Staat van Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan ‘Uiterweg 116a – Marinapark’

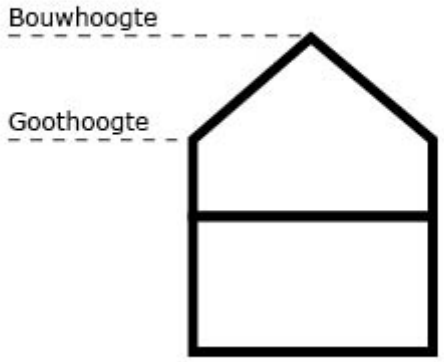
In dit wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
Regels

- Artikel 1 wordt toegevoegd als definitie: Anderhalve bouwlaag: bouwlaag inclusief zolder.
- Artikel 4.1 onder g: toegevoegd wordt ‘landhoofden ten behoeve van bruggen’, om deze eindsteunpunten van de beoogde bruggen in de bestemming ‘Recreatie- Verblijfsrecreatie’ expliciet mogelijk te maken.

Toelichting:

- Op grond van de regels mogen de recreatiewoningen uit maximaal anderhalve bouwlaag en een kap bestaan. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van onderstaande illustratie nader toegelicht hoe anderhalve bouwlaag er uit ziet. De onderste rechthoek geeft een bouwlaag overeenkomstig de definitie van het bestemmingsplan weer. Daarboven kan een zolder gerealiseerd worden. Daarnaast moet ook worden voldaan aan de maximale goot- en bouwhoogte die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de recreatiewoningen nabij de Ringvaart is die respectievelijk 4 en 6 meter, voor de overige recreatiewoningen 5 en 7 meter.



- Paragraaf 5.3.2. van de toelichting wordt aangepast. Waar verwezen wordt naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt dit aangepast naar de Omgevingsverordening 2050, die op 16 november 2020 in werking is getreden. Onderstaande tekst vervangt de tekst uit het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 5.3.2.

  Omgevingsverordening NH2020
  In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om in de geest van de komende Omgevingswet naar nieuwe regels te streven die zien op het 'hoe': 'hoe kom je tot

een goede fysieke leefomgeving'. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen. Hoofdstuk 6 bevat de instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten. Dit betreft voornamelijk instructies aan gemeenten en waterschappen. In de eerste drie afdelingen van hoofdstuk 6 worden regels gesteld over stedelijke, agrarische en andere ruimtelijke ontwikkelingen. In afdeling 6.4 worden regels gesteld over het beschermd landelijk gebied en wordt een passend beschermingsniveau geborgd. Het gaat dan om het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), Erfgoederen van universele waarde (UNESCO), stiltegebieden en het strand. De afdelingen 6.1 tot en met 6.4 gaan kort samengevat over waar welke ontwikkelingen zijn toegestaan (wat). Afdeling 6.5 ziet vervolgens op een goede ruimtelijke inpassing (hoe) en dat geldt ook voor afdeling 6.6 (klimaatadaptatie). De verschillende instructieregels zijn vervolgens gekoppeld aan verschillende 'werkingsgebieden'.

Relevantie onderhavige plan
In dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de planlocatie de volgende werkingsgebieden relevant:

<u>Landelijk gebied</u>
Op grond van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening geldt voor dit bestemmingsplan dat er sprake is van een (overige) stedelijke ontwikkeling, die zoals is gebleken uit paragraaf 5.2 voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

<u>Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde</u>
Het plangebied ligt in de invloedssfeer het Werelderfgoed Stelling van Amsterdam.
Artikel 6.49 bepaalt dat ontwikkelingen binnen gebieden met uitzonderlijke universele waarden zoals het UNESCO-erfgoedgebied ‘Stelling van Amsterdam’ slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Voorwaarde is o.a. dat de kernkwaliteit van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarden behouden blijven dan wel versterkt worden. Deze structuur bestaat uit twee militaire verdedigingsgordels uit de laat-19e, vroeg-20e eeuw. De verdediging werd uniek vormgegeven, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omringende landschap en door het onder water zetten (inundatie) van het land. Dit is de reden dat de linies tevens zijn opgenomen in de Werelderfgoedlijst van UNESCO. De waterlinies zijn van groter belang dan enkel als krijgskundig monument. Ze brengen ook op markante wijze landschappelijke samenhang tot expressie en zijn daarmee een verrijking van het cultuurlandschap. Naast hun cultuurhistorische en landschappelijke betekenis vormen de linies een 'stiltelandschap' waar openheid en rust te ervaren zijn. De verdedigingslinie is 135 kilometer lang en bestaat uit 46 forten. Voor De Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:
1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
b. sluizen en voor- en achterkanalen;
c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
d. inundatiegebieden;

e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
f. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten onder 2 en 3 zijn in dit plangebied niet aanwezig, gelet op het gebruik als jachthaven, met bijbehorende beschoeiing en steigers. In de directe omgeving liggen bedrijven en is er sprake van bewoning langs de Uiterweg.

Voor de materiele invulling van deze uit de Omgevingsverordening voortvloeiende vereisten is naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verwezen.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie. Het landschap is echter een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Voor het plangebied is één relevante structuur (Stelling van Amsterdam) en één relevant ensemble (Aalsmeer - Uithoorn) beschreven.

Ensemble Aalsmeer Uithoorn
Het ensemble Aalsmeer-Uithoorn ligt ten zuidwesten van Amsterdam en tussen de ensembles Haarlemmermeerpolder en Amstelscheg. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap (veenbovenlanden). Het veenpolderlandschap reikt van Aalsmeer tot Amsterdam en bestaat uit een samenstel van het veenbovenland met ontginningslinten (Aalsmeer en Amstelveen), het grote open water van de (uitgeveende) Westeinderplassen en de Nieuwe Meer. Langs de ontginningslinten van Aalsmeer (Uiterweg, Oosteinderweg) liggen tuinderijen op de restanten veenbovenland en petgaten. Aan de westrand van het ensemble vormen de ringvaart en de ringdijk van de Haarlemmermeer samen een ruimtelijke drager. Aan de noordzijde van de Westeinderplas bevindt zich een langgerekt eilandenrijk van veenbovenlanden met verspringende kavels, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Het bestaat uit een dubbele reeks eilanden in dezelfde zuidwest-noordoostrichting Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart. De Bovenlanden en de Westeinderplassen vormen een belangrijke ecologische en recreatieve verbinding tussen Amsterdam en het Groene Hart. Het zichtbaar houden van de Westeinderplas en het vergroten van de toegankelijkheid van het water is een belangrijk speerpunt uit de Leidraad. Met de provincie Noord-Holland, als siteholder van de Stelling van

Amsterdam, zijn samenwerkingsafspraken gemaakt (vastgelegd in een Plan van Aanpak en Uitvoeringsovereenkomst) op het terrein van onder andere:

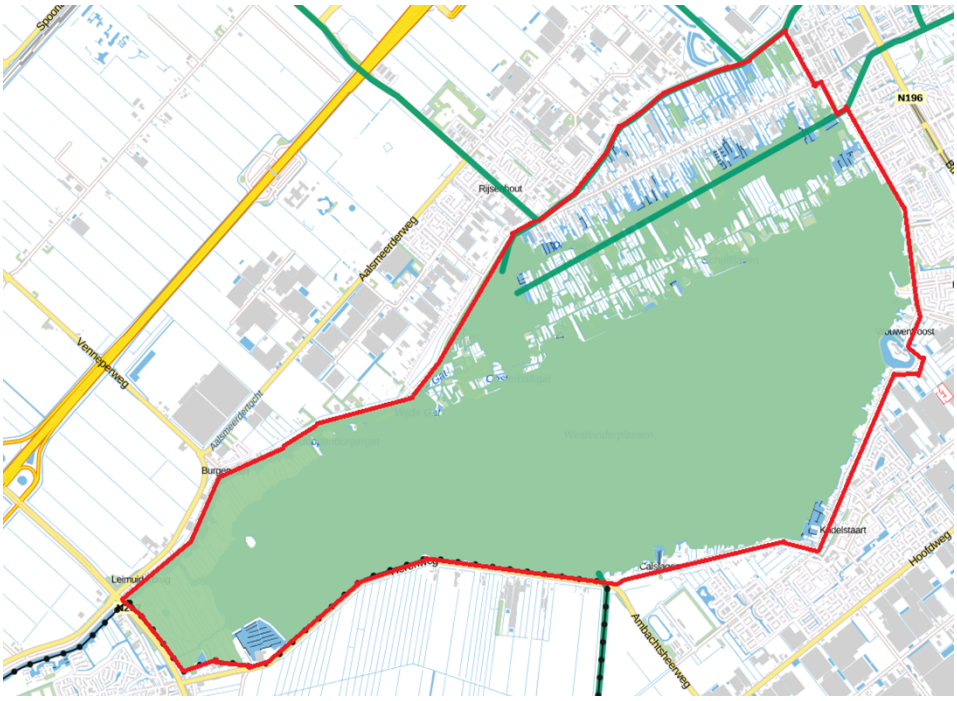
1. Vergroten van de zichtbaarheid en bekendheid van het werelderfgoed;
2. Verbeteren van het toeristisch en recreatief potentieel

Als Unesco-erfgoed staat zoals hiervoor is weergegeven het behoud van de waarde van de stelling voorop. In het algemeen is het zaak de waarden van de stelling te behouden en/of te versterken. De strategie is verder gericht op versterking van cultuurhistorische patronen en objecten door een (bescheiden) toevoeging van nieuwe functies en landschapselementen. Het accent ligt op combinaties met het blauwgroene en toeristisch-recreatieve programma in aansluiting op de stad. Ook kleinschalige stedelijke functies, zoals maatschappelijke en culturele voorzieningen en woon/werkmilieus in zeer lage dichtheden, kunnen hierbinnen een plek krijgen. Resumerend kan gelet op voorgaande gesteld worden dat met de beoogde herontwikkeling de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet aangetast worden en zelfs verbeteren. Het onderhavige initiatief levert daarbij een bijdrage aan het toeristisch-recreatieve programma. Om te komen tot een plan dat zich kan verenigen met de ontwerpprincipes binnen de Stelling van Amsterdam heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie over de inpassing en het ontwerp en dat heeft geleid (zie paragraaf 7.2) tot het voorliggende bestemmingsplan. In de regels is met de Stelling en met het ARO-advies rekening gehouden door de positionering van de hoofdgebouwen strak vast te leggen in aangewezen bouwvlakken. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Ook is een nadere eisen regeling opgenomen, op grond waarvan o.a. aanvullende voorwaarden gesteld kunnen worden aan de afmetingen en situering van de bebouwing, gelet op de landschappelijke inrichting. Ook zijn gebouwde erfafscheidingen niet toegestaan. Tot slot geldt is er t.b.v. dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat dient als welstandskader en o.a. voorziet in een groenplan.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.

NNN-gebied

Artikel 6.43 van de Omgevingsverordening geeft regels voor het behoud en de ontwikkeling van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het NNN-gebied, maar maakt hier geen onderdeel van uit, zoals de onderstaande afbeelding laat zien:



Bodemsanering

Het doel is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Zie paragraaf 6.7 (Bodem). Voor het onderhavige project is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uitkomst is dat er op diverse locaties vervuilde grond aanwezig is. Voordat de bouwwerkzaamheden gaan starten zullen alle benodigde saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd om de locatie geschikt voor de bestemming te maken.

<u>Bijlagen toelichting:</u>

Als gevolg van aanpassingen in programma (b.v. het schrappen van de ondergeschikte horeca) is een aantal onderzoeken tekstueel geactualiseerd. Tekstdelen in de toelichting die zien op deze onderzoeken worden overeenkomstig aangepast met een verwijzing naar het geactualiseerde onderzoek. Het gaat om:

- Ladderonderbouwing (Rotteveel, 2016)
- Beeldkwaliteitplan Uiterweg – Marinapark, gemeente Aalsmeer, 26 mei 2021
- Stikstofonderzoek (IDDS, Stikstofonderzoek Marinapark Aalsmeer, kenmerk 20052684/BMO/rap2).
- Aanmeldnotitie m.e.r. (IDDS, m.e.r.-beoordeling Marinapark Aalsmeer, kenmerk 20052684/JLA/rap1.3).

Specifiek voor het beeldkwaliteitplan geldt dat dit nader is afgestemd met de bestemmingsregels. Ook zijn de verwijzingen naar het elevante provinciale beleid aangepast naar respectievelijk de Omgevingsvisie Noord – Holland 2050 en de Omgevingsverordening 2020.