



Gemeente Aalsmeer

Nota van toelichting bij de Beleidslijn handhavingsstrategie oude bouwwerken 2021

Zaaknummer: Z21-048325

Datum: 20 juli 2021

Algemeen

In het collegeprogramma 2014-2018 werd al aangegeven dat handhaving in Aalsmeer de afgelopen decennia te weinig aandacht heeft gekregen. Sinds er meer aandacht is voor het thema handhaving, worden er ook meer overtredingen geconstateerd. Een groot deel hiervan betreft zonder vergunning gebouwde bouwwerken die al ruim 20 jaar aanwezig zijn.

In het VTH-beleidsplan 2020-2024 zijn de verschillende handhavingsstrategieën benoemd en uitgelegd. Voor het thema oude bouwwerken wordt de hoofdregel van handhaving in drie stappen (doorgaans waarschuwing, vooraankondiging, last onder dwangsom) als niet gewenst gezien.

Deze beleidslijn heeft dan ook tot doel om het kader te scheppen waarbinnen op een passende manier handhavend kan worden opgetreden tegen oude bouwwerken. Het is belangrijk dat de handhavingsstrategie recht doet aan de huidige prioriteiten binnen de handhavingsopgave.

Artikelsgewijs

Artikel 1 De handhavingsstrategie

In het VTH-beleidsplan 2020-2024 wordt aangegeven hoe er onder andere bij kleine overtredingen uit het Bouwbesluit in de eigen woning wordt opgetreden middels een wrakingsbrief. Er wordt dan niet actief handhavend opgetreden tegen de overtreding, maar betrokkene wordt gewezen op diens eigen verantwoordelijkheid. Een soortgelijke wrakingsbrief wordt gestuurd als de handhavingsstrategie oude bouwwerken van toepassing is.

Artikel 2 Reikwijdte

In lid 1 is de peildatum van 1 januari 2000 opgenomen. Tegen bouwwerken die op dat moment aantoonbaar aanwezig waren is dan nu al ruim 20 jaar niet handhavend opgetreden en er zijn ook geen verzoeken van derden belanghebbenden ingediend. Daarmee is het uitgangspunt dat deze maatschappelijk zijn geaccepteerd. Voor de datum van 1 januari 2000 is gekozen omdat de gemeente beschikt over luchtfoto's uit 1999. Gebouwen zouden dan op die luchtfoto aanwezig moeten zijn. Indien een gebouw niet op de luchtfoto aanwezig is, dan ligt de bewijslast dat het bouwwerk al voor de peildatum aanwezig was bij degene die een beroep doet op deze regeling. In lid 2 van dit artikel wordt gesproken over gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Hiermee wordt het nu geldende bestemmingsplan bedoeld.

Artikel 3 Wijzigingen van na de peildatum

Naast het bouwen van een gebouw, is er nog een groot scala aan "kleinere" bouwactiviteiten die ook vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan het plegen van gewoon onderhoud, het wijzigen van de gevelindeling, het plaatsen van zonnecollectoren en het toevoegen van een dakkapel of aanbouw. Dergelijke bouwactiviteiten moeten dan wel voldoen aan de specifieke voorwaarden die voor een dergelijke activiteit gelden om vergunningvrij te kunnen worden uitgevoerd. Een belangrijke voorwaarde die al deze activiteiten gemeen hebben, is dat ze niet vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd als ze in, aan, op of bij een bouwwerk worden uitgevoerd dat illegaal is gebouwd of illegaal in gebruik is.

De hierboven genoemde bouwactiviteiten zijn echter redelijk normaal bij het regulier gebruik van een bouwwerk. Het toepassen van de drie stappen handhavingsstrategie wordt voor dergelijke kleine wijzigingen aan het bouwwerk als ongewenst gezien.

In het tweede lid is opgenomen dat de toepassing van deze beleidslijn zich beperkt tot vergunningvrije bouwwerkzaamheden (zowel technisch als planologisch). Op het moment dat, om wat voor

reden dan ook, het bouwwerk in zijn geheel teniet gaat moet voldaan worden aan de dan geldende (bouw)regels.

Artikel 5 Uitzonderingssituaties

In lid 1 sub a is er bewust voor gekozen om handhaving vanwege gevaar voor de gezondheid of veiligheid te koppelen aan een gevaar voor derden. Door niet te bouwen conform wet- en regelgeving (waaronder de technische- en gebruikseisen) en/of het bouwwerk in een dergelijke staat te behouden, neemt de eigenaar dan wel gebruiker zelf een risico. Het kan echter niet zo zijn dat hierdoor onwetende derden, zoals voorbijgangers, gevaar lopen.

Het plaatsen van woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg valt onder artikel 3 van dit beleid, waardoor er wordt opgetreden met een wrakingsbrief. Het is echter niet gewenst dat het plaatsen van woonvoorzieningen ten behoeve van bewoning (al dan niet in de vorm van kamergewijze verhuur) op een dergelijke manier wordt gehandhaafd. Hierop blijft de handhavingsstrategie uit het geldende handhavingsbeleid van toepassing.