



Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Aan leden raad
Afkomstig Burgemeester en wethouders
Datum 13 juli 2021
Afschrift college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Memo beantwoording vragen uit de commissie Ruimte en Economie van 16 juni 2021 inzake bestemmingsplan Uiterweg 116a - Marinapark

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan 'Uiterweg 116a- Marinapark' in de commissie Ruimte en Economie op 16 juni jl. is door portefeuillehouder toegezegd in een memo in te gaan op de beantwoording van de inspreekreacties van de Stichting Bovenlanden en de heer en mevrouw Huis van Jachthavenbedrijf Piet Huis. Deze inspreekreacties worden hieronder samengevat weergegeven, met daaronder per onderdeel een reactie van het college. Ook wordt ingegaan op de relevantie van het in november 2018 gehouden verkeersonderzoek op de Uiterweg voor dit bestemmingsplan. Hierbij treft u de toegezegde memo aan.

Inspreekreactie de Bovenlanden

- In het raadsvoorstel is een alinea 'Communicatie' opgenomen. Helaas is die uiterst gebrekkig verlopen. Pas nadat de agenda van Ruimte en Economie openbaar is geworden, en een van de indieners daarover contact met de behandelende ambtenaar heeft opgenomen, zijn op 4 juni, dus slechts 6 werkdagen voor de datum van behandeling in de commissie, per email (en eerder ook niet schriftelijk) het plan en de daarbij behorende stukken toegezonden aan degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht. Weliswaar wordt gelegenheid voor inspreken geboden, maar gezien de korte tussenliggende tijd is er geen mogelijkheid voor een goede voorbereiding daarvoor. Bovendien bevat de agenda een dermate groot aantal behandelpunten dat verwacht kan worden dat de inspreektijd tot een minimum beperkt zal blijven.

Reactie college

In het raadsvoorstel staat voor zover hier van belang het volgende:

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. De agenda van de commissie Ruimte en Economie d.d. 16 juni is op donderdag 3 juni einde middag van de griffie ontvangen. Indieners zienswijzen, ook Stichting De Bovenlanden, zijn op vrijdagochtend 4 juni hierover door de behandelend ambtenaar geïnformeerd. De agenda/ vergaderstukken waren tevens op vrijdagochtend 4 juni al op de website in te zien. Dat is binnen de termijn die de verordening op de raadscommissies 2021 (tenminste 5 dagen voor een vergadering) in deze stelt.

- Het bestemmingsplan, zoals voorliggend en wellicht het eerste in een reeks die volgt, zal een enorme verandering in het landschap en het gebruik daarvan teweegbrengen met vergaande nadelige gevolgen voor het unieke karakter en de aantrekkelijkheid ervan. In dit schrijven beperken wij ons tot enkele punten en korte toelichting daarop. Bovendien richten wij ons met name op de gevolgen van de transformatie voor het landschap en de natuur. Indien tot vaststelling wordt besloten, zal de stichting in een dan in te stellen beroep uitgebreider haar zienswijze verwoorden.

Reactie college

De ontwikkeling past programmatisch in de uitgangspunten van de door uw raad vastgestelde structuurvisie voor het Uiterweggebied. Het bebouwde oppervlak van de nieuwe ontwikkeling bedraagt voor de recreatiegebouwen (inclusief de mogelijkheid van een bijgebouw) in totaal ongeveer 3.840 m². Met de bouw van 90 woningen is dat gemiddeld 42 m² per woning (exclusief het receptiegebouw). Inclusief het receptiegebouw bedraagt het totale bebouwde oppervlak 4.100 m². Het bestaand bebouwd oppervlak bedraagt 3.219 m², waardoor er t.o.v. de bestaande situatie een beperkte toename van bebouwing plaatsvindt. Op een terrein van 24.100 m² betekent dat bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan afgerond 17 % (4.100/24.100) van het terrein bebouwd zal zijn. Bovendien gaat het plan overeenkomstig de structuurvisie uit van intensieve bebouwing nabij de Uiterweg naar extensieve bebouwing richting Ringvaart. Langs de Ringvaart zelf is een (onbebouwde) natuurstrook opgenomen en blijven de bestaande watergangen behouden. Door deze ruimtelijke uitgangspunten zal de bebouwingsintensiteit gering blijven. Daarbij dient ook te worden bedacht dat het vigerende bestemmingsplan t.o.v. het bestemmingsplan Uiterweg 116a – Marinapark momenteel ruimere bouw mogelijkheden kent, die niet zijn benut. Op grond van het vigerende bestemmingsplan hebben de bedoelde gronden (deels) een bestemming Jachthaven 1, waar bedrijfsbebouwing is toegestaan met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m. De maximale goot- en nokhoogte van de recreatiewoningen bedraagt respectievelijk 5 en 7 m. Op de gronden die op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden hebben geldt eveneens dat bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m. Bovendien is er voor deze ontwikkeling een specifiek welstandskader opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, waaruit onder andere blijkt dat de ontwikkeling moet bijdragen aan de landschappelijke- en natuurwaarden van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer en vormt een aanvulling op de criteria uit de Welstandsnota. Het dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen voor het aspect welstand. 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. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief op het plan geadviseerd (zie ook paragraaf 7.2 van de toelichting) en onder meer opgemerkt dat 'de nieuwe ontwikkeling goed ingebed is in de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon van het gebied en borduurt daarmee voort op de historische ontwikkeling'. Gebouwen mogen uitsluitend in de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden opgericht. Daarbij gelden voor de recreatiewoningen in voorkomend geval ook specifieke maatvoeringsvereisten, zoals het een te betrachten onderlinge afstand enzovoorts. T.a.v. het aspect natuur is nader onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het bestemmingsplan t.a.v. de Wet natuurbescherming uitvoerbaar is.

- De meest opvallende argumentatie voor het vaststellen van het plan lijkt te zijn de 'Belangrijke Economische Meerwaarde' die ervan uitstraalt naar het gebied. Investerings- en verblijfsrecreatie zouden bijdragen aan de ambitie om het Uiterweggebied duurzaam te transformeren naar een hoogwaardig watersportrecreatiegebied. Noch de economische meerwaarde, noch de transformatie naar een hoogwaardig watersportrecreatiegebied herkennen wij in het plan. In essentie is het slechts een investeringsproject dat, in tegenstelling tot de breed gedragen wens om het gebied te vergroenen, leidt tot verstening. Om het project haalbaar te maken, lijkt de van toepassing zijnde regelgeving in het voordeel van de projectontwikkelaar te zijn uitgelegd en weinig acht geslagen te zijn op de waarde van het landschap, waarbinnen het plan tot uitvoer gebracht zou gaan worden.

Reactie college

De ontwikkeling is programmatisch in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie voor het Uiterweggebied voor dit gebied. Op pagina 63 in de Structuurvisie wordt voor de doorontwikkeling voor jachthavens als derde scenario aangegeven: *'door-groei in de verblijfsrecreatie. De exploitatiebasis voor deze variant vormen de inkomsten uit verhuur van overnachtingen. Dat kan kortdurend zijn (weekendje weg) of een langer verblijf van één of meerdere weken. Voor doorontwikkeling moet het mogelijk zijn om verblijfseenheden te realiseren, maar ook een daarbij passende entourage. Daarbij stelt weekendverblijf andere eisen dan langer verblijf. Bij weekendverblijf is het van belang ook de consumptieve bestedingen proberen te binden'*. Behoudens ondergeschikte detailhandel in de vorm van een kampwinkel maakt het bestemmingsplan geen detailhandel en horeca op het recreatiepark mogelijk. Dat uitgangspunt maakt dat bezoekers hun aankopen elders in het Uiterweggebied zullen moeten doen. Voor de effecten van het plan op het landschap wordt o.a. gewezen op de beantwoording hiervoor. 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.

- De stichting heeft met name moeite waar het gaat om de mogelijkheden die zijn gezocht om bebouwing mogelijk te maken op gronden met een agrarische bestemming. Er is daarvoor volgens ons oneigenlijk uitleg gegeven aan de regelgeving betreffende transformatie van die bestemming. Daardoor neemt de mogelijkheid om te bouwen toe met ongeveer 10% en bovendien verspreid over een grotere oppervlakte. Nergens wordt verwezen naar de toename in volume, dat percentage ligt vele malen hoger. De huidige loodsen, oorspronkelijke bloemenkassen, liggen tegen het bouwlint, hebben een beperkt volume en bevinden zich op grote afstand van de Ringvaart. Het aanzicht van de door de ontwikkelaar gewenste bebouwing zal, zelfs met de geringe aanpassingen in hoogte ten opzichte van een eerder voorstel, visueel een enorm verstorend effect hebben.

Reactie college

Een deel van de te transformeren gronden in het plangebied heeft thans een bestemming Agrarische Doeleinden, zie ook onderstaande afbeelding, waarbij de zwarte belijning de planbegrenzing van het voorliggende bestemmingsplan Uiterweg 116a – Marinapark weergeeft.

Uitsnede bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005

Voor zover hier van belang hebben de gronden met een lichtgroene kleur de bestemming Agrarische Doeleinden. Op de gronden met een nadere aanduiding Zone A mogen op basis van dit bestemmingsplan bedrijfsgebouwen worden gebouwd, onder andere t.b.v. tuinbouwbedrijven met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m, zonder verdere oppervlaktebeperking. In zone B mogen op basis van het bestemmingsplan alleen kassen worden gebouwd. Verder is de zone o.b.v. het bestemmingsplan 'Uiterweg – Plasoevers 2005' direct grenzend aan de Ringvaart medebestemd voor 'zone voor natuurontwikkeling'. Deze bestaande bouwmogelijkheden dienen te worden betrokken bij de beoordeling of meegewerkt kan worden aan de gewenste transformatie. Bij de besluitvorming over initiatieven geldt namelijk ook dat gelijktijdig met het planologisch toestaan van het nieuwe gebruik of de nieuwe bouwmogelijkheden, de oude planologische mogelijkheden in beginsel dienen te vervallen in het kader van opschoning/ ontstening. Zie in dat verband ook hoofdstuk 5 van de Structuurvisie, waarin in uiteengezet hoe initiatieven voor transformatie beoordeeld worden. Voorliggend initiatief is beoordeeld als passend binnen kwadrant 2. Zoals hiervoor is weergegeven zal t.o.v. de bestaande situatie, nog los van de hiervoor aangegeven niet benutte bouwmogelijkheden, een beperkte toename van bebouwing plaatsvinden. Bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan zal afgerond 17 % (4.100/24.100) van het terrein bebouwd zijn. Bovendien gaat het plan overeenkomstig de structuurvisie uit van intensieve bebouwing nabij de Uiterweg naar extensieve bebouwing richting Ringvaart. Langs de Ringvaart zelf is een (onbebouwde) natuurstrook opgenomen en blijven de bestaande watergangen behouden. Door deze ruimtelijke uitgangspunten zal de bebouwingsintensiteit gering blijven. De planontwikkeling laat de bestaande land- en waterstructuren in het plangebied, waaronder het sla-genlandschap 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.

- Voorbijgegaan wordt ook aan het gegeven dat bij het gebruik van het plangebied als jachthaven het parkeren grotendeels plaatsvindt in de zomers leegstaande loodsen. In het voorliggende plan is daarvoor een parkeerplaats ingetekend, niet het meest aansprekende voorbeeld van vergroening. De indruk wordt bovendien gewekt dat 120 ligplaatsen verdwijnen. Dat is niet correct, in het plan keren tientallen ligplaatsen terug.

Reactie college

Voor de herontwikkeling zijn op grond van de Nota Parkeernormen 99 parkeerplaatsen benodigd, waar de ontwikkelaar overigens ongeveer 120 parkeerplaatsen zal realiseren. Op grond van het bijbehorende beeldkwaliteitplan dienen deze parkeerplaatsen uit het zicht en omgeven door hagen te worden gerealiseerd. Op de gronden aan de Uiterweg 116a was een jachthavenbedrijf aanwezig (Jachthaven De Aardbei) met omstreeks 120 ligplaatsen. Het bedrijf is beëindigd met het oog op de herbestemming van de gronden voor verblijfsrecreatie. Er komen aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen voor terug, die bestemd zijn voor de huurders van de vakantiewoningen. In de regels zijn in combinatie met de verbeelding nadere voorschriften t.a.v. maatvoering en mogelijke locatie voor deze aanlegplaatsen gesteld.

- Verwezen wordt naar een vermeende positieve reactie van de provincie op het plan. Waarschijnlijk wordt bedoeld op de, overigens niet bij de stukken gevoegde, overwegingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening. De stichting heeft daarvan kennisgenomen en kan niet anders dan vaststellen dat die aanmerkelijk genuanceerder is dan men hier doet voorkomen.

Reactie college

In paragraaf 7.2. van de toelichting bevat een samenvatting van de behandeling bij de ARO. Dit ARO-advies dat als bijlage is toegevoegd aan deze memo, heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, en is nagenoeg eensluidend met de tekst van paragraaf 7.2. De Provincie heeft vervolgens (dan ook) geen aanleiding gezien een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

- In de 'Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling' zijn niet of nauwelijks verwijzingen te vinden naar de gevolgen van het plan voor de flora en fauna in het gebied. Opgemerkt wordt dat het plan buiten Natura 2000 gebieden valt, voorbijgegaan wordt aan het feit dat het ligt binnen de contouren van het zoekgebied voor de Groene AS Aalsmeer, onderdeel van de Natuur Netwerken Nederland.

Reactie college

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Vanuit een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld. In een aanmeldingsnotitie wordt op objectieve wijze de informatie verzameld en gepresenteerd die voor deze afweging noodzakelijk is. Vast staat dat het plangebied niet is gelegen in Natura 2000 gebied, noch in de nabijheid daarvan. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van NNN-gebied. Zie hiervoor ook blz. 7 en 8 van de aanmeldnotitie. De verantwoording in de vormvrije m.e.r. beoordeling ten aanzien van Natura 2000 en NNN-gebied kan in dat opzicht dan ook beperkt blijven.

Verder is in het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' ook het nodige onderzoek gedaan naar Flora en Fauna (o.a. Wet natuurbescherming). Zie o.a. paragraaf 6.5 van de toelichting en onderzoeken. Kort gezegd blijkt hieruit dat het bestemmingsplan ook voor het onderdeel Flora en Fauna/ NNN uitvoerbaar is.

- Niet genoemd wordt binnen de MRA ontwikkeld beleid voor de toekomst van het gebied. Daarin worden de Aalsmeerse Bovenlanden, waarbinnen het voorliggende plan is gesitueerd, samen met het Amsterdamse Bos en het Vondelpark, gezien als een 'groene long', die zich uitstrekt van het centrum van Amsterdam tot de rietlanden bij Leimuiden. Met name het Aalsmeerse deel wordt gezien als de meest kansrijke groen/blauwe ontwikkellocatie waarbij de nadruk ligt op behoud en versterking van het huidige landschap en het daarin aanbrengen van mogelijkheden voor dagrecreatie. Het realiseren van vakantieparken wordt als niet gewenst gezien.

Reactie college

Het bestemmingsplan is getoetst aan het relevante geldende ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Overigens is intussen de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Provincie vervangen door de Omgevingsverordening 2050, hetgeen tot tekstuele aanpassingen in o.a. de toelichting leidt. Zie daarvoor de Staat van Wijzigingen.

- De stichting is geen principieel tegenstander van dergelijke ontwikkelingen, maar is van mening dat, anders dan bij dit plan, daarbij het landschap leidend dient te zijn. Als voorbeeld daarvan noemen wij het bestemmingsplan 'Terra Nova', waarop door
-

ons een positieve zienswijze is ingediend. Ook in dit geval willen wij ons niet opstellen als 'tegenstander' en zijn wij bereid mee te denken over een invulling die aansluit bij onze uitgangspunten.

Reactie college

Juist in verband met de gewenste landschappelijke inpassing is het hoofdstuk "Groenvisie" toegevoegd aan het Beeldkwaliteitsplan Uiterweg 116A, dat het kader vormt voor de kwalitatieve verschijningsvorm van de transformatie naar verblijfsrecreatie en dat als welstandskader zal gelden voor dit gebied. Bovendien is het in standhouden van de landschappelijke structuur van het gebied van de Bovenlanden één van de ontwerpuitgangspunten geweest voor deze ontwikkeling, en gaat de ruimtelijke opbouw uit van 'intensief' nabij de Uiterweg tot 'extensief' nabij de Ringvaart. Langs de Ringvaart zelf is een natuurstrook in het plan opgenomen. Door het instandhouden van de bestaande watergangen blijven doorzichten zoveel mogelijk behouden. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief op het plan geadviseerd en onder meer opgemerkt dat 'de nieuwe ontwikkeling goed ingebed is in de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon van het gebied en borduurt daarmee voort op de historische ontwikkeling'. Bij de gebiedsgerichte criteria wordt aangegeven dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan anderhalve bouwlaag met kap. Deze bouwhoogte is ook opgenomen voor het gebied van Terra Nova waarin in het ter plaatste geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter is opgenomen. De ontwikkeling voor Marinapark is overigens niet vergelijkbaar met die van Terra Nova. De gronden van Terra Nova mochten in het voorheen geldende bestemmingsplan namelijk grotendeels met kassen worden bebouwd. Voor die situatie is op grond van de structuurvisie de 1:25 regel wel van toepassing. De ontwikkeling van jachthaven de Aardbei naar Marinapark Aalsmeer is op grond van de kwadrantenbenadering in de Structuurvisie voor het gebied Uiterweg ingedeeld in het 2e kwadrant, op grond waarvan de 1:25 regel niet van toepassing is.

- Tenslotte zijn wij van mening dat de beantwoording van onze zienswijze wel erg summier is. Voor de duidelijkheid sluiten wij die nogmaals bij.

Reactie college

Naast de samenvattingen en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen in de Nota van Beantwoording, zijn de originele zienswijzen ook aan de gemeenteraad ter beschikking gesteld, zodat zij daarvan kennis heeft kunnen nemen. Alle ingediende bezwaren of argumenten zijn/worden in de overwegingen betrokken.

Inspreekreactie dhr. en mw. Huis (Jachthaven Piet Huis)

- Gewezen wordt op onsamenhangend beleid en op de pagina's 62 en 63 van de Structuurvisie. Marinapark is geen topstrategie vanwege de geringe kwalitatieve meerwaarde. Toch wordt de bestemming Jachthaven eraf gehaald. De bestemming Agrarisch wordt niet gebruikt voor verbreding jachthavenactiviteiten zoals dat in het bestemmingsplan uit 2005 mogelijk is maar krijgt een totaal nieuwe bestemming met nieuwe regels die totaal niet zijn opgenomen in de Structuurvisie. De jachthavenbestemming wordt gebruikt vanwege de versterking en hoge bebouwing. De agrarische bestemming die niet als zodanig wordt uitgevoerd wordt nu herleid naar mogelijke kassenbouw die nooit heeft plaatsgevonden omdat het geen agrarische functie heeft, niet in het verleden en niet tijdens de jachthavenuitoefening.

Reactie college

Op pagina 63 bovenaan wordt voor de doorontwikkeling voor jachthaven als derde scenario aangegeven: doorgroei in de verblijfsrecreatie. De exploitatiebasis voor deze variant vormen de inkomsten uit verhuur van overnachtingen. Dat kan kortdurend zijn (weekendje

weg) of een langer verblijf van één of meerdere weken. Voor doorontwikkeling moet het mogelijk zijn om verblijfseenheden te realiseren, maar ook een daarbij passende entourage. Daarbij stelt weekendverblijf andere eisen dan langer verblijf. Bij weekendverblijf is het van belang ook de consumptieve bestedingen proberen te binden.

Doorgroei dit derde scenario past in beginsel in de basisstrategie, mits deze wordt uitgevoerd met respect voor de kernkwaliteiten volgens het gebiedspaspoort. De kernkwaliteiten voor dit gebied zijn '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' (zie blz. 95 Structuurvisie). Het voorliggende initiatief voldoet hieraan. Daarbij worden de kernkwaliteiten niet aangetast. De recreatieverblijven zullen op de landtongen, aan de achterzijde van het terrein, worden gebouwd als verspreid liggende lodges. De bootsuites en -appartementen zijn voorzien aan de voorzijde van het terrein. Hierdoor komt ook het zwaartepunt van de bebouwing aan de voorzijde te liggen. De bestaande bouw mogelijkheden van de agrarische bestemming dienen te worden betrokken bij de beoordeling of meegewerkt kan worden aan de gewenste transformatie. Bij de besluitvorming over initiatieven geldt namelijk ook dat gelijktijdig met het planologisch toestaan van het nieuwe gebruik of de nieuwe bouw mogelijkheden, de oude planologische mogelijkheden in beginsel dienen te vervallen in het kader van opschoning/ ontstening, zie in dat verband ook hoofdstuk 5 van de Structuurvisie, waarin in uiteengezet hoe initiatieven voor transformatie beoordeeld worden. Voorliggend initiatief is beoordeeld als passend binnen kwadrant 2.

- Het is belangrijk dat Marinapark Aalsmeer al haar activiteiten uitvoert via haar eigen terrein. Oftewel de werkzaamheden, het onderhoud en de bouw over water moeten zij zelf kunnen faciliteren. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier echter niet in. In het ontwerp is immers een brughoogte van 1,20 meter opgenomen zijnde een vaste brug. Ik heb in mijn zienswijze gepleit voor beweegbare bruggen. De beweegbaarheid is namelijk vereist voor onderhoud door derden (groot materieel). Hierbij kan niet onvermeld blijven dat bruggen in het verleden altijd beweegbaar waren. De 3,5 m doorvaart is gewoon te klein voor onderhoud.

Reactie college

Door initiatiefnemer is aangegeven dat de bouw, werkzaamheden en het onderhoud – dat overigens uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan zijn- (geheel) via het eigen terrein uitgevoerd kunnen worden. Initiatiefnemer heeft ook aangegeven dat de bruggen al enige jaren niet meer beweegbaar zijn. Het bestemmingsplan staat er overigens niet aan in de weg deze bruggen beweegbaar uit te voeren.

- In de zienswijze is aandacht gevraagd voor de lodges op de landtongen. De lodges komen in onbebouwd gebied en het zou van enige samenhang uiten als deze dezelfde maximale maatvoering hebben als de recreatiearken, die ook te gast zijn in het landschap. Het college kiest er echter voor om een hoogte van 6 m aan te houden. Daarbij wordt ook nog gewezen op bouwvoorschriften die voor recreatiewoningen op basis van het bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005 mogelijk zijn.

Reactie college

De bouwhoogte voor de betreffende lodges is max. 6 m, dat is lager dan is toegestaan o.b.v. de Structuurvisie, die als maximale bouwhoogte 7 m aangeeft. Het vigerende bestemmingplan Uiterweg- Plasoevers 2005 staat ter plaatse veel hogere hoogten toe: goothoogte en nokhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 9 m. De verwijzing naar de bestemming Agrarisch – recreatiewoningen uit het bestemmingsplan 'Uiterweg – Plasoevers' treft geen doel, want die recreatiewoningen zijn niet toege-

staan op deze locatie. Los daarvan kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten ontleend worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen immers andere gebruiksregels en bouw-mogelijkheden voor gronden vaststellen.

- Qua bebouwd oppervlak wordt gesteld wordt dat 'het college ook hier weer kiest wat haar het beste uitkomt'. De 60 % bebouwing betreft namelijk het land en niet het water.

Reactie college

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag binnen de bestemming Jachthaven 1 (inderdaad) maximaal 60% van de gronden, gelegen binnen zone A, worden bebouwd.

- Het gebruiken van de mogelijke bebouwing op agrarische gronden is in het leven geroepen voor kwadrant 3 waar het agrarisch bedrijf komt te staken en de 1:25 regeling kan worden toegepast met de bebouwing die mogelijk zou zijn geweest.

Reactie college

Het gaat hier niet een kwadrant 3 ontwikkeling. Daarvan is sprake bij het staken van een agrarisch bedrijf (bedrijfsbeëindiging), zoals bijvoorbeeld bij Royal Terra Nova is gebeurd. In een zodanig geval worden vrijkomende kweekgronden getransformeerd naar verblijfsrecreatie met overwegend groen en natuur. In deze gaat het om de doorontwikkeling van (voornamelijk) een jachthaven en enkele agrarische percelen. De doorontwikkeling van de jachthaven valt in kwadrant 2. Voor de inbreng van de agrarische gronden is een vereveningsbijdrage verschuldigd, die is gebaseerd op de Structuurvisie Uiterweg (zie blz. 125 van de Structuurvisie). Deze bijdrage is berekend aan de hand van het door realisatie van het bouwplan toegevoegd aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak op gronden met een vigerende agrarische bestemming.

- Feit is dat de aaneengesloten bebouwing totaal geen kwaliteit biedt (het is qua uitstraling vergelijkbaar met een loods).

Reactie college

Voor de aaneengesloten bebouwing gelden, zowel met het oog op de ruimtelijke - en verblijfskwaliteit, op basis van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan specifieke vereisten qua maatvoering, onderlinge afstand, materiaalgebruik enzovoorts.

- In de zienswijze is gewezen op de milieucategorie en de daarmee verband houdende richtafstand. Dit levert de nodige beperkingen op. Het college stelt aanvullend onderzoek te hebben gedaan en nu blijkt dat het niet voldoet aan de richtafstanden geen problemen oplevert qua geluid. Straks zal wederom blijken dat de praktijk toch weerbarstiger is met alle negatieve gevolgen van dien.

Reactie college

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering', waarin de omliggende bedrijven zijn gecategoriseerd en het (in dit geval) maatgevende aspect geluid nader is onderzocht (zie bijlage 'Onderzoek geluid ten behoeve van recreatiepark Marinapark in Aalsmeer', M + P, mei 2021). Er blijkt dat niet overal aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het akoestisch woon- en leefklimaat is zowel ter plaatse van de recreatiewoningen (ten gevolge van de omliggende bedrijven) als bij de bestaande woningen (ten gevolge van het recreatiepark) beschouwd. Uit dit onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zie in dit verband ook de Nota van Beantwoording zienswijzen onder H2. Het onderzoek is naar het oordeel van het college zorgvuldig tot stand gekomen en akkoord bevonden door de (akoestisch) deskundige van de gemeente. De nu ter

plaatsse berekende geluidsniveaus kunnen overigens al jaar en dag optreden bij gebruik van het terrein conform de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (als jachthaven).

Relevantie verkeersonderzoek 2018

De realisatie van het recreatiepark kan leiden tot extra verkeer. Of dat zo is wordt mede beoordeeld aan de hand van de bestaande functies op de locatie. Ten opzichte van deze bestaande functies wordt de toekomstige verkeersaantrekkende werking in beeld gebracht. Om de verkeersaantrekkende werking te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen. CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor bedrijven en overheden en bedenkt oplossingen voor vraagstukken in infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer. Gebruikmaking van de CROW-richtlijnen is een in de rechtspraak aanvaarde wijze om de verkeersaantrekkende werking te onderbouwen. Met de ontwikkeling neemt t.o.v. de bestaande functies uitgaande van de betreffende kencijfers van het CROW het aantal motorvoertuigen per etmaal met ongeveer 100 toe (zie paragraaf 6.8 van de toelichting van het bestemmingsplan). Voor de Uiterweg wordt, mede gelet op de bestaande inrichting, uitgegaan van een maximale verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per dag. Om te bezien of dit nog een reel uitgangspunt is, is ook gekeken naar de verkeerstellingen uit november 2018. Uit die tellingen bleek dat er in totaal 2486 mvt/per dag op een gemiddelde weekdag zijn geteld. Dat veronderstelt meer dan voldoende restcapaciteit op de Uiterweg, in elk geval om de ongeveer extra 100 mvt/dag, die deze ontwikkeling met zich brengt op te kunnen vangen. Om deze veronderstelling te staven zullen er in de periode juli/augustus verkeerstellingen op de Uiterweg worden uitgevoerd, die ter beschikking zullen worden gesteld voor de raadsbehandeling van dit bestemmingsplan. In relatie tot bouwverkeer op de Uiterweg geldt dat in 2010 een inrijdverbod voor vrachtwagens is ingesteld met een lengte 12 meter of meer. De verkeersmaatregel voorziet in de mogelijkheid van een ontheffing indien op het terrein van de eindbestemming kan worden gekeerd, zoals het geval is voor onderhavige ontwikkeling.

Tekst Stelling van Amsterdam

Toegezegd is op pagina 18 van de toelichting het woord 'bestond' vervangen worden door 'bestaat' m.b.t. de Stelling van Amsterdam. Voor de uitwerking daarvan wordt verwezen naar de (aangepaste) Staat van Wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte

