

Procesvoorstel voor een (paraplu)bestemmingsplan voor noodwoningen gemeente Aalsmeer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de raadsvergadering van 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad (hierna: raad) verzocht aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) om te komen met een integrale, samenhangende visie voor het wonen in/achter/tussen de linten (hierna: achter de Linten) van Aalsmeer. Het "Lintenbeleid" is één van de prioriteiten van de raad mede gezien de kwesties en handhavingstrajecten die in deze gebieden lopen. De raad heeft behoefte aan een samenhangende visie voor alle gebieden die onderdeel zijn van de linten. Op dit moment ontbreekt een samenhangende visie voor alle gebieden die onderdeel zijn van de linten.

Het college van burgemeester en wethouders wordt namelijk regelmatig geconfronteerd met handavingszaken dan wel legaliseringsverzoeken van gebouwen achter de Linten. 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 niet, na een integrale ruimtelijke afweging, binnen een vergunning of bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De strijdige woonfuncties in het plangebied hebben in veel gevallen betrekking op de bewoning van voormalige bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van de woonlinten. Het ruimtelijk beleid voor het bestemmen van de woonlinten wordt gevonden in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. De visie acht het van belang om het bestaande karakter van de lintstructuren te waarborgen. Van oudsher wordt in de linten vooral gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing gerealiseerd in diverse maatvoeringen en vormgeving. De visie zet zich ervoor in om deze woon- en bedrijfsfuncties waar mogelijk te ontvlechten.

In de afgelopen jaren is de gemeenteraad terughoudend omgegaan met wonen achter de Linten dit om verschillende redenen zoals bijvoorbeeld het voorkomen van een toename van de verkeersdruk, de veiligheid doordat geen zicht is op het achtererf en de bereikbaarheid van de hulpdiensten. Behoudens een aantal noodwoningen die in de jaren '50 krachtens enige vergunning zijn gebouwd. Via de 'ja, mits gedachte' dienen de nu nog bestaande noodwoningen welke voorkomen op de lijsten uit 1986, 1975/1975 en 1986 positief te worden bestemd in het voorgenomen (paraplu) bestemmingsplan voor noodwoningen.

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer.

1.3 Doelstelling en actueel planologisch kader

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. Omdat deze noodwoningen zijn gebouwd op grond van een tijdelijke bouwvergunning c.q. woonwagenvergunning, waren deze niet meegenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1969". In 1979 zijn deze woningen alsnog onder het overgangsrecht gekomen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1969, 1e herziening".

De betreffende woningen zijn hoofdzakelijk in de jaren '50 gebouwd om tegemoet te komen aan de toenmalige woningnood. Voorts is in 2018 in het archief een dieper onderzoek gedaan en is ook een lijst uit 1986 gevonden. Deze lijst is destijds toegezonden aan het ministerie van VROM. Op deze lijst staan 51 noodwoningen. Deze lijst is echter nooit als leidraad genomen als te legaliseren noodwoningen, dat is alleen de

lijst uit 1975/1976 geweest welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost'. Er is daarnaast ook nog een lijst gevonden uit 1969. De lijsten van 1969 en 1986 worden via dit nieuwe bestemmingsplan op dezelfde wijze gelegaliseerd zoals is gedaan met de lijst uit 1975/76 in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost'.

Tevens is er de mogelijkheid 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. Tevens dient te worden onderzocht of er geen sprake is van onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen die van omwonenden en omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige structuur en/of milieu hygiënische belemmeringen.

2. Onderzoeken

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het technisch onderzoek betreft alleen het onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en betreft ander onderzoek of anders gericht onderzoek dan het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2.1 Functioneel onderzoek

In het plangebied wordt verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande noodwoningen in het gebied (de zogenaamde nulmeting). De lijsten uit 1969, 1975 en 1986 worden gecombineerd en onderzocht of deze noodwoningen nog bestaan dan wel omgezet zijn en dat wat overblijft alsnog 'te legaliseren' mits het gebouw als woning in gebruik is. Op de drie lijsten staan in totaal 135 unieke adressen (er staan in totaal 171 op).

Deze lijst moet eerst administratief geschoond worden en daarna wat overblijft fysiek gecontroleerd worden. Administratieve check (bestemmingsplan, archief, BAG en BRP) en verwerking van de bevindingen: 1 uur per adres = 135 uur.

Fysieke controle (ter plaatse): Inschatting is dat circa 25% fysiek bezocht moet worden (3 uur per locatie, inclusief rapportage) = 100 uur.

Afhankelijk van de bestaande noodwoningen zal hierop het technisch onderzoek worden afgestemd. Te denken valt aan verkeer, parkeren etc. Uit een rapport van een deskundige moet blijken dat de woning voldoet aan bestaande bouw conform het Bouwbesluit (te overleggen door de eigenaar van de woning). De woning moet bereikbaar zijn voor noodhulpverleningsdiensten gelet op artikel 6.37 Bouwbesluit.

3. Belangrijke regelgeving vanuit het Rijk en provincie

3.1 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en daardoor gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk zijn. Het betreft daarbij beperkingen met betrekking tot bouwhoogtes en beperkingen met betrekking tot mogelijke functies. Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken gelden in een beperkt deel van het westen van het plangebied beperkingen wat betreft toegestane bebouwing. Een smalle zone die loopt tussen Aalsmeerderweg 45 en 57 is de zogenaamde veiligheidssloopzone (LIB1-zone op basis van de plaatsgebonden risicocontour 10-5), waar geen gebouwen zijn toegestaan behoudens bestaande kantoren en bedrijven. In deze zone zijn reeds meerdere woningen gesloopt in verband met de veiligheid in relatie tot het vliegverkeer. Een bredere zone daarom heen is de zogenaamde LIB3-zone (PR-contour 10-6) waar geen gebouwen is toegestaan behoudens bestaand gebruik. Sinds de inwerkingtreding van het LIB zijn er verschillende kleinschalige kantoren en logistieke bedrijven die Schipholgebonden zijn, in deze zone middels een verklaring van geen bezwaar toegestaan. Voor het deel van het plangebied ten westen van de Machineweg geldt bovendien de zogenaamde LIB4-zone. Ter plaatse geldt de beperking dat geen woningen, woonwagens, of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie

zijn toegestaan behoudens bestaand gebruik. Nagegaan zal moeten worden of de noodwoningen binnen het LIB positief bestemd kunnen worden.

3.2. Ruimtelijk beleid van de provincie

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid, vastgesteld d.d. 21 juni 2010 verwoord. In de provinciale ruimtelijke verordening is dit beleid vervolgens in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, “groene ruimten” zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, ‘blauwe ruimten’ zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens). De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Met ingang van 16 november jl. is de provinciale Omgevingsverordening in werking getreden. Kort samengevat worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. De noodwoning is geen nieuwe ontwikkeling, deze is bestaand echter dit is een illegale situatie welke middels een bestemmingsplan positief wordt bestemd. Nagegaan zal moeten worden in de inventarisatie of de noodwoningen zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (hierna: BSG). De Omgevingsverordening geeft de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.1 lid 1h Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) definieert BSG als volgt:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4. Planningsvoorstel

Het college stelt voor om het bestemmingsplan uit te werken voor noodwoningen met in acht name van het voorgaande. Afhankelijk van het moment waarop de uitwerking gereed is, zal dit onder de huidige wet dan wel de Omgevingswet gebeuren. Na het doorlopen van de gebruikelijke zienswijzeprocedure op het ontwerp zal het voorstel ter besluitvorming worden aangeboden aan de commissie en achtereenvolgens de raad. Voordat het betreffende bestemmingsplan is vastgesteld kunnen acute situaties ook reeds gebaat zijn bij dit voorgenomen besluit, omdat eventuele handhaving opgeschort kan worden in afwachting van de totstandkoming van de betreffende planologische regeling.