

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

Aalsmeer, 22 oktober 2019

**Onderwerp: Z-2016 032417 Zakelijke beschrijving tot kostenverhaal
Uiterweg 116a te Aalsmeer**

Geacht college,

Verevening

Het verbaast ons dat een ontwikkeling die getoetst wordt aan de structuurvisie Uiterweg-Westeinderplassen niet getoetst wordt aan de verevening van verstening of indicaties kostenverhaal Uiterweg.

De realisatieparagraaf is wel degelijk onderdeel van de Structuurvisie om meer "rode" functie ontwikkelingen toe te staan door te compenseren met meer "groene" ontwikkelingen. In het Marinapark Aalsmeer wordt aantoonbaar meer verstening aangebracht. De berekening is niet zuiver in het voorontwerp bestemmingsplan Marinapark Aalsmeer te herleiden. Uitgaande van doorontwikkeling Jachthaven zou dit niet de beschreven 281m² zijn maar ca. 900m² zijn.

Echter ca. 1.320m² wordt teruggebouwd op agrarische bestemming waarvan alleen dat al een verevening zou zijn van meer dan 3.25 hectare groen bij de 1:25 norm.

In de anterieure overeenkomst ofwel de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal wordt hierover niets in detail beschreven of vastgelegd.

Riool

Dat de exploitant zorg draagt, voor eigen rekening en risico, voor de aansluiting op het riool en de nutsverzoeningen behoeft niet toegelicht te worden.

De gevolgen echter van een toename van 90 verblijfsobjecten op het bestaande riool zijn enorm.

Het betekent een toename van 100% op het riool vanaf Uiterweg 116A.

Jachthaven De Aardbei had een verwaarloosbare lozing op het riool met 100 ligplaatsen voor vaartuigen.

www.piethuisjachthaven.nl

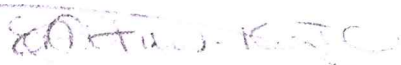
Uiterweg 134 | Postbus 106 | 1430 AC Aalsmeer | 0297 - 367 477 | 06 - 53 68 12 24 | info@piethuisjachthaven.nl
IBAN: NL69RABO 0300 1078 89 | KvK: 33268294 | Btw: NL.8196.52.088.B.01



De exploitant zal zorg moeten dragen en bewijzen dat dit geen enkele negatieve invloed heeft op het bestaande riool.
In het plan Terra Nova zijn hiervoor plannen uitgewerkt (voor 15 objecten) en zorgt voor een behoorlijke kostenpost voor de exploitant. Ook in deze anterieure overeenkomst wordt hier geen verplichting opgenomen.

Wij zien beide onderwerpen graag opgenomen en verder uitgewerkt in de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal.

Hoogachtend,


Piet Huis Jachthavenbedrijf BV
E.A. Huis-Kuite

Bijlagen : Structuurvisie Uiterweg-Westeinderplassen
- Realisatieparagraaf
- Indicaties kostenverhaal Uiterweg

7. REALISATIEPARAGRAAF

7.1 Financiële aspecten van uitvoering

Met deze structuurvisie Uiterweg heeft de gemeente Aalsmeer de beleidskaders voor ontwikkelingen van dit gebied vastgelegd. Door de dynamiek kunnen en mogen deze beleidskaders niet star zijn, maar moeten voldoende 'mee kunnen bewegen' met de feitelijke maatschappelijke ontwikkelingen. Maar de structuurvisie is uiteraard niet vrijblijvend. De burger mag verwachten dat de gemeente hier naar handelt. En ook het College en de Raad mogen van elkaar verwachten dat dit de kaders zijn waarbinnen zij beslissingen nemen.

De gemeente is voor realisatie van het structuurvisiebeleid primair afhankelijk van initiatiefnemers in het Uiterweggebied. Zij zullen met concrete planvoorstellen moeten komen voor herontwikkeling van hun bedrijfsperceel en bedrijfsgronden, of voor de doorontwikkeling van hun recreatiebedrijf. De structuurvisie biedt de ruimtelijke en functionele kaders waaraan de gemeente een initiatief zal toetsen bij de afweging om daar wel of geen medewerking aan te verlenen. Het is aan de initiatiefnemer om binnen deze kaders tot een voor hem uitvoerbare planopzet te komen.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Uiteraard is getoetst of de ruimtelijke ontwikkelingen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen financieel uitvoerbaar zijn. De gemeente heeft daarvoor een doorrekening gemaakt op het niveau van de grondexploitatie, waarbij er fictief van uitgegaan is dat in de loop van de tijd ca. 40 hectare gebied conform de beleidskaders (waaronder het 1 : 25 uitgangspunt voor transformatie) wordt getransformeerd. Deze exploitatieberekening is voor de gemeente de referentie, waarbinnen een realistische grondexploitatie uitvoerbaar is. Alle kleinere en groter deexploitaties kunnen hier vervolgens mee vergeleken worden, zowel functioneel (percentage rood) als financieel.

Daarbij is aan de kostenkant uitgegaan van realistische kostenramingen, waarbij ook rekening is gehouden met (op termijn) volledige vervanging van de beschoeelingen van die eilanden die bij de transformatie betrokken worden (waaronder ook de gebieden voor natuurontwikkeling), met sloopkosten van oude opstallen, met plan- en procedurekosten en met een bijdrage aan een gemeentefonds ten behoeve van mogelijk op termijn noodzakelijke verkeersmaatregelen of voor aanpassingen aan riolering. Maar wel van een sobere inrichting voor de natuurontwikkeling.

Aan de opbrengstenkant is uitgegaan van een conservatieve grondwaarde benadering voor de te realiseren nieuwe functies. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat met deze veilige kosten en opbrengstencalculatie een sluitende grondexploitatie realistisch is. Als er vervolgens van uitgegaan wordt dat de markt bij uitstek in staat moet zijn de kosten scherp te beheersen en opbrengstmogelijkheden goed te benutten, dan zit er binnen de gestelde ontwikkelkaders voldoende speelruimte om realistische initiatieven tot ontwikkeling te brengen. Waarbij naast een verantwoorde grondexploitatie ook nog opbrengsten gegenereerd kunnen worden uit de opstalexploitatie van te realiseren vastgoed.

Dekking gemeentelijke kosten

De kosten van planbegeleiding en procedures worden conform de daarvoor geldende algemene regels van de gemeente bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het is niet reëel te veronderstellen dat de vaststelling van deze structuurvisie binnen afzienbare tijd grootschalige ontwikkelingen zal losmaken. Naar verwachting zullen deze ontwikkelingen geen kosten met zich meebrengen voor het aanpassen van de riolering of de verkeersinfrastructuur in of buiten het plangebied.



Verevening van ongelijksoortige kosten en baten tussen initiatieven

Voor de door de gemeente berekende grondexploitatie is uitgegaan van een kosten en baten structuur gebaseerd op een 'gemiddeld' plan. In praktijk zal elk initiatief naar verwachting nooit deze 'ideale' mix hebben. Er zullen initiatieven komen waar naar verhouding meer 'verdien'-mogelijkheden (rode functieontwikkeling) inzitten. Terwijl bij andere initiatieven de verdienmogelijkheden wellicht achterblijven bij de kosten, bijvoorbeeld omdat het accent hier veel meer op de groen en natuurfuncties ligt. Om dit verschil tussen extra positieve en negatieve grondexploitaties te verevenen stelt de gemeente Aalsmeer een 'Fonds verevening Uiterweg' in. Aan een grondexploitatie waarbij meer dan de 1 : 25 norm aan m2 rode functies wordt gerealiseerd zal een bijdrage aan dit Fonds worden gevraagd. Een initiatief dat minder dan 1 : 25 aan rode functies realiseert en daardoor een negatieve grondexploitatie heeft, kan een beroep doen op een bijdrage uit dit Fonds. De hoogte van de te betalen bijdrage wordt vastgelegd in de voor grondexploitatie gebruikelijke beleidsdocumenten. Een eventueel te ontvangen bijdrage kan nooit meer bedragen dan het bedrag dat in dit Fonds verevening Uiterweg beschikbaar is. Indien een initiatief ruimtelijk of technisch onvoldoende in staat is om op de eigen kavel alle noodzakelijke kwalitatieve maatregelen te nemen dient de initiatiefnemer de met de maatregelen samenhangende investeringslasten over te dragen aan het eerder genoemde fonds. De gemeente kan deze middelen

vervolgens inzetten om zelf de maatregelen te realiseren, of om derden in staat te stellen deze maatregelen te realiseren.

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het besteden van de middelen uit het fonds en legt daarover verantwoording af. Derden kunnen geen directe aanspraak maken op middelen uit het fonds.

Procesaspecten van uitvoering

De gemeente heeft met deze structuurvisie de kaders gesteld voor een passende transitie van de Uiterweg. Indien een initiatiefnemer iets wil realiseren kan het zijn dat dit binnen het vigerende bestemmingsplan voor de Uiterweg al mogelijk is. Er kan dan direct een vergunning worden aangevraagd. Biedt het bestemmingsplan die ruimte niet, dan wordt het initiatief getoetst aan de gebiedsgerichte beleidskaders uit deze Structuurvisie. Er zijn dan meerdere mogelijkheden.

Indien het initiatief goed aansluit bij het beleid voor de Uiterweg staat de gemeente in beginsel positief naar het initiatief. De structuurvisie geeft daarbij een aantal voorwaarden die voor een mogelijke realisatie van belang zijn en waar vooraf rekening mee moet worden gehouden.

Indien het initiatief minder goed aansluit bij het beleid voor de Uiterweg zal in beginsel terughoudend of zelfs afwijzend worden gereageerd op het initiatief. De initiatiefnemer zal dan inzichtelijk moeten maken waarom ze denkt dat het initiatief toch goed past in het beleid dat voor de

Indicaties kostenverhaal Uiterweg

Voor ontwikkelingsinitiatieven in kader van de Structuurvisie Uiterweg wordt onderscheid gemaakt in twee vormen van kostenverhaal:

1. Kostenverhaal ten behoeve van (op termijn) noodzakelijke of gewenste investeringen als gevolg van de ontwikkelingen, of investeringen in openbare, ondersteunende recreatieve voorzieningen.
2. Kostenverhaal in verband met het niet voldoende kunnen voldoen aan de kwalitatieve doelstellingen die aan nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen worden gesteld.

Ad 1

Kostenverhaal ten behoeve van investeringen als gevolg van, of ten behoeve van de ontwikkelingen.

1. Kostenbijdragen aan toekomstige aanpassingen van de infrastructuur en/of riolering. Bijdrage infrastructuur/riolering:
 - Voor een functionele kavel tot en met 1000 m2 een bijdrage van € 600,- per initiatief
 - Boven de 1000 m2 een additionele bijdrage van € 2,- per extra m2 functionele kavel.
2. Kostenbijdragen aan openbare ondersteunende recreatieve voorzieningen. Bijdrage vanuit een nieuwe dagrecreatieve bedrijfsontwikkeling:
 - € 10,- per m2 bvo gebouwde dagrecreatieve bedrijfsontwikkeling.
 - € 2,- per m2 niet-bebouwde dagrecreatieve bedrijfsontwikkeling kavel.

- Bijdrage vanuit een nieuwe verblijfsrecreatieve bedrijfsontwikkeling:
- Tot en met 100 m2, € 1000,- per gebouwde verblijfsrecreatieve eenheid.
 - Bij gebouwde verblijfsrecreatieve eenheden met een bvo van meer dan 100 m2 per eenheid € 15,- per m2 extra bvo.
- Bijdrage vanuit een nieuwe horeca bedrijfsontwikkeling:
- € 15,- per m2 bvo gebouwde horeca bedrijfsontwikkeling.
 - € 5,- per m2 bvo horeca terras.

3. Kostenbijdragen in verband met op eigen grond onvoldoende kunnen realiseren van de noodzakelijke parkeervoorzieningen.
 - Per niet op eigen grond gerealiseerde parkeerplaats € 2.500,-, aangevuld met de kosten voor de voor realisatie benodigde gronden.

Ad 2

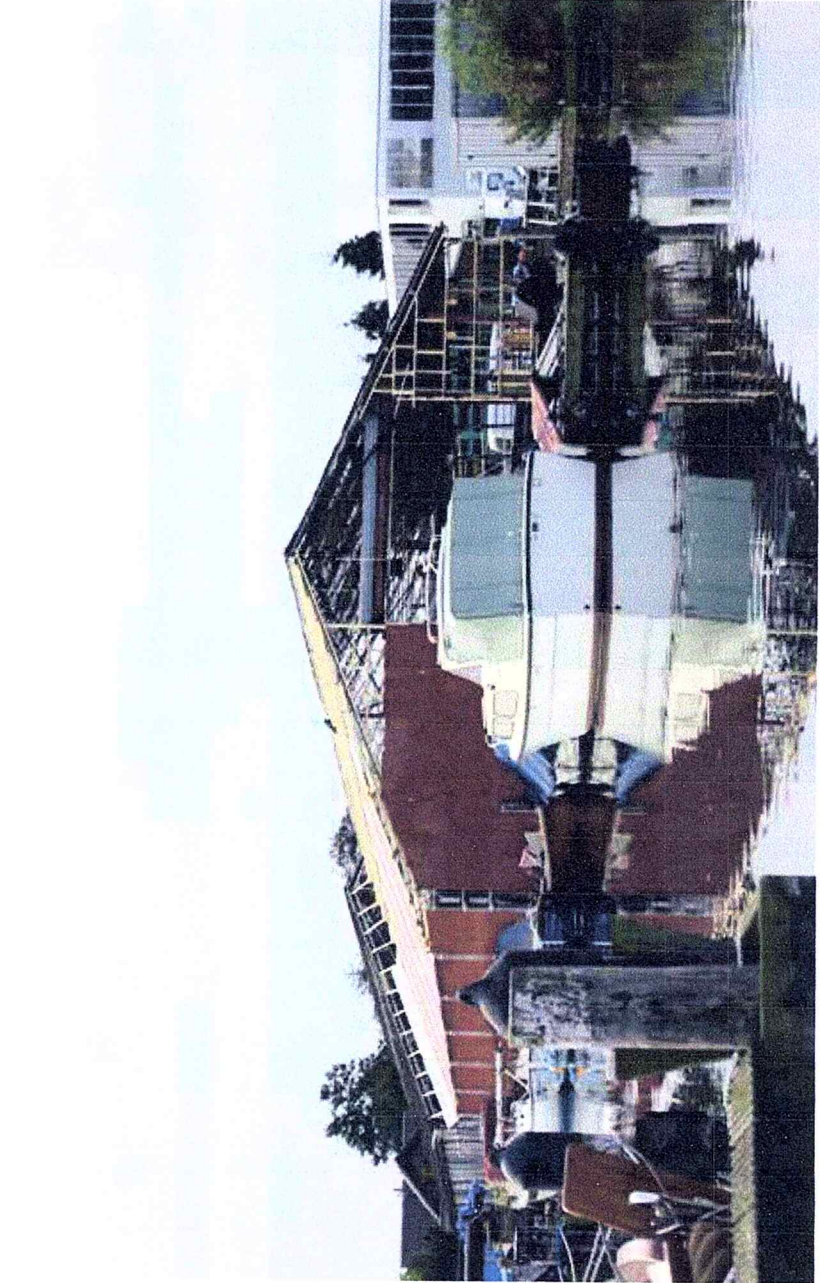
Kostenverhaal in verband met het niet voldoende kunnen voldoen aan de kwalitatieve doelstel-lingen.

1. Kostenbijdragen in verband met het niet voldoende aan de 1 : 25 norm. Bijdrage infrastructuur/riolering:
 - Voor elke te weinig gerealiseerde m2 groen/ natuur: € 22,50 per m2 niet gerealiseerd areaal.
2. Kostenbijdragen in verband met onvoldoende kunnen realiseren van de noodzakelijke landschappelijke inpassing.
 - De feitelijke kosten die niet worden gemaakt als gevolg van het niet realiseren van de landschappelijke inpassing, gebaseerd op normkosten en inclusief de voor kos-ten van de voor realisatie benodigde gronden.

Bylage 2

DEELGEBIED 5/6/B: Groene enclave II / Dynamische enclave / Groen lint

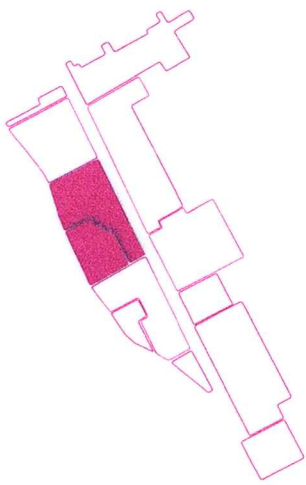
Gebiedspaspoort

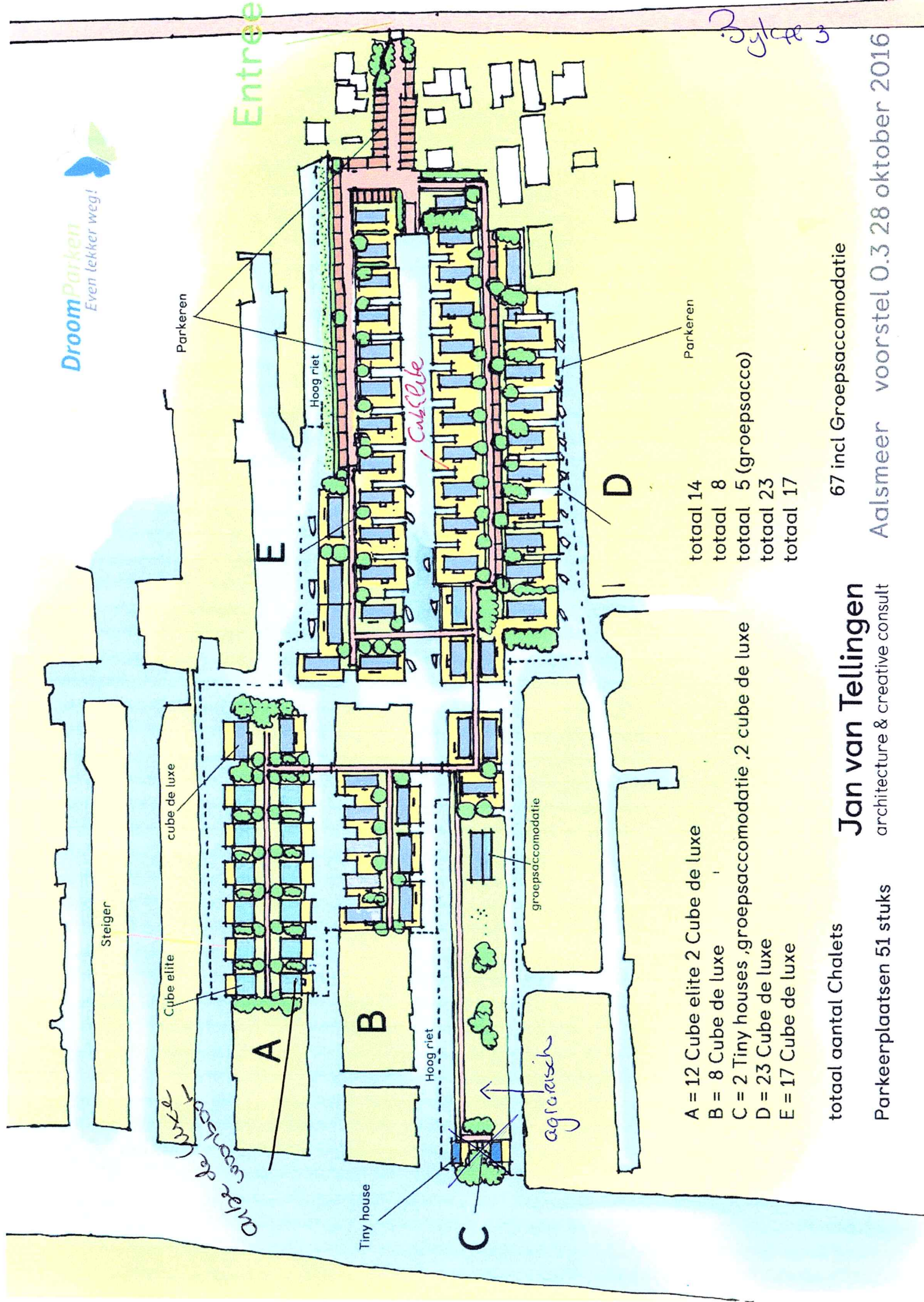


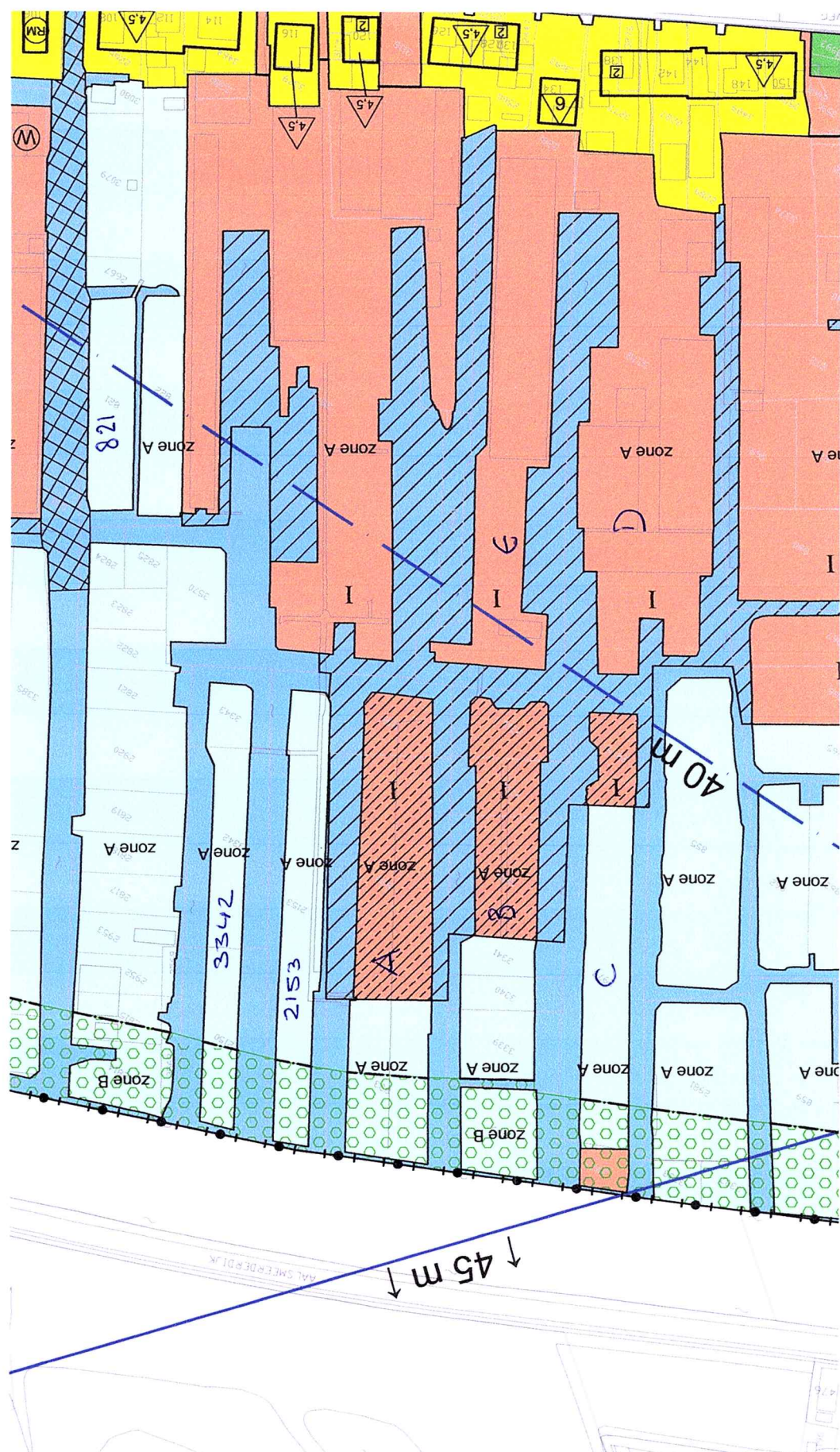
Deelgebied 5/6/B: Groene enclave II / Dynamische enclave / Groen lint	
Kernkwaliteiten	Rood - groene gradiënt tussen Uiterweg en de ringvaart. De afwisseling, parallel aan de ringvaart en Uiterweg, tussen intensief en extensief gebruik. Het besloten gebied, zeer diepe percelen en het afwisselende gebruik. De monumenten aan de Uiterweg 106 en 174.
Beeld	Geen kassen meer aanwezig en weinig oppervlakte met agrarische bestemming. Afwisselend beeld met een aantal grotere loodsen ten behoeve van de watersport, enclaves met woonarken en groene recreatielandjes. Verspringende rooilijn langs de Uiterweg. Weinig zicht vanfa Uiterweg naar achtergelegen gebied. Open zicht vanaf de ringvaart. Zeer diepe en smalle percelen.
Ontwikkel-perspectief	Differentiatie van watersportgebonden bedrijvigheid. Het toevoegen verblijfsrecreatie in samenhang met het toevoegen van ecologische functies aan de ringvaart.

Blz 2

Gebiedsgerichte criteria Groene enclave II / Dynamische enclave / Groen lint	
Ruimtelijke inrichting	• Versterken groene zoom langs de ringvaart met opgaand groen (bos); • Behouden en versterken rood - groene gradiënt tussen Uiterweg en ringvaart; • Handhaven afwisseling intensiever bebouwde gebieden met primair onbebouwde gebieden.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Versterken landschappelijke overgang naar de ringvaart; • Versterken visuele relatie vanaf Uiterweg naar de ringvaart; • Versterken beleving doorgaande vaarroute aan noordzijde van het gebied.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Bestendiging verkavelingspatroon van smalle en diepe percelen; • Behoud monumenten.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing voorzien van schuine kappen.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Eén bouwlaag met kap; • Bebouwingstructuur bedrijfsbebouwing haaks op de Uiterweg; • Overige bebouwing ook parallel situeren aan de Uiterweg • Parkeren op eigen terrein, uit het zicht van het water en weg; • Lage, groene erfafscheidingen







Artikel 31 Water

31.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
 - b. verkeer te water;
 - c. bruggen;
 - d. ecologische oevers;
 - e. steigers:
 - mits de bestemming grenst aan "Woondoeleinden, niet gestapeld", "Woondoeleinden, gestapeld" of "Horeca"
 - ten behoeve van één aanlegplaats bij recreatiekavel, of tuinbouwbedrijf;
 - ten behoeve van één aanlegplaats waar de mede bestemming "woning" of "recreatiewoning" is aangegeven;
 - mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;
 - f. ligplaatsen voor woonschepen voor permanente bewoning, met dien verstande dat:
 - het totaal aantal woonschepen voor permanente bewoning niet meer mag bedragen dan 204;
 - het aantal ligplaatsen binnen de bestemming "Zonering luchthaven schiphol" niet mag toenemen;
 - de bestemming "Water" dient te grenzen aan de bestemming "Agrarische doeleinden", met dien verstande dat binnen de op de plankaart aangegeven mede bestemming "Zone voor natuurontwikkeling", geen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan;
 - het op de gronden met de aanduiding "geen ligplaatsen toegestaan" geen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan;
 - langs de Uiterweg geen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan;
 - er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse waar dit als zodanig op de plankaart is aangegeven, zijn de gronden mede bestemd voor:

- g. zone voor natuurontwikkeling.

31.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 31.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

31.3 Bouwvoorschriften

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. nieuwe ligplaatsen voor woonschepen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien gelegen buiten de bestemming "Zonering luchthaven schiphol";
- c. indien steigers worden aangelegd grenzend aan de bestemming "Woondoeleinden, niet gestapeld" en "Woondoeleinden, gestapeld" dient te worden voldaan aan de volgende bepalingen:
 - er mag per perceel maximaal 1 steiger worden gebouwd;
 - de diepte van de steiger mag maximaal 15 m bedragen, de breedte maximaal 1 m;
 - de steiger mag (haaks hierop) worden voorzien van een vlonder/steiger met een lengte van maximaal 15 m en een breedte van maximaal 1 m;
 - er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;