Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 1 juni 2021

Voor de vergadering van raad d.d.
1 juli 2021

Portefeuillehouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ron Frusch
020-5404600
r.frusch@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 16 juni 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Uiterweg 116a- Marinapark, aanvullende welstandscriteria

Gevraagd besluit

1. om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. bestemmingsplan 'Uiterweg 116a - Marinapark', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07P-VG01, gewijzigd vast te stellen conform onderhavig raadsvoorstel;
4. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitplan Uiterweg -Marinapark' vast te stellen.
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 19 mei 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het bestemmingsplan heeft als doel om de herinrichting van de gronden aan de Uiterweg 116a mogelijk te maken ten behoeve van verblijfsrecreatie. In verband hiermee zal het van oudsher aanwezige jachthavenbedrijf "De Aardbei" (120 ligplaatsen) plaatsmaken voor een nautisch recreatieterrein met verschillende recreatiewoningen. De voormalige bedrijfsbebouwing van het jachthavenbedrijf zal volledig worden verwijderd. Daarvoor in de plaats verschijnen maximaal 90 recreatieverblijven en een receptiegebouw onder de naam "Marinapark Aalsmeer".

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Uiterweg – Plasoevers 2005' moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien. Het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria zijn gereed om door de raad te worden vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Het voorliggende initiatief van Marinapark Aalsmeer maakt de transformatie van een jachthaven en enkele agrarische percelen naar een nautisch recreatiepark mogelijk. De plannen voorzien in een recreatiepark met 90 hoogwaardige recreatieverblijven, onderverdeeld in 26 'bootappartementen',

52 'bootsuites' en 12 vrijstaande 'lodges', alsmede een receptiegebouw. Met het oog op de voorgenomen planontwikkeling zal de voormalige bebouwing van het jachthavenbedrijf en de op voormalige agrarische gronden voorkomende bebouwing worden gesloopt. Met de plannen voor watersport gelieerde verblijfsrecreatie wordt geïnvesteerd in de ambitie om het Uiterweggebied duurzaam te transformeren naar een hoogwaardig watersportrecreatiegebied. De planontwikkeling laat de bestaande land- en waterstructuren in het plangebied, waaronder het slagenlandschap en de verkavelingsstructuur, ongemoeid. Ook de overige gebiedskwaliteiten die in de Structuurvisie zijn benoemd, zoals de zichtlijnen langs de watergangen en de visuele relatie met de Ringvaart, blijven ongeroerd. In het kader van de planologische regeling zal de huidige jachthaven- en agrarische bestemming plaatsmaken voor een bestemming voor verblijfsrecreatie. Het bebouwde oppervlak zal ten opzichte van de bestaande bebouwing per saldo in geringe mate toenemen. De onbenutte bouwmogelijkheden van de jachthavenbestemming en de agrarische bestemming komen te vervallen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan in voorbereiding genomen.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan past (grotendeels) binnen de Structuurvisie en geeft daar uitvoering aan

Met de vaststelling van de Structuurvisie Uiterweg op 23 april 2015 heeft de raad zich ten doel gesteld om voor het gebied van de Uiterweg een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarbij ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan. De visie maakt duidelijk waar de gemeente met het gebied naartoe wil en geeft daarvoor de kaders en de spelregels. De visie is ontwikkeld vanuit het besef dat de gemeente volledig afhankelijk is van de grondeigenaren en initiatiefnemers in het gebied om de ambitie voor de toekomst te verwezenlijken. Eén van de belangrijkste doelstellingen van de Structuurvisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het Uiterweggebied en het faciliteren van initiatieven die deze doelstelling helpen verwezenlijken. Het afwisselende landschap en de rijke cultuurhistorie van het gebied hebben niet alleen een belangrijke intrinsieke waarde die bescherming verdient, maar gelden ook als voorwaarde voor een duurzame economische ontwikkeling. De Structuurvisie ziet daarbij vooral kansen om het gebied verder te transformeren naar een hoogwaardig watersportrecreatiegebied. De beoogde doorontwikkeling van jachthaven De Aardbei naar watersport gerelateerde verblijfsrecreatie, conform de ontwikkelstrategie voor het toeristisch-economische profiel, levert het Uiterweggebied een belangrijke economische meerwaarde op. Gelet op de aard en het karakter van de ontwikkeling kan deze worden toebedeeld aan kwadrant 2, welke als basisstrategie is genoemd in paragraaf 5.2.2 van de Structuurvisie Uiterweg. De in de Structuurvisie genoemde 1:25 norm, die inhoudt dat voor elke 100 m2 te saneren bebouwing in de verhouding 1:25 nieuwe bebouwing mag worden opgericht is niet van toepassing op dit initiatief. Deze norm is niet bedoeld om toegepast te worden bij een normale doorontwikkeling van jachthavens en watersportbedrijven zoals in het onderhavige geval, zoals ook de structuurvisie aangeeft (blz.63). De beoogde ontwikkeling past in de doelstelling van de Structuurvisie om het toeristisch recreatieve profiel van de Uiterweg te verbreden en aansluiting te zoeken bij de moderne watersportbeleving, waarbij niet het 'bezit' maar het 'gebruik' centraal staat. Verder wordt voldaan aan het uitgangspunt dat het zwaartepunt van de bebouwing is gelegen nabij de Uiterweg, direct achter het lint, waarbij er sprake is van een aflopende bebouwingsintensiteit richting Ringvaart. Ook wordt het slagenlandschap behouden, evenals de bestaande doorzichten. De ontwikkeling past qua toegestane bouwlaag en goothoogte niet geheel binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie. Zie verder onder kanttekeningen.

2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 als ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend, die gedeeltelijk aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook bestaat er ambtshalve aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor

de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

3. Voor het bestemmingsplan is een specifiek welstandskader opgesteld
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is ook beeldkwaliteitsplan opgesteld met specifieke welstandscriteria voor het plangebied. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota Aalsmeer 2013. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen op het 'Marinapark', behoudens voor het receptiegebouw, waarbij sprake is van sloop –nieuwbouw op de bestaande locatie. Voor dat gebouw geldt het reguliere welstandskader uit de welstandsnota. Het ontwerpbeeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Zowel n.a.v. een aantal zienswijzen als ambtshalve is er aanleiding tot het tekstueel aanpassen van het beeldkwaliteitplan. Ook deze aanvullende welstandscriteria zijn gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

4. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarop op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan verplicht is, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd. De overeenkomst voorziet in een kostenverevening vanwege de Structuurvisie.

5. Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.
Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r) is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r- beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. Het bestemmingsplan is een m.e.r-beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt.

6. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 19 mei 2021.

Kanttekeningen

Voor dit gebied is in de structuurvisie qua bouwhoogte een (1) laag met kap voorgeschreven, en een maximale goot- en nokhoogte van 3,5 m/respectievelijk 7 m. Hier wordt van afgeweken door anderhalve bouwlaag met kap toe te staan en een hogere goothoogte. Daarnaast wijkt de situering van het receptiegebouw af van het uitgangspunt dat de bebouwingstructuur van bedrijfsbebouwing haaks op de Uiterweg dient te worden gesitueerd. Deze afwijkingen van de structuurvisie worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht om de navolgende redenen:

- De recreatieverblijven zullen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter, waarbij de recreatieverblijven nabij de Ringvaart een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter kennen. Aan de maximale bouwhoogte van 7 m uit de Structuurvisie wordt overal voldaan. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de nok- en goothoogte van bebouwing achter het lint lager is en ondergeschikt is in massa en schaal t.o.v. het lint. Met de maximale goot- en nokhoogte

van 5 en 7 meter wordt een bouwvorm mogelijk gemaakt die bestaat uit 'anderhalve' bouwlaag met een kap.
- In het voorheen geldende bestemmingplan "Uiterweg Plasoevers 2005" mocht op deze gronden bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, op zowel de jachthaven- als de agrarische bestemming. Voorliggend initiatief betekent dus een inperking van de toegestane goot- en nokhoogte;
- Om de oppervlakte van de recreatiewoningen zo klein mogelijk te maken, is gekozen voor een slaapprogramma op de eerste verdieping, onder de kap. Door het toepassen van anderhalve bouwlaag wordt het voor initiatiefnemer mogelijk gemaakt om het project enerzijds financieel te kunnen realiseren en het bebouwde oppervlak van de recreatiewoningen anderzijds beperkt te houden. Het principe van anderhalve bouwlaag met kap wordt ook voor de lintbebouwing van de Uiterweg gehanteerd, zij het dat daar thans veelal een hogere bouwhoogte wordt toegestaan van 9 a 10 meter. Bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgerond 17 procent van het volledige perceel bebouwd;
- Het receptiegebouw wordt parallel i.p.v. haaks op de Uiterweg gesitueerd. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven nagenoeg gelijk.
- Om nadere kwaliteitseisen te kunnen stellen aan het initiatief is een aanvullend welstandskader vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota Aalsmeer 2013 en dient als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning ten aanzien van welstand.
- De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief geadviseerd op de voorgestane ontwikkeling.

Financiën

Het bestemmingsplan ‘Uiterweg 116A- Marinapark’ maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten worden verhaald op deze ontwikkelende partij. De overeenkomst voorziet in een kostenverevening vanwege de Structuurvisie.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk in kennis worden gesteld van de datum commissie- en Raadsbehandeling, alsmede van de (concept) Nota van Beantwoording. Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente Aalsmeer. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van Aalsmeer en van Amstelveen.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een

verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

(ontwerp)bestemmingsplan Uiterweg 116a- Marinapark
beeldkwaliteitplan Uiterweg- Marinapark
Nota van beantwoording zienswijzen
Staat van Wijzigingen

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. bestemmingsplan 'Uiterweg 116a - Marinapark', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07P-VG01, gewijzigd vast te stellen conform onderhavig raadsvoorstel;
4. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitplan Uiterweg -Marinapark' vast te stellen.
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 19 mei 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2021

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte