Piet Huis
Jachthavenbedrijf

Gemeente Aalsmeer
t.a.v. het college van B&W
Postbus 253
1430 AG AALSMEER

Aalsmeer, 26 oktober 2019

Onderwerp: Reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Marina Park Aalsmeer – Herziening Uiterweg Plasoevers 2005 – Uiterweg 116A
NL.IMRO.0538.09X-VO01

Geacht college,

U heeft bekendgemaakt dat bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan van 20 september tot 31 oktober 2019 ter inzage ligt. Gedurende die termijn kan een reactie bij uw college worden ingediend. Graag maken wij met deze brief van de geboden gelegenheid gebruik.

Belanghebbende
Piet Huis Jachthavenbedrijf is in 2002 gestart. Wij hebben de jachthaven gekocht van de Hopman Groep, die toentertijd al recreatiewoningen wilde bouwen, met de bijbehorende hectare buxusland. Dit is in de loop der jaren uitgegroeid tot een klein resort met woonarken voor permanente- en recreatieve bewoning. Wij hebben ongeveer 100 ligplaatsen in het water met mooie groenvoorzieningen en ruim 200 boten in de winterstalling. Bij de overname hebben we het jachthavenbedrijf gemoderniseerd met een hydraulische kraan, bootbokken en een bootwagen waardoor voor de stalling slechts 2 personen nodig zijn. Het jachthaventerrein is nu ongeveer 2½ hectare groot met ongeveer 4.000 m² aan loodsen. De grote loods is zomers parkeerruimte voor de gasten. Wij hebben ongeveer één kilometer schoeiing. Wij hebben een aantal recreatie woonarken in de haven liggen binnen de bestemming Jachthaven. Wij wonen zelf voor de jachthaven in het woonlint. Ons bedrijf en woning zijn dus beide gelegen in het plangebied. Het is de bedoeling dat onze 21 jarige zoon mettertijd de exploitatie overneemt.
Jachthaven De Aardbei is direct gelegen naast onze terreinen. Derhalve zijn wij direct betrokkenen.

Voorgeschiedenis
Ik, Elsbeth Huis, ben betrokken geweest in de Stichting Transformatie Uiterweg Westeinderplassen. Deze stichting heeft meegeholpen bij de totstandkoming van de Structuurvisie. In april 2015 hebben wij reeds overleg gehad met Jachthaven de Aardbei over het ontwikkelen van recreatieverblijven op onze terreinen en op die van Jachthaven De Aardbei. De firma Rottenveel heeft destijds een opzet gemaakt, die echter niet heeft geleid tot besluitvorming. Gedurende de jaren 2015 t/m 2017 hebben wij met Droomparken BV en de gemeente gesprekken gevoerd over ontwikkeling op ons eigen terrein, echter ook hier vond geen besluitvorming plaats vanwege te weinig chalets mogen plaatsen (67) t.o.v. het rendement. Dit vanwege het feit dat de 1 op 25 regel van toepassing was op één landtong die een agrarische bestemming heeft, waardoor enkel een groepsaccommodatie gerealiseerd kon worden. En door de bouw van vrijstaande chalets, merendeel enkellaags om zoveel mogelijk groenvorming te behouden. (zie bijlage) Dit in tegenstelling tot de aaneengesloten (anderhalve laag tot 2 bouwlagen met kap) recreatieverblijven die Jachthaven De Aardbei intekent en daardoor uitkomt op 90 chalets. Om een mooi geheel te verkrijgen heeft Droomparken nog een voorstel gedaan aan Jachthaven De Aardbei om samen te ontwikkelen, waarop niet is ingegaan.
Gedurende de navolgende jaren tot op heden ligt het terrein van Jachthaven De Aardbei braak en raakt verwilderd.

Wij zouden graag op de volgende vragen / opmerkingen een reactie ontvangen en/ of aanpassingen in het ontwerp (planvoorschriften, toelichting en plankaart) zien.

Algemeen :
Door het ontbreken van verscheidene documenten is het geven van een reactie onvolledig en is het proces verstoord. In veel gevallen wordt verwezen naar de planverbeelding, die niet gepubliceerd is, alsmede andere bijlagen die missen.
De uitleg in de Toelichting en in de Regels voor bestemmingsplan Marinapark Aalsmeer spreken elkaar tegen of worden in het ene document wel genoemd en in het andere weggelaten, waardoor er geen sluitend beleid is.
Ook de titels zijn niet eensluidend; Marinahaven Aalsmeer, Marinapark Aalsmeer.

Toelichting

° *Verkeersverbindingen (2.3.3)*
Wat is de wegcapaciteit (aantal motorvoertuigen per dag) bij een 50km weg?
Dat er 30km wordt gereden is absoluut niet juist en het rekenmodel met 6000 motorvoertuigen per dag zou niet moeten worden toegepast.

° *Riolering en afvalwater (2.5.1.4)*
Ons is niet duidelijk hoe dit voor de 90 objecten is geregeld. Het is bekend dat de riolering op de Uiterweg onvoldoende capaciteit heeft. Ook in de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal is hier geen uitleg over gegeven behalve dat het park zelf zorg draagt, voor eigen rekening en risico, voor de aansluiting op de riolering. Voor het lozen van 90 extra objecten lijkt het zinvol dat de Gemeente bij verordening regels opstelt. Vanaf Uiterweg 116 (zeg 116 woningen) komen er 90 woningen bij op hetzelfde riool.

° *Bedrijven Milieuzonering (2.5.8)*
Piet Huis Jachthavenbedrijf is volgens de VNG-handreiking aan te merken als milieucategorie 3.1. De richtafstand is 50m. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag dit worden verkleind naar 30 meter.
De afstand van de nieuw te bouwen recreatieverblijven in het landelijk gebied vallen binnen de afstandsvereiste van 30 meter.

° *Bestaand Bebouwd Gebied (3.4.2.1)*
De maximale bebouwing bedraagt 60% van de gronden. Deze is niet 25.000m2. Dat is grond EN water. De 60% bebouwing wordt bepaald vanuit de m2 grond (zonder water). De vergelijking is dus misleidend. Deze norm betreft echter de bestemming Jachthaven I, hetgeen de percelen H3571 en H3380 zijn met een oppervlakte van 15.180m2 land en water. (naar schatting 1/2 water = 7.500m2 grond. Maximale bebouwing zou 4500m2 zijn. Er wordt dus niet ruimschoots binnen de oppervlakte gebleven.
De percelen H821, H2153, H3342 en H3343 vallen niet onder deze bestemming, maar vallen onder de agrarische bestemming en zijn 9.020 m2 grond en water (ca. 5.200 m2 land). Deze percelen zijn niet bebouwd en vallen gedeeltelijk in Landelijk gebied.

° *Agrarische bestemming – Landelijk gebied (3.4.2.2)*
Marina Park Aalsmeer bouwt op agrarische bestemming 6 + 6 + ca.11 eenheden, te weten op H2153, H3342, H3343 en H821. Op basis van Artikel 14 van de PRV wordt afgeweken van de regel die in de structuurvisie Uiterweg-Westeinderplassen (vastgesteld op 23 april 2015) is opgenomen voor agrarische bestemmingen. Namelijk de 1 : 25 uitgangspunt voor transformatie. Artikel 14 van de PRV bepaalt dat in bepaalde vormen van verstedelijking kan worden voorzien in het Landelijk gebied indien a. de noodzaak van de beoogde verstedelijking is aangetoond; en is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG kan worden gerealiseerd.
De toetsing heeft plaatsgevonden via de ladder van duurzame verstedelijking (6.4.1.) De bijlage mist echter, waardoor het ons niet duidelijk is wat de noodzaak is om af te wijken. Wel begrijpen we dat binnen BBG er niet nog meer verstedelijking kan plaatsvinden want de maximale dichtheid is wel bereikt. Desalniettemin wordt verwezen naar een artikel dat per juni 2019 is komen te vervallen?!

Bestemmingsplan woonarken
In het bestemmingsplan woonarken is opgenomen dat recreatie woonarken bij voorkeur in Jachthavenbestemming worden afgemeerd. Zo ook in onze Jachthaven. De maximale maatvoering is 15x5x3 (lxbxh). De woonarken worden betiteld als "Gast in het landschap". De 12 nieuw te bouwen recreatieverblijven zijn direct gelegen naast de bestemming woonarken op ons perceel. Echter de bouwhoogte is anderhalve bouwlaag en zijn in verschijningsvorm dus duidelijk hoger dan de maatvoering voor recreatiewoonarken. Extensief bouwen betekent naast ruimtelijker ook lager. Om een natuurlijk evenwicht te bewaren zou de bouwhoogte gelijk of lager moeten zijn dan 3 meter. Ook deze 12 nieuw te bouwen recreatieverblijven zijn "gast in het landschap".

° *Projectomschrijving (4.3.1)*
In de projectomschrijving wordt steeds verschillend gesproken over oppervlaktes van de verschillende recreatieverblijven,
26 verblijven met een bebouwd oppervlakte van 45m2 per verblijf
52 verblijven in blokken van 4-9 met een gezamenlijk vloeroppervlak van 1.350m2. Is dan de vloeroppervlakte 26m2 per verblijf?
12 verblijven met een oppervlakte tot max. 65m2.
De 12 verblijven in het landelijk gebied hebben de grootste oppervlakte. Dit spreekt het bouwen van intensief naar extensief enigszins tegen.
Deze 3 soorten oppervlaktes hebben verschillende betekenissen en maakt het onduidelijk.
Bij geen van de verblijven wordt gesproken over maximale hoeveelheid personen die er mogen verblijven.

Het receptiegebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap, terwijl in 4.7.1. stellig wordt onderstreept dat "In alle gevallen is een bouwvorm met twee of meer bouwlagen uitgesloten". Ook de verblijven van anderhalve bouwlaag met kap resulteert uiteindelijk in 2 bouwlagen.

In de gebiedspaspoorten 5/6B wordt zelfs gesproken over de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarde van één bouwlaag met een schuine kap (4.2.4)

° *Toetsing aan de structuurvisie (4.3.2.)*
In deze paragraaf worden aannames gedaan die niet waar zijn. Laatste regel ".....zij het daar thans veelal een (hogere) bouwhoogte is toegestaan van 8,5 tot 9 meter. De bepaling is suggestief alsof de nieuw te bouwen verblijven veel lager zijn en de anderhalve bouwlaag met kap daarmee gegrond is.
Op de Uiterweg voldoet niet veel woningen aan de 9meter hoogte. De rest is volgens het vigerende bestemmingsplan goothoogte 4,5 of 6 meter.
Het vervangen van de bedrijfsbebouwing welke 9 meter hoog mag zijn naar recreatieverblijven van 7 meter is o.i. te hoog voor de te leveren kwaliteitsverbetering, alsmede de aaneengesloten bouwvormen.

M.b.t. de paragraaf van de bouw van nieuwe bruggen, verzoeken wij u deze verplicht beweegbaar te laten zijn, zodat alle vaarbewegingen naar de ringvaart van de Haarlemmermeer door eigen vaarwater gedaan worden. Alsmede ook de vaarbewegingen m.b.t. de nieuwbouw en het onderhoud. Door het aanbrengen van nieuwe steigers en vlonders in het water (4.7.1 - Water) is niet duidelijk of de vaarbreedte de minimale breedte van 4,5m zoals beschreven in Artikel 31 om waterwerken door bedrijven te kunnen laten doen via het eigen water.

De conclusie dat Marina Park Aalsmeer voldoet zowel aan het genoemde ontwikkelperspectief als aan de uitgangspunten van de structuurvisie, is door het ontbreken van bijlagen en onderbouwingen niet goed te staven.
Het hoofdstuk "Groenplan" en het kwaliteitsplan ontbreken. Ons inziens hebben de woningen geen landelijke uitstraling, is er geen reflectie naar de oorspronkelijke kwekersgronden met kassen en is de bouwwijze massief, ondanks een verspringende gevelstructuur, hoog en weinig origineel te noemen.

° *Economische uitvoerbaarheid voor de overheid. (6.2) - Anterieure overeenkomst*

Zoals reeds vermeld is de anterieure overeenkomst niet als bijlage opgenomen. In de "zakelijke beschrijving overeenkomst tot kostenverhaal ", ofwel anterieure overeenkomst is niets opgenomen over verevening van extra verstening.
In het document worden verschillende getallen aangehouden wat betreft bebouwd oppervlakte en bestaande bebouwing.
Gestelde bestaande bebouwing : 3219m2 = 2872 m2 + 200m2 (tuinhuisjes, schuurtjes al dan niet vergund?) Echter 2872 + 200 = 3072m2 . Dat is 147m2 minder bestaand bebouwd berekend.
De 90 recreatieverblijven inclusief receptiegebouw betreft 3500m2. Echter onder 4.7.1. wordt gesteld dat de bestemmingsplanregeling voorziet in ten hoogste 90 recreatiewoningen met een gezamenlijke oppervlakte van 3800m2 incl. een receptiegebouw van max. 200m2. De anterieure overeenkomst zou moeten voorzien in verevening van de extra verstening.
Hoeveel m2 wordt daarin verevend? Is dit nu 3500 – 3219 = 281m2 of 3500 – 3072 = 428m2 of 3500 – 3072 – 200 (illegale bebouwing) = 628m2 of uitgaande van 3800m2 respectievelijk 581, 728, 928m2? Buiten beschouwing wordt nog gelaten de mogelijkheid tot bijgebouw van 6m2 per verblijf = 450m2.
Daarbij zou de verevening op de agrarische gronden volgens een heel ander rekenmodel moeten gaan, nl. de 1:25 regel. Ca. 1.320m2 wordt gebouwd op agrarische bestemming waar geen bouwwerken hebben gestaan. Dit zou een verevening betekenen van 3,25ha groen (of in kosten uitgedrukt een bedrag van ?)
In het plan Terra Nova is daar uitdrukkelijk volgens voorschrift aan gedaan.

Ook verwacht de gemeente geen exploitatieplan (6.2.2.). Er wordt dus op geen enkele wijze bekeken of dit ontwikkelperspectief ook haalbaar is (investeringen versus rendement). Bij het plan Terra Nova is dit ook niet aan de orde geweest met als resultaat dat er geen enkele investeerder er tot nu toe iets in ziet en de terreinen braak blijven liggen.

° *Parkeren (6.7.2)*

Parkeren : Alleen bij de bootsuites wordt gesproken over maximaal 2 personen. Bij de overige verblijven niet. 1.5 parkeerplaats voor een 6 persoons woning is onvoldoende. Hierbij is er nog geen visite meegerekend en overlap van parkeren bij wisseling van de huisjes. Het is van belang dat er een verbod komt om op de weg te parkeren, gedurende het hele jaar.

° *Bijlagen*

De volgende bijlagen zijn niet toegevoegd. De informatie is derhalve niet compleet.

- Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek Projectnr. 46460815
- Beeldkwaliteitsplan incl. "Groenplan".
- Ladder van duurzame verstedelijking en toetsing.
- Bijbehorende kaarten BBG (3.4.2.1.)
- Anterieure overeenkomst

- Verkennend bodemonderzoek (projectnr. 1508H485/DBI/rap1)
- Flora Fauna onderzoek (projectnr. 1508H485/DBI/rap2).
- Planverbeelding – NL.IMRO.0358.NLIMRO035809Z-VG01 - niet gevonden.

Regels

° *Bouwregels Natuur (3.2)*
De aangehouden bouwhoogtes zijn voor de bestemming Natuur, dezelfde als voor de bestemming Recreatie (4.2.4a en e). In de bestemming Natuur zouden helemaal geen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan mogen zijn, tenzij vooraf bepaald en opgenomen in de bestemming. Hoe groot (footprint) mag een bouwwerk, zijnde geen gebouw zijn?

° *Bouwregels hoofdgebouwen (4.2.2)*
De hoofdgebouwen zijn in dit plan alle recreatiewoningen. In de toelichting wordt gesproken over vloeroppervlak, bebouwd oppervlak of m2 per verblijf. In 4.2.2. f wordt een aangebouwd bijgebouw toegestaan van 6m2 per hoofdgebouw. Onduidelijk is hoe dit ingepast wordt of niet ingepast is in de totale bebouwing van max. 3300m2. Aangezien deze verstening al de huidige verstening overschrijdt

° *Bouwregels sba-1 (4.2.2.i)*
Uit de toelichting begrijp ik dat dit de bootappartementen betreft, vanwege het aantal 26. In i1 wordt gesproken over ...geschakeld tot tien-onder-één-kap. Met een onderlinge afstand van 3 meter. Dit worden dus 3 aaneengesloten gebouwen. In de toelichting wordt gesproken over "aaneen gebouwd in rijvorm" Daar wordt niet gesproken over de maximum 10. Met een oppervlakte van 45m2 of met een bebouwd oppervlakte van 45m2 (incl. de 6m2 bijgebouw)?

° *Bouwregels sba-2 (4.2.2.j)*
Uit de toelichting begrijp ik dat dit de bootsuites zijn, vanwege het aantal 52.
In de toelichting wordt gesproken over aangebouwd in blokken van minimaal 4 tot max 9. In de regels wordt onder j. hieraan toegevoegd dat er ook gestapeld mag worden? Is dit ook de bedoeling?
Er wordt gesproken over anderhalve bouwlaag met kap zonder afmetingen. Alleen in de Toelichting - toetsing aan structuurvisie 4.3.2. wordt gesproken over een goothoogte van 5m, bouwhoogte 7m. Het lijkt me dat dit in de bouwregels erbij vermeld moet worden.
Wat wordt de (woon)oppervlakte per m2? Bij de andere objecten wordt dit wel genoemd. Komt er een verdiepingsvloer in?
In de Regels wordt geen bepaling gemaakt van max. 2 personen, die wel genoemd wordt in de Toelichting en ook mede de onderbouwing is van de 0,8 parkeerplaats. Bij de overige objecten wordt ook niet gesproken over een maximaal aantal personen per hoofdgebouw. Dit is niet onbelangrijk m.b.t. gebruik riool en parkeren.

Onder j.11 blijkt dat de bootsuites groter worden door plaatsing van balkons (voor zover de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 2,5 meter bedraagt. Betekent dit dat alle suites een balkon krijgen van 2,5 meter? De mogelijkheid van een balkon wordt niet genoemd in de Toelichting – Projectomschrijving.
Tevens wordt onder *9.1 Algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen* een maximale overschrijving van bouw c.q. bestemmingsplangrenzen van 1 meter aangegeven!

° *Bouwregels sba-3 (4.2.2.k)*

Onder k.14 wordt gesproken over anderhalve bouwlaag met een kap. In extensief (nu agrarisch gebied) zou dit 7 meter hoog bedragen. In de Toelichting is de bouwlaag anderhalf in verschillende verschijningsvorm (incl. kap). Zoals eerder aangegeven is het wenselijk dat deze lodges zich verhouden naar de recreatiewoonarken afmetingen van 3 meter hoog. In de gebiedspaspoorten wordt bij stedenbouwkundige randvoorwaarden (4.2.4) gesproken over één bouwlaag met een kap voor het gehele gebied! De lodges bevinden zich in primair onbebouwd gebied. Ook deze lodges zijn bij bestemming "gast in het landschap" .
De voorgevels in de lengterichting van de watergang.
Bij 6 objecten betekent dat een lengte van minimaal 140meter.

° *Andere gebouwen (4.2.3)*

In de Regels wordt voor het receptiegebouw de maximale goot- bouwhoogte genoemd zonder afmetingen. In de Toelichting wordt gesproken over 2 bouwlagen met een kap (hoe hoog is dat), terwijl in 4.7.1 van de Toelichting uitdrukkelijk wordt vermeld dat 2 of meer bouwlagen zijn uitgesloten. Ook wordt de maximale bouwoppervlakte van 200m2 niet genoemd in de Regels wel in de Toelichting.

° *Bouwregels Water (5.2.1)*

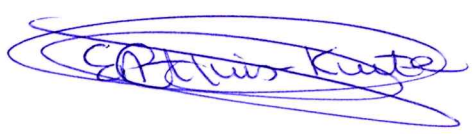
Door het plaatsen van vlonders en steigers in het water, evenwijdig aan de oever van maximaal 1 meter en van maximaal 10 meter (sba-sted) wordt de watergang verkleind en overkluisd.
In de voorschriften van bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers, Artikel 31 Water, is de vrije vaarbreedte gesteld op 4,5m. Onder c. wordt dit 3,5m. Om bagger- en onderhoud te kunnen plegen is de 4,5meter o.i. noodzakelijk. Het is dus van belang om de afmetingen goed te bepalen met 1 meter vlonder en vaartuig (2.5-3m) aan beide zijden van de watergang.

° *Strijdig gebruik (10.1)*

Wat wordt bedoeld met 10.1.a Volgens mij is deze bepaling onjuist of onvolledig.

Verzoek
Wij verzoeken u de ontbrekende bijlagen te publiceren en aanpassingen te doen waar onjuistheden, contradicties en onvolkomenheden zijn, zoals hierboven benoemd.
Wij zijn overigens niet tegen een ontwikkelperspectief dat meer ruimte geeft voor toeristisch watersport gerelateerde verblijfsrecreatie, echter de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is minimaal. Wij zijn graag bereid ons standpunt nader mondeling toe te lichten in een persoonlijk overleg.

Hoogachtend,



Piet Huis Jachthavenbedrijf BV
E.A. Huis-Kuite
Uiterweg 134
1431 AS AALSMEER

Bijlagen :

- Reactie op zakelijke beschrijving tot kostenverhaal Uiterweg 166A Z-2016-032417
- Structuurvisie Uiterweg Westeinderplassen – Realisatieparagraaf, Indicaties kostenverhaal Uiterweg, Deelgebied 5/6/B
- Concept opzet droomparken incl. gebruik agrarische grond met bestemmingsplankaart 116 en 134.
- Artikel 31 - Water