaande ark is bepaalde onder sub 1 niet meer van toepassing. De woonark is echter gezamenlijk bezit. 1 van de delen is eigendom van de fam. Rutten, het andere deel van de fam. Van der Schilden. Als er bij vervanging slechts een woonark van 18 meter lengte teruggeplaatst mag worden. Is dat op dat formaat niet haalbaar met twee gelijkwaardige woongedeelten voor twee gezinnen. Eén van de partijen zal daarmee zijn gehele waarde van bezit verliezen. De lengte van een woonark van 26 meter is en blijft een voorwaarde voor bewoning in twee delen/gezinnen. Tevens zal bij beperking van de lengte naar 18 meter de waarde van de ligplaats/grond ook belangrijk lager worden. Dit is gezien de gedane investeringen niet reëel. De woonark is inmiddels 30 jaar oud en in gebruik op deze plek. Gehele vervanging (of vervangen van de opbouw) is gezien deze termijn zeker niet uitgesloten in de nabije toekomst. Bovenstaande is mijns inziens op twee manieren oplosbaar; a) Wij vragen u de omschrijving aan te passen naar ; mogelijk terugplaatsen van woonark met gelijke maatvoering als voorheen. b) Het kavel is tevens groot genoeg voor plaatsing van twee woonarken van maximaal 18 meter lengte. Indien de ligplaatsvergunning kan worden aangepast van 1 naar 2 woonschepen van maximaal 18 meter lengte, lost dat het probleem ook op. Vanzelfsprekend alleen toepasbaar op deze kavel en in plaats van een woonark van 26 meter. De waarden blijven dan voor beide bewoners in tact en de situatie is dan conform beleid lengte woonark maximaal 18 meter.	Wij benadrukken dat met dit bestemmingsplan wordt beoogd het strijdige gebruik van de woonark door twee afzonderlijke huishoudens aan te passen naar de feitelijke situatie. Uw zienswijze spitst zich nu toe op het geldende maatvoeringsbeleid voor woonarken. Dit beleid is terug te vinden in het geldende bestemmingsplan ‘Oosteinderweg 2020’ en in het daarvoor geldende bestemmingsplan ‘Woonarken’. Hierin is vastgelegd dat een woonark op betreffende locatie maximaal een afmeting mag hebben van 18 x 6 x 5 meter. Voor woonarken met afwijkende maten, is een beëindigingsregeling opgenomen. Dit betekent dat een woonark die voorkomt op de lijst met afwijkende maatvoering, bij vervanging of verplaatsing moet voldoen aan het beleid. Alleen bij calamiteiten mogen woonarken worden vernieuwd volgens de afwijkende maten. U stelt nu dat een lengte van 26 meter een voorwaarde is en blijft voor bewoning in twee delen/gezinnen. En dat een formaat van 18 meter een waardevermindering is voor de gedane investering, de waarde van de grond en de ligplaatslocatie. Wij delen deze stelling niet. De beëindigingsregeling geldt voor een iedere andere eigenaar van een woonark die voorkomt op de lijst met afwijkende maatvoering. De Raad van State heeft in zijn uitspraak op het hoger beroep tegen het bestemmingsplan ‘Woonarken’ geoordeeld dat er met deze beëindigingsregeling	Ja

	geen sprake is van een onaanvaardbare benadeling van rechthebbenden op woonarken. Overigens menen wij dat een woonark van (lxbxh) 18 x 6 x 5 meter die uit 2 lagen mag bestaan, alsnog een niet ongewoon woonoppervlakte oplevert van 108m² per gezin. U heeft echter recent aangetoond dat deze woonark in 1993 ook oorspronkelijk is gebouwd als een twee-onder-een-kap woonark. Dit gegeven was tot voor kort niet bij ons bekend. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat de woonark vanaf het moment van plaatsen in 1994 ook daadwerkelijk onafgebroken wordt bewoond door 2 afzonderlijke huishoudens/gezinnen. De bouw en het gebruik van de twee-onder-een-kap woonark op deze ligplaatslocatie is een unieke situatie. Er zijn ook geen andere vergelijkbare situaties in Aalsmeer. Gelet hierop menen wij dat het redelijk is om in dit specifieke geval de regels zodanig aan te passen dat bij vervanging van deze woonark de huidige afwijkende maten gehanteerd mogen worden, zolang er op dat moment opnieuw sprake is van 2 afzonderlijke wooneenheden en 2 afzonderlijke huishoudens.	
2. In het ontwerp staat in de schets twee bijgebouwen benoemd met de titel st-bgw. Twee boothuizen hebben die titel niet gekregen. Ik zou graag de huidige bijgebouwen allen omschreven zien.	Het beleid met betrekking van woonarken is terug te vinden in het vigerende bestemmingsplan Oosteinderweg 2020 en in het daarvoor geldende bestemmingsplan woonarken. Hierin is vastgelegd dat er per woonark 1 bijgebouw van maximaal 40 m ² is toegestaan. Dit is ook zo verwerkt in het vigerende bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.	Nee
3. De voorzijde (Oosteinderweg zijde) van het plangebied loopt niet gelijk aan kavelgrens kadaster.	De verbeelding zal hierop aangepast worden.	ja
4. Wanneer 1 van partijen zijn eigendom wil verkopen. Ik neem aan dat dat geen wijziging in de situatie is aangaande bestemmingsplan en genoemde in 3.2.c	Het verkopen van de woonark of een deel van de woonark is geen ruimtelijk relevant aspect en speelt daarmee geen rol in het bestemmingsplan.	Nee

Reclamanten B.	Beantwoording zienswijze	planaanpassing
Mw Zekveld heeft in 1995 via makelaarskantoor Mantel een tot woning verbouwde bloemenschuur aan de Aalsmeerderweg 259a Aalsmeer gekocht, waar destijds al veel langer dan 15 jaar in gewoond werd. Voor de gemeentelijke belastingen werd dat bouwwerk ook als woning beoordeeld. Evenwel moest cliënte merken dat bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan Landelijke Gebied Oost in 2014 / 2015 haar woning aan de Aalsmeerderweg 259a niet werd gelegaliseerd, terwijl tal van andere woningen achter het lint wel ‘dat genoeg mochten smaken.’ In verband daarmee is er in 2014 een zienswijze ingediend en heb ik in 2015 beroep aangetekend bij de Raad van State tegen deze omissie m.b.t. deze woning van cliënte. Evenwel tevergeefs: volgens de gemeente waren de 12 vergelijkbare gevallen welke wel waren gelegaliseerd, niet gelijk aan die van cliënte. In februari 2017 werd cliënte door uw gemeente ‘getrakteerd’ met een handhavingprocedure, waarin zij het gebruik als woning diende te staken. Met een beroep op het overgangsrecht, zicht op legalisatie en het gelijkheidsbeginsel heb ik uw gemeente verzocht om van die handhaving af te zien. In dat kader heb ik o.a. een 6-tal andere tot woning verbouwd bouwwerken genoemd die wel gelegaliseerd waren en gelegen waren in het zelfde bestemmingsplan gebied. Voor zoveel nodig is gevraagd die bewoning alsnog te vergunnen met toepassing van art 4 lid 11 van Bijlage II van de BOR. Helaas werd ook daaraan geen gehoor gegeven. Andere gevallen waarin werd gewoond maar waar tegen niet werd opgetreden door uw gemeente, werd structureel bij handhavingzaken afgedaan met het argument van prioritering (die zouden later aan de beurt komen)Helaas ook tevergeefs. In nov 2020 en in mei 2021 heb ik van het inspraakrecht namens mw Zekveld gebruik gemaakt bij de totstandkoming van de Structuurvisie ‘Tussen de linten’. Ook toen heb ik aangedrongen om m.b.t. de situatie van mw Zekveld alsnog bewoning toe te staan. Echter, ook dat bleek niet aan uw gemeente ‘besteed te zijn’. Omdat de woning sinds de handhaving in 2017 leeg stond, heeft mw Zekveld na ‘3 maal is scheepsrecht’ uit arren moede het bouwwerk medio 2022 maar verkocht als schuur/atelier. Uiteraard voor een veel lagere koopprijs dan als zij het met een woonbestemming had kunnen verkopen.	Over het betoog dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Raad van State in de uitspraak van 9 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3770) dat de omstandigheid dat het pand van reclamant door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en in het kader van de heffing van de WOZ-belasting wordt aangemerkt als een burgerwoning, wat daar overigens verder ook van zij, niet tot het oordeel kan leiden dat aan het pand een woonbestemming had moeten worden toegekend, nu deze omstandigheden niet relevant zijn bij het vaststellen van een bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In dezelfde bovengenoemde uitspraak heeft de Raad van State al definitief geoordeeld over het niet geven van een woonbestemming aan Aalsmeerderweg 259a. Er was geen sprake van vergelijkbare gevallen. Ook de gevallen die met het voorliggende bestemmingsplan Verzamelplan lintwoningen een woonbestemming krijgen zijn niet vergelijkbaar met het geval van Aalsmeerderweg 259a. Daarnaast is reclamant geen eigenaar meer van Aalsmeerderweg 259a en geen belanghebbende namens dit pand. Ook maakt Aalsmeerderweg 259a geen onderdeel uit van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Aalsmeerderweg 259a speelt daarmee geen rol in de ruimtelijke afweging van de panden die opgenomen zijn in bestemmingsplan Verzamelplan lintwoningen. Het opnemen van een woonbestemming voor de panden die zijn opgenomen in bestemmingsplan Verzamelplan lintwoningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	Nee

En tot onze grote verrassing blijkt uw gemeente nu ineens middels bovenaangehaald ontwerpbestemmingsplan wel alsnog bereid een 7-tal bouwwerken - waar tot op heden in strijd met de bestemming werd gewoond - te legaliseren. De grote vraag is dan: waarom kan dat in die 7 gevallen dan wel (wat bij mw Zekveld m.b.t. Aalsmeerderweg 259a niet kon)??? Graag verneem ik die uitleg.		
---	--	--