STRUCTUURVISIE VOOR HET GEBIED VAN DE UITERWEG

Gemeente Aalsmeer

Titel:	Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg
Rapportnummer:	213x00381
Versie:	6.1
Status:	Concept
Datum:	10-03-2015
Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Projectteam opdrachtgever:	Dhr. Joris Koch, Mevr. Esther van der Klis
Projectleider BRO:	Piet Zuidhof
Projectteam BRO:	Lara Brand / Susanne de Geus / Michel Nelissen / Dionne van Gendt
Gecontroleerd door:	Maaike Verstijnen
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Structuurvisie Uiterweg, uitwerking gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Gemeente Aalsmeer

BRO Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
I www.bro.nl
E amsterdam@bro.nl
T +31 (0)20 506 1999

BRO
Ruimte | om *in* te leven

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I Inleiding

1.1 Aanleiding
1.2 Doelstelling
1.3 Betekenis en werking structuurvisie
1.4 Ligging en afbakening
1.5 Maatschappelijke betrokkenheid
1.6 Leeswijzer

HOOFDSTUK II Bouwstenen

2.1 Fysieke leefomgeving
2.1.1 ruimtelijke structuur
2.1.2 ruimtelijke kwaliteit
2.2 Voorwaarden vanuit hogere overheden
2.2.1 ruimtelijk beleid van het rijk
2.2.2 ruimtelijk beleid van de provincie
2.2.3 beleid van de waterbeheerder
2.2.4 beperkingen vanuit het luchthavenindelingsbesluit
2.3 Voorwaarden van de gemeente
2.3.1 gebiedsvisie Aalsmeer 2020
2.3.2 sectoraal beleid
2.3.3 Inbreng vanuit belanghebbenden
2.3.4 Nota van uitgangspunten voor de structuurvisie UIterweg
2.3.5 Visiekaart en gebiedspaspoorten

HOOFDSTUK III Trends en ontwikkelingen

3.1 Inleiding
3.2 Algemene trends
3.2.1 samenleving
3.2.2 economie
3.2.3 duurzaamheid
3.3 Sectorale trends
3.3.1 de jachthavensector
3.3.2 de tuinbouwsector

HOOFDSTUK IV Visie en strategie

4.1 Optimaal evenwicht
4.2 Oriëntatie op het Uiterweggebied
4.3 Algemene principes
4.4 Basis- en topstrategie
4.5 Basisstrategie
4.5.1 basisstrategie voor ruimtelijke kwaliteit
4.5.2 basisstrategie voor economische perspectief
4.6 Topstrategie

HOOFDSTUK V Regie en sturing

5.1 kwadrantenbenadering
5.2 Basisstrategie en topstrategie
5.2.1 kwadrant 1: private initiatieven
5.2.2 kwadrant 2: doorontwikkelingen
5.2.3 kwadrant 3: transitie
5.2.4 kwadrant 4: topstrategie
5.3 Toetsingscriteria
5.3.1 toetsing aan kwalitatieve doelstellingen
5.3.2 toetsing aan economische doelstellingen
5.4 Nadere voorwaarden

HOOFDSTUK VI Inspraak en overleg

6.1 Participatie
6.2 Inspraak
6.3 Overleg

HOOFDSTUK VII Realisatieparagraaf

7.1 Financiële aspecten van uitvoering
7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bijlagen

Gebiedspaspoorten en criteria
Indicaties kostenverhaal Uiterweg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sinds 2008 is, vrijwel direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Uiterweg-Plasoevers 2005”, de geschiktheid van dat bestemmingsplan als actueel kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied rond de Uiterweg ter discussie gesteld. In de op 26 november 2009 vastgestelde Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is de noodzaak van een toekomstplan voor het gebied onderstreept. De Bovenlanden zijn daarom in de Gebiedsvisie samen met de Westeinderplassen als ontwikkelgebied aangewezen.

Uitsnede Gebiedsvisie 2020, ontwikkelingsgebieden

De voorliggende structuurvisie Uiterweg is de uitwerking hiervan, althans voor wat betreft het gebied rond de Uiterweg. De oostelijke Bovenlanden (rond de Oosteinderweg) blijven in deze visie buiten beschouwing.

1.2 Doelstelling

Het Uiterweggebied kenschetst zich door een veelvoud van functies die zich van oudsher hebben ontplooid in een uniek slagenlandschap. Vanuit de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is de opgave om vorm en inhoud te geven aan de ambitie Aalsmeer als aantrekkelijke waterrecreatiegemeente op de kaart te zetten. Het bloemenimago van Aalsmeer is als gevolg van de ontwikkelingen in deze sector in de richting van de toerist aan het verbleken. Met de Westeinderplassen heeft de gemeente echter een belangrijke troef in handen om het imago van Aalsmeer als levendig en toeristisch waterdorp te verbeteren en zo de lokale economie te versterken.

De ambitie Aalsmeer Waterdorp staat echter onder druk. Economische zowel als demografische ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de watersport allang geen groeisector meer is. Onder meer de vergrijzing van de watersport is een belangrijk punt van zorg. Dit stelt de gemeente voor de opgave de jachthavenbedrijven in het gebied te accommoderen bij het zoeken naar nieuwe verdienmodellen. Daarnaast stelt de verdergaande economische neergang van de van oudsher aanwezige trekheestercultuur de gemeente voor de uitdaging nieuwe bestemmingen te vinden voor voormalige agrarische gronden.

Met deze structuurvisie stelt de gemeente zich ten doel om een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarbij ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan en het gebied zich blijvend kan ontplooien als bloeiend en uniek waterrecreatiegebied.

1.3 Betekenis en werking structuurvisie

De structuurvisie geeft antwoord op de vraag waar een veelheid aan ruimtevragende functies een plaats krijgt. De structuurvisie heeft op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een wettelijke status. Dit geeft het gemeentebestuur een belangrijk kader voor de afweging van ruimtelijke beslissingen.

Deze structuurvisie biedt uitdrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst, maar zet een stip op de horizon. De visie maakt duidelijk waar we met het gebied naartoe willen en geeft daarvoor de randvoorwaarden en de spelregels. De uitdagingen voor het gebied zijn te groot en de samenleving te zeer in beweging, om tot in detail ontwikkelingen te kunnen voorspellen, uitwerken en

vastleggen. Bovendien is de gemeente afhankelijk van de grondeigenaren en initatiefnemers in het gebied om de ambitie voor de toekomst te verwezenlijken. Zij zullen hun verantwoordelijkheid moeten nemen en met concrete plannen moeten komen voor de verdere ontwikkeling van hun bedrijf en de transformatie van gronden en gebouwen. Het is aan de gemeente om richting te geven en binnen de grenzen van het aanvaardbare, initiatieven te faciliteren.

Deze structuurvisie is dan ook vooral een kompas. Het biedt duidelijkheid over de speelruimte voor ontwikkelingen. Het is een koers- en inspiratiedocument voor investeringen in het fysieke domein op het gebied van onder meer wonen, werken, natuur, sport en recreatie. Een document dat andere partijen uitdaagt om met initiatieven te komen en tot realisatie te brengen. We leggen niet aan de voorkant alles vast, maar bieden - binnen kaders - ruimte voor dynamiek en maatwerk.

De structuurvisie is daarmee een leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en geeft sturing aan het bouwplanoverleg tussen gemeente en initiatiefnemers. De structuurvisie geeft vervolgens de basis om voor passende initiatieven af te wijken van het geldende bestemmingspan. Kortom: de structuurvisie heeft zowel een interne werking als externe werking. De visie heeft een zelfbindende werking voor de gemeente en verleidt andere partijen om samen vorm te geven aan de ruimtelijke transformatie.

1.4 Ligging en afbakening

De structuurvisie heeft betrekking op het gehele Uiterweggebied inclusief de eilanden langs de Westeinderdijksloot. In het noorden en oosten wordt het gebied begrensd door de Haarlemmerringvaart, aan de zuidzijde door de Westeinderplas en aan de oostzijde door de bebouwde kom van Aalsmeer-centrum.

In voorgaand figuur is de gebiedsafbakening gevisualiseerd.

Het plangebied is in ruimtelijke en functionele zin onder te verdelen in een aantal grotere deelgebieden. Van noord naar zuid zijn dit:

1. het gebied ten noorden van de lintbebouwing aan de Uiterweg, tot aan de Ringvaart;
2. het lint van de Uiterweg;
3. het gebied ten zuiden van de lintbebouwing aan de Uiterweg, tot aan de Kleine Poel(open);
4. de eilanden langs de Westeinderdijksloot.

De opgave voor transformatie en de mogelijkheden voor ontwikkeling zijn per deelgebied verschillend.

1.5 Maatschappelijke betrokkenheid

De Structuurvisie Uiterweg is in nauwe samenwerking met belanghouders in het gebied tot stand gekomen. Hiertoe is in de vorm van een klankbordgroep structureel overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de belanghouders in het gebied (thans verenigd binnen de STUW, de Stichting Transformatie Uiterweg Westeinderplassengebied). Het uiteindelijke resultaat is in het kader van het vaststellingsproces ter visie gelegd met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. De visie is daarbij ook voorgelegd aan diverse, relevante maatschappelijke en institutionele organisaties. In dit verband is uiteraard ook de Provincie Noord-Holland over de visie geraadpleegd. Het verslag van de inspraak en het bestuurlijke overleg is in een afzonderlijk hoofdstuk opgenomen.

1.6 Leeswijzer

De visie is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de bouwstenen die de basis vormen voor de ruimtelijke structuurvisie Uiterweg. Hoofdstuk 3 gaat in op de relevante - ruimtelijke - trends en ontwikkelingen. Samen met de bouwstenen vormen deze de ingrediënten voor de visie. De hoofdlijnen van de visie, principes en strategie zijn beschreven in hoofdstuk 4. De strategie betreft een basis- en een topstrategie. De basis- en topstrategie worden in hoofdstuk 5 in programmatische zin beschreven. Hoofdstuk 6 bevat het verslag van de inspraak en het bestuurlijke overleg. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de relatie met de financiële aspecten van deze structuurvisie.

2. BOUWSTENEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de ´bouwstenen´ die hebben geleid tot deze structuurvisie. De typerende eigenschappen van de bestaande fysieke omgeving zijn de eerste bouwsteen. De feitelijke situatie vormt als het ware het tastbare basismateriaal voor deze visie en is bepalend voor de mogelijkheden voor ontwikkeling en de aard en omvang van de transformatie. Een tweede, niet onbelangrijke bouwsteen wordt gevormd door de randvoorwaarden van andere, hogere overheden. Het beleid van andere overheden bepaalt immers de speelruimte voor het lokale bestuur. De derde en laatste bouwsteen, tenslotte, bestaat uit eerdere, gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijke beleidsdocumenten, voor de gemeente als geheel en voor dit gebied in het bijzonder. De doelstellingen en uitgangspunten die reeds in een eerder stadium zijn uitgesproken geven immers richting aan de verder uit te werken koers.

2.1 Fysieke leefomgeving

Bij de beschrijving van de fysieke leefomgeving kunnen we onderscheid maken tussen structuur en kwaliteit. Bij structuur gaat het om de ruimtelijke opbouw van het gebied. Bij kwaliteit gaat het om de waarden die in het gebied aanwezig zijn of verondersteld worden aanwezig te zijn.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur kenmerkt zich altijd door een zekere gelaagdheid. De verschillende lagen of structuren zijn in hun onderlinge samenhang bepalend voor het menselijk handelen. Voor het gebied van de Westeinderplassen geldt dat de ruimtelijke structuur voor een groot deel historisch bepaald is.

Historische gelaagdheid

De Westeinderplassen zijn ontstaan door vervening, waarbij door de geringe zorg van de verveners, de legakkers en petgaten grotendeels zijn verdwenen en een vrijwel aaneengesloten watervlakte ontstond. Alleen in het westen van de plas is een moeras gebleven, overwegend bestaande uit rietland. In het noorden van de plas ligt een eilandenrijk, dat ten dele is begroeid met houtwas en ten dele in cultuur (seringenteelt) is gebracht. Deze eilanden scheiden de Grote Poel van de Kleine Poel. De Bovenlanden zijn te onderscheiden van de droogmakerijen en betreffen de veengronden aan de noordwestzijde van Aalsmeer. Deze werden opgehoogd met een mengsel van slootbagger, stalmest en afval, zgn. toemaak, waardoor ze een vruchtbare bovenlaag hebben gekregen. De gronden zijn daardoor geschikt voor teelt van bomen en heesters (met name seringen) en kleinschalige tuinbouw. In de veengronden aan de westzijde van de Westeinderplassen hebben zich nauwelijks bodemvormende processen onder invloed van ontwatering voorgedaan, waardoor de bovengrond slap is (ongerijpte gronden).

Stedenbouwkundige structuur

Voor de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het historische lint van de Uiterweg vooral bepalend. De Uiterweg is een doodlopende weg met oorspronkelijk aan beiden zijden een sloot en aan beide zijden bebouwing. De sloot aan de noordzijde is in 1949 gedempt. De kavelsloten liggen haaks op de weg.
De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. De woningbebouwing kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningen afgewisseld door voormalige boerderijen. De bedrijfsbebouwing achter de woonbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen en loodsen. Verspreid door het gebied bevinden zich een groot aantal woonarken, die deels voor permanente bewoning worden gebruikt en deels als recreatieverblijf.
De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een geleidelijke overgang, gezien vanaf het lint, van intensief naar extensief gebruik. Deze opbouw is het meest herkenbaar aan de zuidzijde van de Uiterweg. De eilanden langs de Westeinderdijksloot zijn hoofdzakelijk onbebouwd.

Groen- en waterstructuur

De Bovenlanden zijn reeds in een vroeg stadium verkaveld. De ontginningen hebben plaatsgevonden vanaf opgehoogde kaden, waarlangs ook de woningen zijn gesitueerd. Loodrecht op de parallel aan de vroegere

oever van de Haarlemmermeer lopende kaden liggen smalle, langgerekte kavels, met daartussen sloten voor de ontwatering. Door het baggeren van de sloten en afkalving van de randen, zijn relatief brede sloten ontstaan. De vele kopsloten tussen Ringvaart en Uiterweg enerzijds en tussen de poelen en de Uiterweg anderzijds vormen een kenmerkende landjesstructuur.
Binnen de 'kamstructuur' van water en land zijn er enkele doorgaande waterverbindingen aanwezig tussen de poelen en Ringvaart. De ringvaart verbindt het gebied over water met andere regionale wateren. De ringvaart is een vaarroute voor de beroepsvaart en maakt deel uit van de recreatieve 'staande mast' route.

Verkeersstructuur

De Uiterweg ontsluit alle woningen en bedrijven en bedrijfspercelen binnen het gebied en is daarmee een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. De Uiterweg is echter een doodlopende weg en komt aan de westkant uit op de Ringvaart. Voor voetgangers en fietsers bestaat (in het zo-merseizoen) de mogelijkheid om per voetveer naar de overzijde te worden gezet. Het overige verkeer moet ergens op de weg omkeren en via het dorpscentrum het gebied weer verlaten.
De Uiterweg heeft een verhardingsbreedte van gemiddeld 5,50 meter, met uitzondering van de smallere weggedeeltes ter hoogte van bruggen. De rijbaan is voorzien van een trottoir/loopstrook die varieert van 1,35 meter tot 2,00 meter. Binnen de huidige vormgeving

van de Uiterweg kunnen twee personenauto's elkaar passeren, waarbij de fietssuggestiestroken worden gebruikt om uit te wijken.
Op een gemiddelde werkdag is de gemeten verkeersintensiteit 3.856 motorvoertuigen per etmaal. De verdeling van de verkeersintensiteiten over de uren van het etmaal is passend bij de mix van functies (wonen, werken en recreatie) die door de Uiterweg worden ontsloten. Het aandeel middelzwaar en zwaar verkeer is 1,7% en 0,9%. In samenhang met het zware verkeer en het draaien daarvan op de Uiterweg, is de wenselijkheid van een keerlus terugkerend onderwerp van discussie. Om de verkeersbelasting te verminderen is in 2010 een inrijdverbod voor vrachtwagens 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.
De ontwikkelingen in de tuinbouwsector zullen leiden tot een verdere afname van het zware verkeer, zodat de noodzaak van een keerlus om tot een goede verkeersafwikkeling te komen steeds minder aan de orde is. Een keerlus heeft bovendien als nadeel dat deze mogelijk juist zwaar verkeer zal aantrekken. De noodzaak (en voorwaarde) om op eigen terrein te keren zal worden weggenomen. Bovendien zal een keerlus het zware verkeer uitnodigen om de gehele weg af te rijden. Dit leidt mogelijk tot een grotere verkeersbelasting, met name aan het einde van de Uiterweg.
Uit de analyse van vorm, functie en gebruik van de Uiterweg is gebleken dat de huidige intensiteit op de Uiterweg ruimte geeft voor groei zonder direct tot onaanvaardbare intensiteiten te leiden. De Oosteinderweg heeft een vergelijkbaar wegprofiel en verwerkt thans zo'n 7.200 motorvoertuigen per etmaal. Het is dan ook redelijk om te veronderstellen dat de bestaande capaciteit van de Uiterweg voldoende ruimte biedt aan de gewenste transformatie en de bijbehorende effecten op de verkeersintensiteit, ook rekening houdende met de autonome verkeersgroei van 2%.
In de beleving is de verkeerscapaciteit van de Uiterweg misschien wat minder groot dan de cijfers uitwijzen. De fysieke onderhoudsstaat van de weg vertoont op verschillende punten gebreken, zoals verzakkingen en kapotgereden bermen. In dit verband is het relevant te vermelden dat de Uiterweg voor het jaar 2016 in de planning staat voor een gehele renovatie. Mogelijk zullen daarbij aanpassingen worden gedaan aan het wegprofiel, zoals het aanbrengen van passeerstroken.

Structurerende elementen:
- *landjesstructuur met fijnmazig waternetwek*
- *lintbebouwing*
- *één, doodlopende ontsluitingsweg*
- *verkavelingsrichting haaks op de weg*
- *seringenteelt en jachthavens*
- *bevolkingsopbouw uit drie 'bloedgroepen'*

Economische infrastructuur
Het Uiterweggebied is gaandeweg door vervening en ophoging van de rest-veengebieden verworden tot een agrarisch (tuinbouw)gebied. De heestercultuur en oude kassencomplexen zijn daarvan de zichtbare componenten. Door economische omstandigheden zijn in het verleden agrarische gronden getransformeerd tot jachthavencomplexen, bedoeld voor het recreatief watertoerisme in dit waterrijke gebied. Van oudsher zijn de woningen aan de Uiterweg bedrijfswoningen. Bedrijfsbeëindigingen leiden ertoe dat er steeds minder vaak een koppeling is tussen de woning in het lint en de bedrijfsuitoefening op de achtergelegen percelen.

Sociaal-geografische structuur
In het geval van de Uiterweg kan in structurele termen gesproken worden over drie specifieke groepen die een duidelijke invloed hebben op de vormgeving van het gebied in de huidige tijd: de kwekers/telers/agrariërs in het gebied, de jachthavenondernemers en de bewoners van de Uiterweg. Van oudsher overlappen de groep elkaar gedeeltelijk. De trens is dat het aantal bewoners zonder zakelijke belangen in het gebied toeneemt. Een veirde groep die kan worden onderscheiden en die ook een eigen stempel op het gebied drukt wordt gevormd door de recreanten die in het gebied een recratiekavel of recreatieverblijf, meestal een ark, hebben. Daarnaast is een belangrijke actor in het gebied de Stichting de Bovenlanden. De stichting zet zich in voor het behoud

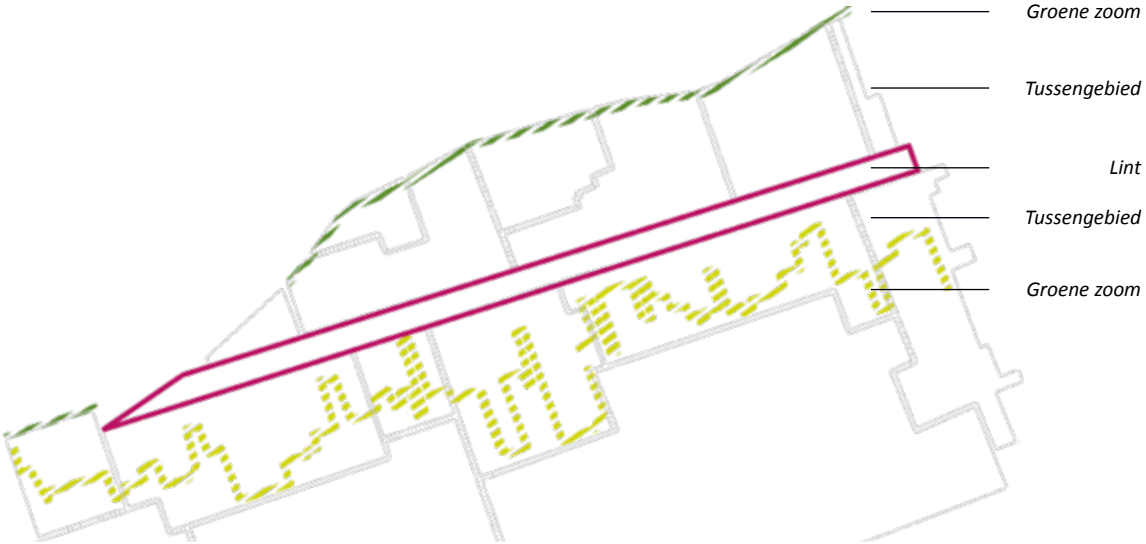
van het unieke landschap van de Bovenlanden en doet dat door gronden te verwerven en in beheer te nemen of uit te geven voor de trekheestercultuur.

2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van een gebied wordt bepaald door de waarden die in het gebied zijn aangetroffen of verondersteld worden aanwezig te zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan flora en fauna of cultuurhistorie en archeologie. Daarnaast heeft de ruimtelijke kwaliteit van een gebied ook betrekking op omstandigheden in het gebied die het leefmilieu rechtstreeks beïnvloeden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanwezigheid van hinderbronnen die van invloed zijn op de akoestische situatie of de luchtkwaliteit in een gebied. Kwaliteiten verdienen bescherming en beperken daardoor soms de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Omgekeerd kunnen ook omstandigheden die de kwaliteit van het leefmilieu negatief beïnvloeden een bepalende factor zijn, omdat zij voor bepaalde ontwikkelingen onoverkomelijke belemmeringen vormen. Het is daarom van belang vooraf ook inzicht te hebben in de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedsgerichte waarden

Het gebied heeft een bijzondere landschappelijke waarde. De landschappelijke waarde van het gebied hangt samen



Bijzondere waarden
- *landschap en natuur*
- *flora en fauna*
- *cultuurhistorie*

Omgevingsaspecten
- *luchtvaartverkeerlawaai*

met het uitgebreide net van watergangen en de zo typerende landjesstructuur. Met name ook de eilanden langs de Westeinderdijksloot en die de Grote Poel van de Kleine Poel scheiden, vormen een aantrekkelijk landschapsbeeld.

Ook in ecologische zin is het gebied waardevol. Door de vele waterkanten en besloten percelen is het gebied uitermate geschikt voor amfibieën, watervogels en (vanwege de heestercultuur) vlinders. Ook in het water is sprake van een rijke flora en fauna. De natuurwaarde van het gebied manifesteert behalve in en rond het water ook in onder meer aaneengesloten bospercelen, groene weides op kleinere percelen, houtwallen en solitaire bomen.

Het landschapsbeeld is eveneens in cultuurhistorische zin van waarde. Het gebied van de niet-verveende en hogere landen (Bovenlanden) rond de oude ontginningslinten van de Uiterweg en de (verdwenen) Westeinderdijk, tussen de kleine en de grote poel, zijn onderscheidende deelgebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. Naast deze gebieden is sprake van een aantal objecten en panden met een grote cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische waarden van deze objecten en panden houdt verband met het agrarische verleden van het gebied. Het lint van de Uiterweg is het enige lint waar de zogenaamde langhuisboerderijen voorkomen. Daarnaast zijn ketelhuizen met bijbehorende schoorstenen waardevolle objecten. Een opvallend en bijzonder element wordt gevormd door de bebouwing van het tuinbouwmuseum de Historische Tuin Aalsmeer, met

onder meer het oude veilinggebouw en aangrenzende tuinbouwkassen.

In archeologische zin is vooral het lint van de Uiterweg van waarde. Sporen vanaf de tijd dat hier bewoning heeft plaatsgevonden (late Middeleeuwen) zijn waarschijnlijk en zijn ook dicht aan het oppervlak te verwachten. Voor het overige gebied geldt dat het een relatief jong benut en bebouwd gebied is. Archeologische vindplaatsen zijn verder niet waarschijnlijk en de archeologische verwachtingswaarde daarom gemiddeld tot laag.

Omgevingsaspecten

Het Uiterweggebied grenst aan de drukke Mainport Schiphol, met diverse transportassen in de directe nabijheid en de Aalsmeerse veiling op enige afstand. Het luchtvaartverkeer van en naar de luchthaven bepaalt in hoge mate het akoestische leefmilieu in het gebied. Voor het overige is er nauwelijks sprake van milieu-aantastende activiteiten in het Ebeid of in de nabije omgeving die een grote uitslag hebben op het verblijfsklimaat in het gebied als geheel. In zijn algemeenheid kan worden worden gesproken over een relatief rustig gebied met een aangename omgevingskwaliteit.

2.2 Voorwaarden vanuit hogere overheden

Naast de typerende eigenschappen van het gebied, zijn de doelstellingen van het ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie of de regio een belangrijk gegeven. Hieruit volgen immers de ruimtelijke randvoorwaarden voor het beleid van de gemeente en de speelruimte die de gemeente heeft om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen.

2.2.1 Ruimtelijk beleid van het Rijk

Het actuele ruimtelijke beleid van het rijk is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SIVR is op vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. De nationale belangen uit de structuurvisie zijn juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

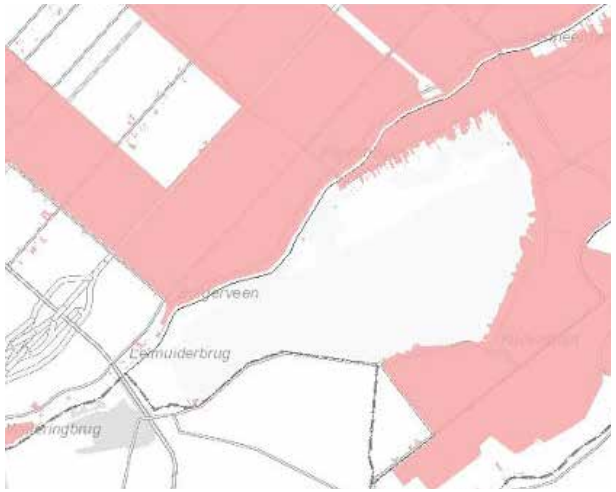
In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Rijksbelangen

Een aantal van deze rijksbelangen hebben ook betrekking op het gebied van de Uiterweg. Het betreft de belangen 10 en 11. In de structuurvisie dient rekening gehouden te worden met de doelstellingen die vanuit deze belangen worden nagestreefd:

- Het plangebied is gelegen binnen de herijkte nationale ecologische hoofdstructuur (EHS). De naam EHS is sinds kort gewijzigd in Nationaal natuurnetwerk. Het nationaal belang van de EHS is het creëren van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging.
- Ook is het plangebied gelegen in de nationale landschappen Groene Hart en Stelling van Amsterdam. Het nationaal belang van de nationale landschappen is dat er ruimte is voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.



Uitsnede structuurvisie Noord-Holland - Bestaand Bebouwd Gebied

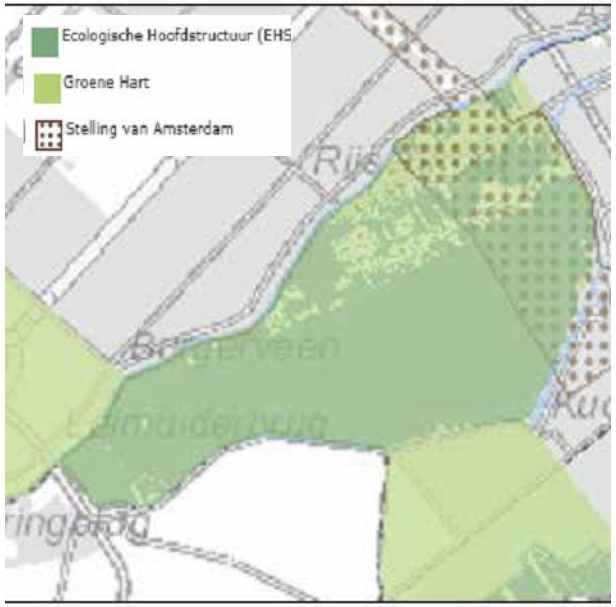
2.2.2 Ruimtelijk Beleid van de provincie

Het actuele ruimtelijke beleid van de provincie is neergelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'. De Provinciale Staten van Noord-Holland hebben deze structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. De actuele provinciale verordening is op 3 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 9 mei 2014 gepubliceerd.
Het uitgangspunt voor gebieden buiten bestaand bebouwd gebied is de mogelijkheden voor nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen te beperken ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en, in het geval deze ontwikkelingen niet binnen bestaand bebouwd gebied kunnen worden gerealiseerd, te verbinden aan voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. De doelstelling daarbij is om de kernkwaliteiten van landschap en dorpsstructuren (waardevolle dorpsranden, kenmerkende bebouwingskarakteristieken, verkavelingen en lintstructuren) te behouden of te versterken. Wat onder kernkwaliteiten moet worden verstaan is vastgelegd in de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Bestaand Bebouwd Gebied

Het ruimtelijke beleid van de provincie maakt onderscheid tussen bestaand bebouwd gebied (BBG) enerzijds en gebieden buiten bestaand bebouwd gebied (BBBG) anderzijds. Het gebied van de Uiterweg is dee;s aangewezen als stedelijk gebied, te weten "Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand bebouwd Gebied". Ten zuiden van de Uiterweg valt het plangebied buiten het Bestaan Bebouwd Gebied.
Uitgangspunt voor de provincie bij het bepalen van het

Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is om zoveel mogelijk recht te doen aan de geldende streekplannen en de overige besluiten van Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten om bestaande –juridisch relevante– rechten gestand te doen. Daarnaast beoogt de provincie recht te doen aan de lopende planvorming bij gemeenten voor zover deze bij de provincie bekend is en zij zich daarover in positieve zin heeft uitgelaten.
Uitgangspunt is om nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied zodat stedelijke verdichting optreedt en het gebruik van



het Bestaand Stedelijk Gebied geoptimaliseerd wordt. In Bestaand Bebouwd Gebied wordt menging van stedelijke functies als kantoren, wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk gevonden.
Het gebied van de Uiterweg is deels aangewezen als stedelijk gebied, te weten "Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied" en deels als landelijk gebied. Globaal gezien valt het gebied van de Bovenlanden in Bestaand Bebouwd Gebied en moet het gebied ten zuiden van de Uiterweg tot het landelijke gebied gerekend worden.
Binnen het stedelijke gebied nemen agrarische gronden een bijzondere positie in. Of deze gronden tot Bestaand Bebouwd Gebied gerekend mogen worden is afhankelijk van de planologische gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan is derhalve maatgevend voor de vraag of agrarische percelen, ongeacht hun ligging in stedelijk gebied, ook zelf tot het Bestaand Bebouwd Gebied gerekend mogen worden. In dit verband is van belang dat in het vigerende bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2005 e.o." reeds wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in "watersportbedrijven, niet zijnde jachthavens" en "jachthavens", indien de gronden de aanduiding zone A hebben. De aanduiding zone A in dit bestemmingsplan is opgenomen voor gronden die zich binnen de toenmalige rode contour van het streekplan bevonden. Gelet op de strekking van deze wijzigingsbevoegdheden kunnen de agrarische gronden in de Bovenlanden veelal tot Bestaand Bebouwd Gebied gerekend worden, waarvoor ontwikkelingen met stedelijke functies mogelijk zijn.

Buiten Bestaand Bebouwd Gebied

Voor nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied is een ontheffing nodig. Met de verlening van de ontheffing voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied wordt ook de weergave van het (nieuw) Bestaand Bebouwd Gebied op kaart vastgesteld. De provincie beoordeelt dergelijke ontwikkelingen op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie (SER-ladder) en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, klimaatbestendigheid en bereikbaarheid), en op de (on) mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem. De "Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen" (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten over ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied. De ARO heeft als doel te adviseren over de kwaliteit van beoogde uitbreiding en kwaliteit van de landschappelijke inpassing. De provincie signaleert, dat er behoefte is aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve voorzieningen en dat deze ontwikkelingen zich vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied zullen voordoen. Bij de beoordeling van deze plannen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- nut en noodzaak waaronder de behoefte aan

geschikte ruimte voor de recreatietoeristische sector;

- zo veel mogelijk het oplossen van samenhangende opgaven (bijvoorbeeld bereikbaarheid, leefbaarheid en milieu);
- en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

De provincie ondersteunt gemeenten door de inzet van de Taskforce Ruimtewinst, Ruimte voor Ruimte regeling, Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen (HIRB) en Culturele Planologie die zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied kunnen worden toegepast.

Natuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Recentelijk is de naam EHS gewijzigd in Nationaal natuurnetwerk. Een ecologische verbindingszone die het Amsterdamse Bos verbindt met de Westeinderplasssen loopt over de Haarlemmerringvaart. De provincie dient er voor zorg te dragen dat in de EHS geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. In de Verordening is daarom opgenomen dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- er sprake is van een groot openbaar belang;
- er geen reële andere mogelijkheden zijn en;

- de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

De begrenzing van de EHS en de ligging van ecologische verbindingszones worden jaarlijks in het natuurbeheerplan vastgelegd.

De "Groene As" is de provinciale verbindingszone aan de zuid- en westkant van Amsterdam. In Aalsmeer loopt de Groene As van de Schinkelpolder, de Oosteinderpoel via de Ringvaart langs de Bovenlanden en over de eilanden langs de Westeinderdijksloot naar de Westeinderplassen. Het project is gericht op het tegengaan van versnippering van natuurrijke deelgebieden. De Groene As bestaat uit verschillende deelprojecten die gezamenlijk een verbindende schakel vormen, in landschappelijk, ecologisch, en recreatief opzicht.

Op 11 februari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten het programma "Groen 2014-2018" vastgesteld. In dit programma is de co-financiering van een aantal Aalsmeerse projecten geregeld. Aan de Stichting de Bovenlanden is hierbij een belangrijke rol toegekend. In het programma is een bedrag van 2,5 miljoen euro gereserveerd, dat de Stichting in mag zetten om in de Bovenlanden gronden te verwerven ten behoeve van de verwezenlijking van de Groene As. De Stichting heeft in de afgelopen jaren al voor een bedrag van 1,5 miljoen euro natuur en cultuurgrond en water aangekocht. Bij elkaar gaat het om meer dan 35 hectare, waarvan 9 hectare cultuurakkers en 26 hectare natuur en water.

Nationale Landschappen

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van de Nationale Landschappen Het Groene Hart en de Stelling van Amsterdam. Deze landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurwaarden beschermd en vallen daarom ook onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie. De provincie dient ervoor te zorgen dat hier extensieve vormen van recreatie worden ontwikkeld, waarbij de bijzondere waarden van deze landschappen voorop staan. Sinds de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 3 februari 2014 zijn de nationale landschappen onder het regime van de bufferzones gebracht. De Stelling van Amsterdam is als Unesco Werelderfgoed in de verordening opgenomen. Voor de bufferzones geldt in beginsel dat verstedelijking buiten bestaand bebouwd Gebied in beginsel niet is toegestaan. Een bestemmingsplan mag op grond van de provinciale ruimtelijke verordening uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele

Waarden zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie behouden of versterken. Het bestemmingsplan mag echter geen bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie.

De Stelling van Amsterdam is in de ruimtelijke hoofdstructuur van Noord-Holland Zuid een verbindings- en overgangszone tussen het stedelijk kerngebied en de grootschalige landschapen. Als Unesco-erfgoed staat het behoud van de waarden van de Stelling voorop. Bij het Fort Kudelstaart is het beleid gericht op het versterken van de hoofdverdedigingslijn. Het fort valt echter buiten het plangebied van deze structuurvisie.

Het Groene Hart kenmerkt zich door diversiteit en openheid, door een veenweidekarakter en de rust en stilte die er heerst. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Groene Hart als geheel is de invulling en uitwerking van een kwaliteitszonering. Bij de Westeinderplassen wordt in dit kader een groen/blauwe ontwikkeling voorgestaan. Verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten Bestaand Bebouwd Gebied (voor wonen, detailhandel, grootschalige recreatiecomplexen en grootschalige hotels, bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en bezoekersintensieve openluchtrecreatie) wordt tegengegaan. Bebouwing voor restaurant, café, kleinschalig hotel of kampeerbedrijf of zorgboerderij wordt niet onder verstedelijking verstaan.

Ruimte-voor-ruimte regeling

Op grond van de provinciale verordening kan een bestemmingsplan voorzien in woningbouw ter compensatie van storende bebouwing of functies in het landelijke gebied, indien er een ruimte voor ruimte regeling is. De Ruimte-voor-ruimte regeling moet voorzien in een per saldo vermindering van de bebouwing en zekerstelling van de herstructurering en sanering. Compenserende bebouwing dient bij voorkeur in of tegen Bestaand Bebouwd Gebied aan te worden geprojecteerd. Voor gebieden die zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, Unesco erfgoederen en bufferzones geldt dat bestemmingsplannen verplicht in een Ruimte-voor-ruimte regeling voorzien.

2.2.3 Beleid van de waterbeheerder

De waterbeheertaken in het gebied worden uitgevoerd door het hoogheemraaschap van Rijnland. Het beleid van de waterbeheerder en e bijbehorende ambities worden neergelegd in de zogenaamde waterbeheerplannen. Voor de periode 2010-2015 wordt het accent meer dan voorheen op uitvoering gelegd.

In het Waterplan van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn voor het gebied de navolgende relevante ambities opgenomen:

- natuurvriendelijke oevers;
- de waterberging in open oppervlaktewater in de polders is berekend op de neerslagtoename van de toekomst (2050);
- de zwemplaatsen langs de Westeinderplassen zijn verbeterd;
- de recreatievaart in het gebied neemt beperkt toe. Er zijn meer en betere aanlegvoorzieningen;
- de hoofdvaarwegen zijn op diepte;
- het water in de woonwijken is zodanig ingericht dat het een meerwaarde vormt voor de bewoners;
- er zijn genoeg zitgelegenheden en visplekken langs het water.

Het belangrijkste instrument om de taken als waterbeheerder uit te voeren is de zogenaamde keur. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels over waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken.

Uitsnede LIB – Beperking bebouwing (LIB4-zone)

In de Keur Rijnland 2009 zijn de regels opgenomen die voor de waterstaatswerken gelden die op de legger zijn opgenomen. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de Westeinderplassen op de legger staan als (primair en overig) oppervlaktewater dat wordt beschermd door een beschermingszone, soms met keurzone. In het Keur Rijnland 2009 zijn de regels opgenomen die voor de waterstaatswerken gelden die op de legger zijn opgenomen. Dit brengt met zich mee dat al vrij snel een watervergunning noodzakelijk is bij nieuwe ontwikkelingen.

2.2.4 Beperkingen vanuit het Luchthaven-indelingbesluit

Het plangebied van de structuurvisie ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Het LIB legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen die in het gebeid van de Uiterweg mogelijk zijn. Het gaat om beperkingen ten aanzien van bouwhoogtes en ten aanzien van soorten functies. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het gebied van de Uiterweg hebben de beperkingen ten aanzien van de soorten functies de grootste betekenis.

Geluidgevoelige functies

In het LIB zijn (mede) in verband met vliegtuiglawaai (bouw)beperkingen opgenomen ten aanzien van geluidsgevoelige functies. Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen de zone waar in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn toegestaan. Het gaat hierbij om de gronden bedoeld in artikel 2.2.1 van het LIB , aangewezen met nummer 4. Binnen deze zone zijn geen woningen (waaronder ook begrepen woonarken), woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Bestaande, legaal aanwezige woningen zijn wel toegestaan.

Nieuwe geluidsgevoelige functies zijn alleen toegestaan na afgifte van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart van de minister van Infrastructuur en Milieu. Voor de afgifte van een verklaring van geen bezwaar gelden specifieke beleidslijnen. Het moet gaan om woningen die open gaten opvullen binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen. Daarbij worden de volgende beleidslijnen gehanteerd:

- bij herbouw van woningen wordt uitgegaan van een vervanging van 1 op 1, dus geen uitbreiding van de woningvoorraad. De vervanging moet elders in het beperkingengebied kunnen worden gerealiseerd op een minder milieubelastende plaats. De te vervangen

woning moet aan de voorraad worden onttrokken en ter plaatse mag geen andere kwetsbare bestemming worden gerealiseerd.

- voor een bedrijfswoning moet de noodzaak worden aangetoond.
- bij de opvulling van open gaten wordt een onderscheid gemaakt tussen open gaten in lintbebouwing en open gaten in stedelijk of dorpsgebied. Wat betreft lintbebouwing wordt een maximum gehanteerd van 3 woningen en bij bestaand stedelijk gebied of dorpskommen een maximum van 25 woningen.
- bij functiewijzigingen waarbij een in het artikel bedoeld of genoemd gebouw gewijzigd wordt in een ander type bedoeld of genoemd gebouw (bijvoorbeeld de omzetting van een school in appartementen) moet de wenselijkheid worden aangetoond. Deze wenselijkheid kan er bijvoorbeeld in bestaan dat het bestaande gebouw om architectonische of cultuurhistorische redenen behouden moet blijven. Er geldt dan een maximum van 25 woningen of appartementen. Wordt het gebouw gesloopt dan is het gestelde over open gaten van kracht.
- bij grootschalige herstructurering van stedelijk gebied binnen het beperkingengebied geldt als uitgangspunt dat een verklaring van geen bezwaar kan worden verleend als de herstructurering niet leidt tot een vergroting van de woningvoorraad.

Verzoeken om een verklaring van geen bezwaar die vallen binnen de bovengestelde grenzen, kunnen in beginsel door de inspectie IL&T namens de betrokken ministers worden afgehandeld. In andere gevallen is het verlenen van een verklaring van geen bezwaar niet uitgesloten, maar is nadere besluitvorming door de minister van Infrastructuur en Milieu vereist.

Vogelaantrekkende functies

Om de kans op vogelaanvaring zoveel mogelijk te beperken mogen op grond van het LIB in het plangebeid geen vogelaantrekkende functies worden toegelaten. Dit geldt voor vestigingen van Industriële bedrijven in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassin, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, de aanleg van natuurreservaten en de aanleg van moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare.

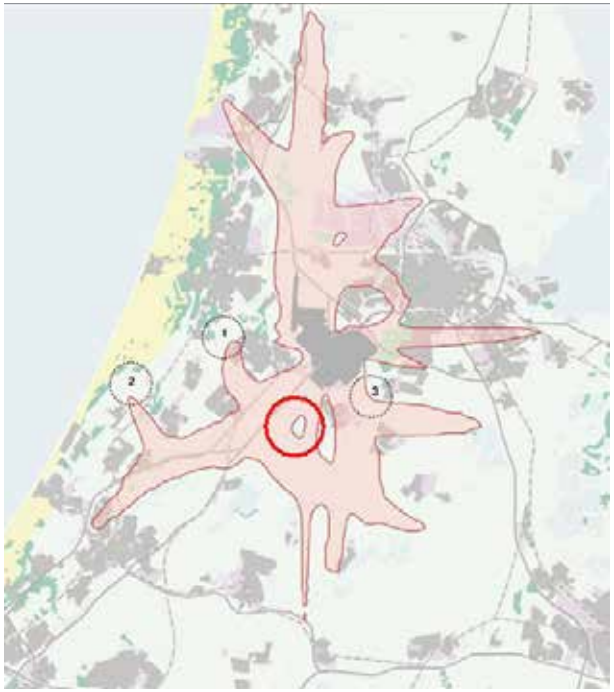
Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m – NAP). Dat betekent dat alle in het LIB genoemde hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol.

Actualisering LIB

Een actualisering van het Luchthavenindeling besluit is in voorbereiding. Het Luchthavenindelingbesluit wordt daarbij gekipt in een vliegveiligheid deel en in een geluid en externe veiligheid deel.

Het deel vliegveiligheid treedt naar verwachting in 2015 in werking. Voor het gebied van de Uiterweg heeft dit nauwelijks consequenties. De planning van het deel geluid en externe veiligheid is nog ongewis. De verwachting is



20 Ke-contour

dat de regelgeving inzake het beperkingengebied niet ingrijpend zal worden aangepast, maar dat de begrenzing van het beperkingengebied zal worden gewijzigd. Mogelijk houdt dit voor het dorpscentrum van Aalsmeer en voor het Uiterweggebied in dat het beperkingengebied wordt teruggebracht.

Daar staat tegenover dat in het LIB II ook de 20Ke-contour, zoals die op grond van de Nota Ruimte gold, zal worden geborgd. Het gebied van de Uiterweg is deels ook binnen deze contour gelegen. Op grond van de Nota Ruimte mochten binnen de 20 Ke-contour geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied waren op grond van de Nota Ruimte binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Of dit uitgangspunt zal worden aangescherpt is nog onduidelijk. Hoe dan ook is het realistisch te verwachten dat woningbouw ook voor de toekomst niet of op zeer beperkte schaal mogelijk zal zijn. Kansrijke locaties om eventueel nog geluidgevoelige functies toe te kunnen voegen zijn direct grenzend aan het dorpscentrum en aan het einde van de Uiterweg.

Naar verwachting zal in LIB II ook de veiligheidscontour 10-7 worden opgenomen met de verplichting voor gemeentes bij ontwikkelingen in deze gebieden het groepsrisico te verantwoorden.

2.3 Voorwaarden van de gemeente

In de voorgaande paragraaf hebben we de speelruimte beschreven voor lokale afwegingen. Deels is aan de ambitie voor het gebied reeds vorm en inhoud gegeven in eerder vastgestelde beleidsdocumenten. De doelstellingen van het beleid die op grond van deze documenten gelden, zijn dan ook richtinggevend voor het in deze structuurvisie verder uit te werken toekomstperspectief en vormen in die zin belangrijke, zo niet de belangrijkste bouwstenen voor deze visie. Voor de uitwerking van de visie op het gewenste toekomstperspectief voor het Uiterweggebied grijpen we immers voor een groot deel terug op reeds eerder aangegeven uitgangspunten en doelstellingen. De randvoorwaarden vanuit het gemeentelijke beleid beschrijven we in deze paragraaf.

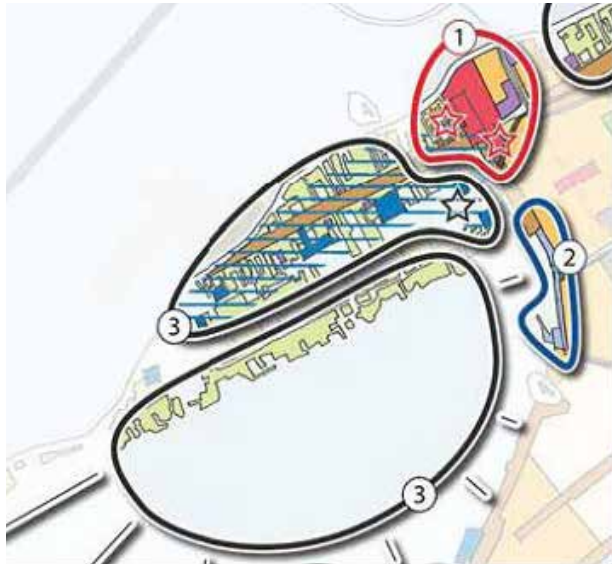
2.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele, integrale ruimtelijke beleid voor de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. De gebiedsvisie 2020 is op 26 november 2009 door de raad van de gemeente vastgesteld.

Aalsmeer Waterdorp

Vanuit strategisch perspectief is de belangrijkste boodschap van de Gebiedsvisie dat het sterke imago van Aalsmeer als bloemendorp als gevolg van de steeds snellere ontwikkelingen in de sector aan aantrekkingskracht inboet. De gemeente ziet voor de toekomst vooral grote kansen als het imago van Aalsmeer wordt gekoppeld aan de verschillende economische dragers in Aalsmeer: de bloemenveiling, Green Park Aalsmeer en de watersport. Met de Westeinderplassen heeft de gemeente een belangrijke troef in handen om het imago van Aalsmeer als aantrekkelijk waterdorp uit te dragen. De in dit gebied aanwezige potenties voor watersport en waterrecreatie moeten worden uitgebouwd tot een hoogwaardig produkt voor de waterrecreant. De randvoorwaarde hierbij is dat de dorpse identiteit van Aalsmeer niet in het geding komt. Dit betekent concreet dat er bij de invulling van dit streven nadrukkelijk aandacht dient te zijn voor:

- het behoud van rust en openheid en zichtlijnen in combinatie met dorpse silhouet;



Uitsnede Gebiedsvisie 2020, ontwikkelingsgebieden

- het voorkomen van bebouwing op of direct langs het water;
- het waarborgen openbare toegankelijkheid van oevers (voor zover nog mogelijk);
- het nastreven van toerisme en recreatie met een hoge kwaliteit;
- het streven naar een verbindende schakel tussen dorp en water. De aard en de invulling hiervan is passend en in samenhang met de dorpse identiteit. Speerpunt is om het gezicht van Aalsmeer naar het water te keren en een aantrekkelijk waterfront aan te leggen.

In de Gebiedsvisie worden een vijftal gebieden onderscheiden waar een groot deel van de visie ruimtelijk gestalte kan krijgen. Drie van deze ontwikkelingsgebieden zijn van belang om verder invulling te geven aan het imago van Aalsmeer als aantrekkelijk waterdorp. Om de ambities van Aalsmeer Waterdorp waar te maken is een sleutelpositie weggelegd voor (1) het gebied van het dorpscentrum (Levendig Waterdorp), (2) het gebied tussen het dorpscentrum en het Fort Kudelstaart (Het Waterfront) en (3) voor het gebied van De Bovenlanden en de Westeinderplassen (De Bovenlanden).

Voor deze gebieden geeft de gebiedsvisie een aantal inrichtingsprincipes die in deelvisies nader moeten worden uitgewerkt.

Levendig Waterdorp

De ambitie voor het dorpscentrum is vooral om de verbinding van het dorp met het water ook in fysieke zin te versterken en van de ligging aan het water het nieuwe visitekaartje te maken. Voor het ontwikkelingsgebied Levendig Waterdorp wordt uitgegaan van:

- een modern en levendig verblijfsgebied door de Van Cleeffkade - Stationsweg in te richten als verblijfsgebied, doorgaand verkeer in dit gebied te weren en parkeren ondergronds te brengen.
- het verbreden en optimaliseren van de historische tuin door een herschikking en uitbreiding van het aantal percelen, het gebied toegankelijk maken voor boten vanaf de Ringvaart en het realiseren van extra aanleggelegenheid in de directe omgeving van het Praamplein met bijbehorende havenwand.

Het Waterfront

Het gebied tussen Aalsmeer Dorp en het Fort Kudelstaart is uniek, omdat dit één van de weniige openbaar toegankelijke plekken aan de Westeinderplassen is. Het gebied moet een aantrekkelijke verbinding vormen tussen dorpscentrum en het recreatiegebied bij Vrouwentroost. Voor het Waterfront wordt uitgegaan van:

- de ontwikkeling van een herkenbare en aantrekkelijke wandelpromenade;
- de herontwikkeling van de N201-zone/Ophelialaan ten behoeve van woningbouw en een vrije busbaan en daarnaast het verbinden van de winkelstraat met de omringende structuur.

Westeinderplassen en Bovenlanden

Met de Westeinderplassen en de Bovenlanden heeft de gemeente de sleutel in handen om Aalsmeer daadwerkelijk als waterdorp op de kaart te zetten. Dit gebied is uiteindelijk de motor van de lokale economie als het om waterrecreatie gaat. De grote attractieve waarde van het gebied hangt direct samen met de vaarroute over de ringvaart en het uitgebreide netwerk van watergangen en het oude cultuurlandschap met de oorspronkelijke trekheestercultuur. Het aantrekkelijke landschapsbeeld is het visitekaartje van de gemeente als toeristische trekpleister. Het is zaak de economische infrastructuur van (water-)recreatie en toerisme te versterken zonder het unieke karakter van het gebied aan te tasten.

Voor de inrichting van het gebied wordt uitgegaan van de volgende denkrichtingen:

- in het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen. De zone langs de ringvaart fungeert als de groene schakel tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos met bijzondere aandacht voor het behoud van de bestaande natuurgebieden;
- de landschappelijke structuur van het gebied moet in tact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;
- het streven naar clustering van het aantal jachthavens (met behoud van het aantal ligplaatsen). Vanuit economisch en ruimtelijk oogpunt is het gewenst en acceptabel om in het gebied een aantal grotere jachthavens te accommoderen, zodat daarmee enerzijds een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de watersportfaciliteiten en anderzijds aan meer ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Belangrijk is om de ligging van de rode contour hierbij te betrekken en te onderzoeken en af te wegen in hoeverre een (gedeeltelijke) wijziging van deze contour noodzakelijk is om daadwerkelijk ruimtelijke kwaliteit te bereiken. In eerste instantie wordt uitgegaan van een clustering van bestaande jachthavens. Als verplaatsing van jachthavens noodzakelijk blijkt, komt een nieuwe locatie in het aangegeven zoekgebied in aanmerking. Ook wordt gedacht aan een passantenhaven bij de Beach;
- voorbeelden van alternatief gebruik van percelen: vormen van dagrecreatie, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en/of voorzieningen. Het is van belang dat toerisme en recreatie als een belangrijke aanvulling op economische activiteiten verder wordt ontwikkeld. Het beleefbaar maken van het gebied per fiets, kano of te voet maken het

gebied meer gewaardeerd. Het voorstel is een aantal plekken aan te wijzen die voor een verblijf van korte of lange duur kunnen dienen. Andere ideeën zijn het realiseren van kleinschalige voorzieningen, zoals bed en breakfast maar ook culturele en maatschappelijke voorzieningen zoals dagbesteding, zorg- en educatieprojecten.

De koers van de gemeente voor 2020 is dus sterk gericht op de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische mogelijkheden en voorzieningen in de gemeente. Het gebeid van de Uiterweg neemt hierbij een sleutelpositie in. De kern van deze structuurvisie is daarmee de ontwikkeling van het recreatieve produkt in samenhang en symbiose met landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

2.3.2 Sectoraal beleid

De ambities van het imago van Aalsmeer als aantrekkelijk waterdorp is in verschillende sectorale beleidsnota's ondersteund en geborgd.

- Economie: in 2008 heeft de Kamer van Koophandel Amsterdam op verzoek van de Ondernemersvereniging Aalsmeer de Handreiking Economische Visie Aalsmeer opgesteld. De Handreiking is de inhoudelijke onderbouwing van het economische beleid van de gemeente. In de Handreiking is het dorpscentrum aangemerkt als een hoofdwinkelcentrum met voornamelijk een lokaal verzorgende functie, aangevuld met voldoende interessante winkels voor de recreatieve consument. Als sterke punten worden genoemd: het redelijk complete aanbod van dagelijkse en frequent benodigde artikelen, het kleinschalig dorps karakter, het gratis parkeren, de ontwikkeling van Praamplein met de komst van supermarkt en nieuwe winkels en de weekmarkt. Zwakke punten volgens de handreiking zijn: de excentrische ligging van het centrum in het dorp, de langgerekte structuur van de Zijdstraat, de matige uitstraling van de openbare ruimte en de winkelstraten, de verschillende openingstijden van de winkels. In de Handreiking zijn een aantal uitgangspunten voor de versterking van het dorpscentrum als hoofdwinkelcentrum opgenomen. Deze hebben betrekking op het borgen en verder uitbouwen van de lokaal verzorgende functie met aandacht voor de recreatieve consument. Het streefbeeld is een compacte structuur met het Praamplein en het gebied rond de molen als het hart van het winkelgebied. Onder meer door voldoende parkeergelegenheid en bereikbaarheid

kan een aantrekkelijk winkelklimaat gewaarborgd worden. Wenselijk is ook de toevoeging van horeca en bijzondere elementen om met name ook met het oog opde recreant de verblijfskwaliteit te verbeteren.

- Lintenbeleid: in de nota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer (vastgesteld op 22 december 2011 en herzien op 31 oktober 2013) is het uitgangspunt van de Gebiedsvisie 2020 nader uitgewerkt, dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de cultuurhistorische context van het lint. Het lintenbeleid kent een algemeen toetsingskader en een specifiek toetsingskader. Het algemene toetsingskader bevat de stedenbouwkundige criteria die voor alle linten gelden. Het specifieke toetsingskader geeft aanvullende eisen voor de afzonderlijke linten afhankelijk van de specifieke cultuurhistorische context. Voor de Uiterweg is een belangrijke bijzondere eis dat de visuele relatie met de plas gehandhaafd dan wel versterkt dient te worden.

- Cultuurhistorie: in de cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden, Globale Cultuurhistorische analyse Gemeente Aalsmeer", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 maart 2012, is het gebied van De Bovenlanden, waarbinnen de Uiterweg zich bevindt, als apart deelgebied onderscheiden. Het perceel maakt onderdeel uit van wat in de Nota de "echte Bovenlanden" wordt genoemd: de nog bestaande bebouwingslinten met aan weerszijden huizen en soms ook (oude) boerderijen, later aangevuld met kassen, loodsen, jachthavens, etcetera, en aan de straatkant één of enkele woningen en per kavel diverse "gebroken" landen. Uitgaande van de karakteristieke kenmerken van het gebied is voor De Bovenlanden een aantal aanbevelingen geformuleerd. Deze houden in dat de karakteristieke bebouwingslinten met het bijbehorende verkavelingspatroon dienen te worden behouden en versterkt, het profiel van de oude linten dient te worden behouden, inclusief de nog aanwezige wegsloten.

- Groenvisie: op 2 oktober 2014 heeft de gemeenteraad een visie op groen, natuur en

openluchtrecreatie vastgesteld. Deze Groenvisie bestendigt voor het gebied van de Uiterweg het ontwikkelperspectief van landschappelijk aantrekkelijk recreatiegebied. Speerpunten zijn versterking van zichtbaarheid en toegankelijkheid van de plas, het behoud van de eilandenstructuur en verbetering van het recreatieve produkt. Kansen voor de versterking van natuur en recreatie doen zich vooral voor bij de ontwikkeling van de Groene As. In de beleidsdoelstellingen wordt onderscheid gemaakt tussen de eilanden langs de Westeinderdijksloot en de Westeinderplassen enerzijds en de Bovenlanden anderzijds. Voor de eilanden zet de Groenvisie in op behoud van de eilandenstructuur, behoud en ontwikkeling van natuur en versterking van het extensieve recreatieve gebruik van de eilanden. Voor de Bovenlanden richt het beleid zich op behoud en versterking van het halfopen landschap, behoud en versterking van natuurwaarden en verbetering van recreatiemogelijkheden, met een accent op waterrecreatie en onder gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat recreatieve ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast.

- Beeldkwaliteitplan Woonarken: op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld om de vele woonarken in het gebied planologisch te regelen. In samenhang hiermee is tevens een beeldkwaliteitplan vastgesteld en in de Welstandnota opgenomen. Het beeldkwaliteitplan geeft eisen voor de verschijningsvorm van woonarken, vanuit het uitgangspunt dat woonarken te gast zijn in het landschap. Uit het beeldkwaliteitplan spreekt dan ook een duidelijke visie op de landschappelijke inpassing van arken. Voor arken in Bestaand Bebouwd Gebied zijn daarbij meer vrijheden toegestaan dan voor arken in het gebied daarbuiten.

2.3.3 Inbreng vanuit belanghouders

Na de vaststelling van de Gebiedsvisie 2020 zijn een aantal stappen gezet om de uitwerking van een toekomstbestendige visie voor het gebied van de Uiterweg voor te bereiden. De gemeente en belanghouders in het gebied hebben daartoe eerst aarzelend, maar later steeds nauwer contact met elkaar gezocht en onderhouden. Dit heeft geresulteerd in een aantal studies en analyses die eveneens belangrijke bouwstenen vormen voor deze structuurvisie, zowel inhoudelijk als in de zin dat zij een bijdrage hebben geleverd om tot consensus te komen over de opgave voor het gebied en de oplossingsrichting.

Toekomstplan Watersport Uiterweg

Mede naar aanleiding van het uitgangspunt in de Gebiedsvisie 2020 dat gestreefd moet worden naar een clustering van jachthavens, is in 2011 onder regie van de gemeente door onderzoeksbureau De Vries van der Reest onderzoek gedaan naar de toekomst van de jachthavens. Hierbij is nauw samengewerkt met de Kamer van Koophandel en de Stichting Aalsmeer Westeinder Promotie. Dit heeft geresulteerd in het 'Toekomstplan Watersport Uiterweg', dat op 28 juni 2011 door het toenmalige college als bouwsteen voor de visie op de Uiterweg is aangemerkt.

Belangrijke bevindingen van het onderzoek zijn dat de helft van de jachthavens niet goed presteert en het hoofd nauwelijks boven water kan houden. Het onderzoek wijst uit dat de vaak geventileerde opinie dat de jachthavens in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de grens tussen stedelijk en landelijk gebied, die veelal dwars over de bedrijven loopt, niet juist is. Het blijkt dat de meeste jachthavens hun bouwmogelijkheden nog niet ten volle hebben benut. Volgens het onderzoek is de gedateerde bedrijfsvoering eerder het probleem, en moet de oplossing vooral gezocht worden in een verbreding van de bedrijfsvoering met onder meer verblijfsrecreatie. Uit het onderzoek blijkt tevens dat het streven naar clustering niet op draagvlak kan rekenen onder de jachthavenondernemers. Clustering, althans op vrijwillige basis, is derhalve geen reële strategie voor de toekomst.

Het toekomstplan is van grote betekenis geweest voor het vervolg van het proces om tot deze structuurvisie te komen. De samenwerking bij het onderzoek is het begin geweest van een intensieve en constructieve samenwerking, waarbij gemeente en watersportsector nader tot elkaar zijn gekomen. Daarnaast hebben de bevindingen van het onderzoek geleid tot een bijstelling

van de probleemdefinitie voor het gebied. Langzaam is het besef ontstaan dat niet alleen vrijkomende agrarische gronden tot een nieuwe visie voor het gebied noodzaken, maar ook dat de jachthavensector zelf moet transformeren om als economische peiler van de lokale economie te kunnen fungeren.

Wenkend Perspectief Watersport Aalsmeer

Na de oplevering van het Toekomstplan heeft de Kamer van Koophandel het initiatief genomen om samen met de Hiswa en de SWAP de watersportondernemers langs de Uiterweg te prikkelen om zich op het perspectief voor de sector te bezinnen. Door middel van een aantal interactieve werksessies is een antwoord geformuleerd op de vragen waar de kansen voor de watersportsector in Aalsmeer liggen, hoe individuele ondernemers deze kunnen verzilveren en wat zij daarbij van collega/ ondernemers kunnen en mogen verwachten.

De kamer van Koophandel is in geslaagd om de ondernemers uitdrukkelijk te betrekken bij de opgave om Aalsmeer als watersportgemeente te positioneren. Een grote verdienste van dit vervolgtraject is dat de sector toenadering heeft gezocht tot de kwekers in het gebied. Een afvaardiging van de kwekers heeft uiteindelijk de werksessies bijgewoond en mede inbreng gehad in het eindresultaat. Ook het Landschap Noord-Holland en enkele potentieel investeerders in het gebied zijn bij de werksessies betrokken.

Tijdens de werksessies is het instrument Havens à la Carte van projectbureau Vrolijks toegepast om een aantal toekomstbestendige haventypen te onderscheiden. Uitgangspunt van dit instrument is dat een jachthaven niet meer slechts een parkeerplaats voor boten is, maar een volwaardige economische speler die nadrukkelijk zijn plaats opeist in de omgeving. Havens à la Carte is een systeem waarbij een groot aantal typen havens wordt onderscheiden en uitgewerkt naar omvang, verschijningvorm, soort boten, vaarwater, inpasbaarheid en voorzieningen. De werksessies hebben uitgemond in de brochure “Wenkend perspectief: watersport Aalsmeer” die op 9 juni 2011 is gepresenteerd aan een breed gezelschap van watersportondernemers en kwekers, vertegenwoordigers van Landschap Noord-Holland en de gemeente Aalsmeer.

De belangrijkste conclusie van het Wenkend Perspectief is dat de Uiterweg in zijn geheel het meest complete jachthavenbedrijf van heel Nederland is. De Uiterweg vormt een veelzijdig en gevarieerd watersportmilieu. Er ontbreekt echter een eenduidig profiel. Gericht op de toekomst is er behoefte aan versterking en doorontwikkeling van een aantal haven typologieën:

- Aalsmeer moet een bestemming worden en bestemmingen bieden: het gebied, de kern, de natuur én de jachthaven dienen ieder op zich een bestemming te zijn. Horeca aan het water,

bereikbaar met de boot, en ligplaatsen in de natuur zijn belangrijke vaardoelen. Gastenboten moeten een tijdelijke verblijfplaats kunnen vinden, of een aanlegplaats om boodschappen te doen. Gebiedseigen boten moeten een bestemming hebben in het gebied voor een korte vaartocht.

- Uitbouwen veelzijdigheid verblijfsbestemming met water als bindende factor: door de kenmerkende landschapsstructuur heeft Aalsmeer de meeste strekkende meters oeverlengte per hectare. Daarbij komt de mondiale uitstraling van de traditionele sierteelt. Deze kwaliteiten lenen zich voor vele vormen van verblijfstoerisme, gekoppeld aan het water: luxe en eenvoudig, drijvend of op het land, voor groepen dan wel voor individuelen, voor vaste gasten dan wel kort verblijf. Verblijfsrecreatie biedt mogelijkheden om de opbrengst per ruimte-eenheid te vergroten.
- Uitbouwen van variatie en ruimte voor specialisatie: De landschappelijke structuur en de kleinschaligheid nodigt uit tot specialisatie. De bedrijven ontberen de ruimte om allemaal hetzelfde te doen op de gewenste schaal. Door specialisatie in een specifieke activiteit ontstaat ruimte voor meerwaarde en kunnen specifieke klanten met specifieke motieven aan Aalsmeer worden gebonden.

Om zich in de toekomst als een sterke speler op de markt te positioneren moeten ondernemers kiezen: uitbreiden, samenwerken of verdelen. Ondernemers moeten ook besluiten welke richting zij met hun eigen bedrijf uit willen. Specialisatie is nodig. Niet allemaal kiezen voor hetzelfde vraagt afstemming. Een gezamenlijke opdracht is tevens het unieke landschap te behouden, aangezien dat landschap de aantrekkingskracht vormt om Aalsmeer überhaupt als toeristische trekpleiter te kunnen positioneren.

Uiterweg & Kleine Poel: visie van de kwekers

De betrokkenheid van de kwekers bij de sessies van de watersportsector hebben er toe geleid dat ook de kwekers zich als groep zijn gaan positioneren en gezamenlijk over de toekomst van het Uiterweggebied hebben nagedacht.

Dit heeft geleid tot de visie “Uiterweg & Kleine Poel, dat door het kwekerscollectief als input voor de visie op de Uiterweg in het najaar van 2011 aan de gemeente is aangeboden.

Het vertrekpunt voor de kwekers is de overtuiging dat een rendabele bedrijfsvoering in de toekomst niet meer mogelijk zal zijn. De kosten nemen toe en de opbrengsten worden minder. Het werk is fysiek zwaar en de meeste kwekers hebben geen opvolgers. De kwekers hebben in hun visie een antwoord proberen te geven op de vraag hoe het in de toekomst aan het gebied van de Uiterweg een meerwaarde gegeven kan worden. Volgens de kwekers moeten de landschapsstructuur met de sloten en eilandjes behouden blijven. Nu agrarisch gebruik in de toekomst niet meer mogelijk zal zijn, is uitbreiding van recreatie gewenst. Daarbij zijn meer waterrecreatie, meer verblijfsmogelijkheden en betere bereikbaarheid over water van belang. De beleving van het groene en waterrijke landschap moet voorop staan. Met deze uitgangspunten hebben de kwekers een stedenbouwkundige schets van het gebied opgesteld, waarbij sierteelt plaatsmaakt voor woon- en verblijfsfuncties in een groene setting. Bijzonder element van de stedenbouwkundige schets is het voorstel een tweede lint te construeren tussen de Uiterweg en de Ringvaart.

Als hoofdzakelijk stedenbouwkundige visie is het toekomstplan van de kwekers een waardevolle aanvulling

op de inbreng vanuit de watersportsector, die vooral een focus heeft op de mogelijkheden van nieuwe verdienmodellen.

Toekomstbeeld Uiterweg-Plasoevers 2012

In het voorjaar van 2011 heeft de gemeente daadwerkelijk de werkzaamheden om tot een toekomstvisie voor het gebied opgestart met de inrichting van de een projectorganisatie en de vaststelling van een projectplan. Daarmee heeft de gemeente de regie genomen in het verdere proces van beleidsvorming. Om in het proces voldoende ruimte te geven aan de kennis en wensen van alle betrokkenen is besloten de samenwerking en dialoog met de belanghouders, zoals die door de Kamer van Koophandel en de SWAP is geïnitieerd voort te zetten en te intensiveren.

Als eerste stap in het proces is een klankbordgroep ingesteld met vertegenwoordigers uit de watersportsector, de kwekers, de bewoners en de Stichting Bovenlanden om vanuit de verschillende belangen gezamenlijk inhoud te geven aan de nieuwe visie. De gemeente heeft een externe procesmanager ter beschikking gesteld om deze participatie te begeleiden. In een intensief traject met interviews, werksessies en informatieavonden zijn de verschillende belangen, wensen en zorgen in beeld gebracht. Van daaruit zijn oplossingen gekozen voor bestaande problemen en scenario's voor een toekomstbestendig ontwikkelperspectief.

De inzet van de klankbordgroep heeft geresulteerd in het "Toekomstbeeld Uiterweg-Plasoevers 2012, dat onder regie van de gemeente door de belanghouders zelf is opgesteld. Het Toekomstbeeld is op te vatten als een handreiking van de gezamenlijke belanghouders aan de gemeente en is met een oplegnotitie van het college, waarin de uitgangspunten op hoofdlijnen zijn omarmd, vanaf 13 april 2012 voor inspraak ter inzage gelegd.

Het Toekomstbeeld zet in op de koppeling van het Uiterweggebied en het centrumgebied, waarbij de synergie tussen wonen, werken, verblijven, recreëren en winkelen, en tussen water en land op een hoger niveau wordt gebracht. Hiertoe worden vier deelgebieden onderscheiden met elk een eigen ontwikkelperspectief: het Uiterweggebied, het dorpscentrum, het Waterfront (langs de oever van de Westeinderplassen tot aan het Fort Kudelstaart) en de eilanden langs de Westeinderdijksloot. De uitdaging voor het centrumgebied en het Waterfront is de verbinding tussen land en water en tussen dorp en Uiterweggebied tot stand te brengen. Aan de Historische Tuin wordt daarbij een belangrijke functie toebedacht als toeristische trekpleister en uitvalsbasis, waarbij horeca en terrassen aan het water mogelijk zijn. De eilanden zijn als tegenwicht vooral van belang voor versterking van landschap en natuur in wisselwerking met extensieve recreatie. Opgeteld leiden de ontwikkelperspectieven voor elk van deze gebieden tot een sterk en veelkleurig recreatief imago van Aalsmeer als tweede peiler van de lokale economie.

Voor het gebied van de Uiterweg geeft het Toekomstbeeld spelregels voor transformatie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en specifieke regels. De generieke regels hebben betrekking op algemene principes die voor elke ontwikkeling gelden. De specifieke regels geven uitsluitsel over de criteria die van toepassing zijn, indien een bepaalde functie wordt gewijzigd in een andere. Dit resulteert in een ja, mits en nee, tenzij regime voor de verschillende, in beginsel gewenste, scenario's voor transformatie. Algemene uitgangspunten bij elke ontwikkeling zijn:

- vrijhouden van historisch gegroeide doorzichten richting Ringvaart en Kleine Poel;
- perceelsgewijze ontwikkeling met respect voor en behoud van slagenlandschap en kleinschalige kavelstructuur;
- kwantitatieve ontwikkeling gaat hand in hand met een kwalitatieve ruimtelijke verbetering volgens het principe van een ruimte-voor-ruimte regeling en rood voor groen;
- elke ontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke en natuurwaarde van het gebied;
- ontwikkelingen bestaan uit combinaties van natuur, wonen, toeristisch-recreatieve dienstverlening of

verblijfsrecreatie, en aan de watersport gelieerde bedrijfsfuncties, inclusief horecafuncties;

- inzet op thematisering van de jachthavens en differentiatie binnen het spectrum van een goed gastheerschap enerzijds en techniek anderzijds;
- duurzaam ruimtegebruik door slimme oplossingen en hergebruik krijgen voorrang;
- ontwikkelingen die gebruik maken van duurzame technieken hebben de voorkeur;
- de totale ontwikkelingsmogelijkheid wordt bepaald door de draagkracht van de Uiterweg en de toegangs- en circulatiewegen in het centrum van Aalsmeer;
- parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Verrommeling en verstening worden als grote bedreiging voor het gebied gezien met uiteindelijk een negatieve invloed op de potentie om het gebied als toeristische trekpleister te positioneren. De generieke transformatieregels maken het noodzakelijk te kwantificeren wat onder een ongewenste toename van verstening moet worden verstaan. Verstening wordt uitgelegd als bebouwd en verhard oppervlak. Het Toekomstbeeld stelt voor om een ruimte-voor-ruimte regeling te hanteren van 1:25 voor de transformatie van bedrijfsbebouwing, glas of vrijvallende teeltgronden. Hierdoor kan uiteindelijk maximaal 12.000m2 aan bebouwing in het gebied terugkomen. De hantering van deze norm waarborgt volgens het Toekomstbeeld een substantiële ontstening van het gebied.

2.3.4 Nota van Uitgangspunten voor de

Structuurvisie Uiterweg

Uit de inspraak over het Toekomstbeeld blijkt niet dat de in het Toekomstbeeld geschetste oplossingsrichtingen op maatschappelijk verzet stuiten. De reacties onderschrijven de ingezette koers of stellen op individueel niveau specifieke wensen en zorgen aan de orde.

Na afloop van de periode voor inspraak is het Toekomstbeeld en de oplegnotitie met het standpunt van de gemeente verwerkt in een Nota van Uitgangspunten. Op 4 april 2013 heeft de raad van de gemeente Aalsmeer zich hierover uitgesproken en daarmee een standpunt ingenomen over de kaders en ambities die in de structuurvisie tot uitdrukking moeten komen.

Opdracht is een antwoord te vinden op de afkalvende eilandenstructuur, de verdwijnende trekheestercultuur en de noodzakelijke transformatie van de jachthavensector. De gemeente zet in op een evenwichtige ruimtelijke structuur binnen de bestaande kernkwaliteiten, waarbij natuurbeleving en natuurontwikkeling hand in hand gaan met de ontwikkeling van de toeristische economie. De belangrijkste uitgangspunten voor een nieuw perspectief zijn differentiatie en diversiteit, leefbaarheid en perceelsgewijze transformatie.

Differentiatie en diversiteit

Het beleid van de gemeente dient gericht te zijn op behoud en versterking van een functioneel en ruimtelijk aantrekkelijk, bij de karakteristiek van het gebied Uiterweg passende mix van functies en verschijningsvormen. Gelet op het streven het gebeid sterk te positioneren als toeristische trekpleister is het toevoegen van verblijfsrecreatie gewenst. Daarbij horen ook vormen van bed& breakfast. Ontwikkelingen zijn ongewenst indien deze:

- al dan niet op termijn, kunnen leiden tot een ongewenste uniforme uitstraling van het betreffende deel van de Uiterweg;
- afbreuk doen aan de voor de karakteristiek van de Uiterweg relevante doorzichten vanaf de Uiterweg naar achtergelegen gebieden;
- door zijn ruimtelijke opzet, zijn frontbreedte en zijn ruimtelijke vormgeving in het betreffende deel van de Uiterweg op een ongewenste wijze zou gaan domineren;
- niet bijdraagt aan de herkenbaarheid van Aalsmeer vanaf de waterkant, waarbij deze herkenbaarheid tegelijkertijd ook ondergeschikt dient te blijven aan de groene uitstraling van de Uiterweg vanaf de waterkant.

De gemeenteraad heeft zich aanvullend in het vaststellingsbesluit uitdrukkelijk uitgesproken over het belang een groene uitstraling vanaf de waterkant, zowel bij de Ringvaart als bij de Kleine Poel. Aan beide kanten zou een strook van 20 meter vrijgehouden moeten worden van bebouwing. Ook dient gestreefd te worden naar het vrijhouden van beplanting van een zone langs de oevers om de doorzichten over het water te versterken.

Leefbaarheid

Het beleid van de gemeente is gericht op behoud van de leefbaarheid van de Uiterweg, waarbij de functiemix het vertrekpunt vormt. Bij ontwikkelingen dient daarom ook in acht te worden genomen:

- de invloed van de ontwikkeling op het woon- en leefmilieu van in de directe omgeving gelegen woningen;
- het effect van de met de ontwikkeling samenhangende verkeersbewegingen op de verkeersbelasting van de Uiterweg in relatie tot de totaal verwachte toename van de verkeersdruk;
- de mogelijkheid om parkeeroplossingen en laden en lossen op eigen erf.

In het vaststellingsbesluit is meegegeven om de mogelijkheid te onderzoeken van een keerlus of draaiplateau teneinde de afwikkeling van het verkeer te verbeteren.

Perceelsgewijze transformatie

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat elk initiatief er inhoudelijk en financieel zelf verantwoordelijk voor is dat het inhoud en vorm geeft aan de ruimtelijk kwalitatieve randvoorwaarden die hiervoor zijn gesteld. Alleen in die situaties waar bij een initiatief sprake is van een maatschappelijke meerwaarde en het initiatief ruimtelijk niet in staat is zelf voldoende inhoud te geven aan alle ruimtelijk kwalitatieve randvoorwaarden kan de gemeente besluiten de uitvoering van de

Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

realisatie van enkele randvoorwaarden ter hand te nemen. De initiatiefnemer blijft echter altijd financieel verantwoordelijk voor de kosten van de door de gemeente uit te voeren realisatie.

De uitvoerbaarheid van de transformatie is bij een gemiddelde omzettingsregel uitvoerbaar. De formule dient echter genuanceerd en gedifferentieerd per gebied en per perceel te wordt toegepast. Financieel kansrijke en lucratieve transformaties moeten bijdragen aan de uitvoerbaarheid financieel kansarme transformaties en structuurverbeteringen in het Uiterweggebied en op de eilanden. De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de nota van Uitgangspunten meegegeven om de peildatum voor toepassing van de omzettingsformule te stellen op 4 april 2013 en om de mogelijkheden van kostenverevening per deelproject te onderzoeken.
De gemeenteraad heeft tevens in overweging gegeven om Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer te laten meedenken over een duurzaam en financieel verantwoord beheer van het eilandengebied. Grotere en meerdere kampeermogelijkheden op de eilanden ten behoeve van de recreatieve functie van dit deelgebied zijn mogelijk, evenals recreatieve ontwikkelingen op het starterseiland. De gesuggereerde ontwikkelingsrichting van landgoederen is ongewenst. Bebouwing van de eilanden dient te worden tegengaan.

2.3.5 Visiekaart en Gebiedspaspoorten

Het uitgangspunt dat het gebied in ruimtelijke en functionele zin in vier delen kan worden opgesplitst die elk hun eigen strategie vragen, is in de Nota van Uitgangspunten geborgd. De unieke ruimtelijke eigenschappen van deze deelgebieden maken dat onderscheid kan worden gemaakt in de criteria die in elk van deze gebieden gelden voor ontwikkelingen. De ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven op een visiekaart. Daarop zijn ook te versterken groene corridors, te behouden en verbeteren doorvaarten en bestaande en te behouden landmarks opgenomen.

Uitgangspunten voor de structuurvisie

- *natuurbeleving en –ontwikkeling en toeristische economie*
- *differentiatie en diversiteit met respect voor kernkwaliteiten*
- *leefbaarheid*
- *perceelsgewijze transformatie*
- *gebiedsgewijze benadering volgens gebiedspaspoorten*

Binnen elk deelgebied is weer sprake van een verdeling in kleinere deelgebieden/randen. Voor deze deelgebieden zijn de kernkwaliteiten, het bestaande beeld, de aanwezige functies, het relevante beleid en het transformatiepotentieel beschreven. De gebiedspaspoorten zijn richtinggevend voor de mogelijkheden van transformatie en vormen de basis voor de landschappelijke inpassing van toekomstige ontwikkelingen. De gebiedsgerichte benadering door middel van gebiedspaspoorten stelt ons in staat een toegesneden toetsingskader te hanteren voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij gedifferentieerd en met respect voor de bestaande kwaliteiten mogelijkheden voor transformatie worden geschetst.

De consequentie van het uitgangspunt dat de kernkwaliteiten moeten worden beschermd, is dat het potentieel voor transformatie van gebied tot gebied kan en moet verschillen.

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk beschreven we de bouwstenen voor deze structuurvisie. Daarnaast zijn diverse trends en ontwikkelingen van invloed op de ontwikkeling van Aalsmeer en dus ook op deze ruimtelijke structuurvisie. De wereld om ons heen verandert snel. Een aantal trends en ontwikkelingen is algemeen van karakter en heeft ruimtelijke effecten in meerdere sectoren. Voor de structuurvisie zien we drie algemene trends (paragraaf 3.2). Vanuit de drie algemene trends schetsen we voor een aantal sectoren relevante ontwikkelingen, inclusief de ruimtelijke effecten.

Mengvormen

De samenleving is volop in beweging. De onderstaande begrippenparen zijn tegelijk actueel:

Globalisering	Lokalisering
Groei	Krimp
Schaalvergroting	Schaalverkleining
Denken; kennis en innovatie	Maken; ambacht en vakmanschap
Foot-loose; in tijd en plek	Nabijheid en ontmoeting
Investeren	Bezuinigen en efficiëncy
Collectivering	Individualisering
Overheidssturing	Marktarrangementen

Steeds vaker ontstaan er mengvormen tussen de beide uitersten. Voorbeelden hiervan zijn de opkomst van coöperaties en vormen van publiek-private samenwerkingsverbanden tussen markt en overheid. Tegelijkertijd zijn overheden steeds terughoudender en minder bereid om financiële risico's te nemen.

Onzekere tijden dwingen alle partijen om hun eigen rol nog eens kritisch te bekijken. Hoe stellen we ons op richting de overheid en andere partijen? En hoe kunnen we bestaande samenwerkingsverbanden nieuw leven inblazen? We smeden nieuwe, tijdelijke en flexibele allianties, waarvan we hopen dat ze toekomstbestendig en robuust zijn. Dit past in een tijd waarin de toekomst onzeker is. Slim inspelen op de actuele dynamiek: dat is de uitdaging waar we voor staan en die in deze structuurvisie een plek krijgt.

3.2 Algemene trends

Drie algemene trends zijn relevant voor deze structuurvisie.

3.2.1 samenleving

Individualisering en gemeenschapszin

De samenleving individualiseert steeds verder. Daarnaast zien we ook verharding en segregatie optreden. Aan de ene kant bestaat er behoefte aan de vertrouwdheid van sociale verbanden en kleinschaligheid; aan de andere kant is er de hang naar meer gemeenschapszin (denk maar aan de opkomst van coöperaties, bijvoorbeeld op het gebied van energie en zorg). Mensen dragen bij aan de gemeenschap wanneer het hen 'voordeel' biedt of wanneer de situatie hen er min of meer toe dwingt. We zien een grillige, veeleisende en pluriforme burger. Die stelt hoge eisen op het gebied van wonen, werken, winkelen, recreëren en voorzieningen, en heeft daarin behoefte aan een grote verscheidenheid en differentiatie.

Zelf- en samenredzaamheid

De rol van de overheid verandert: de verzorgingsstaat transformeert naar een participatiesamenleving. Zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van burgers en ondernemers vormen het uitgangspunt. Steeds meer zetten burgers zich in voor hun naasten (familie, vrienden of in de eigen buurt). Het initiatief komt weer meer van de burger, groepen burgers of andere partijen. Waar nodig schept de overheid voorwaarden, of ondersteunt of versterkt zij het initiatief van derden. Er is sprake van een voortdurende zoektocht naar een nieuwe rol en nieuwe arrangementen tussen overheid en markt.

Netwerksamenleving

De fysieke leefomgeving krijgt steeds meer vorm in samenwerking tussen partijen. De overheid bepaalt niet langer van bovenaf wat er moet gebeuren, maar is een

van de partners in het samenspel om maatschappelijke opgaven en de oplossingsrichtingen die daarvoor nodig zijn in te vullen. Tijdelijke allianties en nieuwe samenwerkingsverbanden passen hierbij.

3.2.2 Economie

Mondialisering en concurrentiekracht

In de economie is sprake van mondialisering en schaalvergroting. De economische concurrentie tussen stedelijke regio's (om werk, bewoners en bezoekers) neemt toe. Daar komt bij dat door de demografische ontwikkeling onze arbeidsmarkt krimpt en het Nederlandse groeipotentieel afgenomen is tot 1,5%. Burgers en bedrijven zijn steeds minder tijd- en plaatsgebonden. Technologische ontwikkelingen spelen hierin een belangrijke rol (informatie- en communicatietechnologie).

3.2.1 Duurzaamheid

Groen is van belang voor een aantrekkelijke leefomgeving. De betekenis van groen en water voor zaken als biodiversiteit, klimaat, gezondheid en leefbaarheid wordt steeds meer erkend. De nabijheid van groen is belangrijk voor een aantrekkelijk, en daarmee concurrerend woon-, werk- en leefklimaat. De aanwezigheid van groen en water bepaalt, naast de beschikbaarheid van werk en voorzieningen, ongeveer een kwart van de waardeverschillen tussen de woonlocaties in Nederland. Bedrijven vestigen zich steeds vaker op die plekken waar

potentiële werknemers graag willen wonen. Groen in de directe leefomgeving speelt daarbij nadrukkelijk een rol.

3.3 Sectorale trends

De algemene trends uit de vorige paragraaf hebben impact op verschillende ruimtelijke sectoren. In deze paragraaf schetsen we op hoofdlijnen de belangrijkste ontwikkelingen.

Welke sectoren kunnen we onderscheiden in het Uiterweggebied?
De ruimtelijke structuur van het Uiterweggebied heeft onmiskenbaar een belangrijke economische component. Het onderzoek naar de trends en ontwikkelingen dient dan ook de gehele ruimtelijk-economische infrastructuur van het gebied in ogenschouw te nemen.

Van oorsprong is de Uiterweg en directe omgeving een agrarisch gebied, waarbij de agrarische bedrijven zich hebben gespecialiseerd in het kweken van heesters, deels in kassen en deels in de volle grond. In de loop van de jaren hebben de agrariërs en anderen de mogelijkheid gekregen om jachthavengerelateerde activiteiten te ontplooien. Dit heeft ertoe geleid dat langs de Uiterweg momenteel nog circa vijftien kwekerijen actief zijn en circa vijfentwintig jachthavens en aanverwante bedrijven. Samen vormen deze de economische dragers van het gebied.

Beide economische sectoren staan echter onder druk. Willen we het potentieel van het Uiterweggebied ten volle benutten, dan is het essentieel om voor beide sectoren de kansen en bedreigingen in beeld te brengen, Het is niet mogelijk een toekomstbestendig perspectief te schetsen zonder naar het Uiterweggebied te kijken, en de sterke en zwakke punten daarvan in kaart te brengen. De volgende paragrafen gaan hiermee verder en beschrijven stapsgewijs de uitkomsten van de (swot)-analyse.

3.3.1 De jachthavensector

De Nederlandse watersportsector kent een fijnmazige structuur van kleine specialisten die prima aansluit bij de ondernemersstructuur van Aalsmeer. Deze kracht komt vooral tot uitdrukking in de kleinschaligheid van de watersportbedrijven binnen het plangebied. Een kleinschaligheid die een goed fundament biedt voor toekomstige specialisatie en/of verbreding van het bedrijfsprofiel.

Bedreigingen voor de sector

De watersport was tot 2007 een groeisector, met een jaarlijkse uitbreiding van de recreatievloot. Sindsdien is deze groei tot staan gekomen, mede ingegeven door de economische crisis. Het aantal verkochte nieuwe boten is beperkt en veel boten worden te koop aangeboden. Er wordt minder gevaren, de bedrijfsresultaten staan onder druk en het aantal boten dat is verlaten en buiten de havens ligt, neemt toe. Teruglopende inkomens, meer onzekerheid en beperkte financierbaarheid van het eigen woningbezit zullen er voor zorgen dat de aanschaf van een boot lager op het prioriteitenlijstje komt te staan. Het bootbezit onder jongere mensen zal niet snel herstellen tot het niveau van 20 jaar geleden.

Inmiddels is ook duidelijk dat dit niet alleen een conjuncturele oorzaak kent. Het aantal booteigenaren van seniore leeftijd is aanzienlijk en het aantal jonge bootbezitters dat hen op termijn moet vervangen is gering. Op termijn zal daarom het bootbezit ook dalen door demografische ontwikkelingen. Dit is voor de watersport een belangrijk punt van zorg.

Daarnaast zorgen verschillende trends in de sector voor toenemende concurrentie, lagere bezettingsgraden in havens en bedrijfsresultaten die onder druk komen staan. Om de doorontwikkeling van de watersportsector te kunnen accommoderen is het wenselijk belemmeringen weg te nemen. Knelpunten voor de bedrijfsvoering, zoals parkeren, ontsluiting over land en water, milieunormering en normen voor bebouwde ruimte kunnen maar moeilijk worden opgelost in de plannen van de ondernemers zelf. Veel van de belemmeringen liggen op rijks- of provinciaal niveau, maar kunnen op het lokale niveau van de particuliere ondernemer wel degelijk gevolgen hebben.

Bedreigingen voor het Uiterweggebied

De schaalgrootte en structuur van het watersportbedrijfsleven in het gebied van de Uiterweg manifesteert zich als een zwakte. De gemiddelde bedrijfsomvang van 106 ligplaatsen is onvoldoende voor een economisch rendabele exploitatie. De verschillende ondersteunende activiteiten in service en onderhoud verbreden die basis evenwel. Tegelijkertijd wordt in een krimpende markt het aantal ligplaatsen minder bepalend. Het Uiterweggebied blijft achter en weet onvoldoende op deze trends te anticiperen.

Ook de bekendheid en het imago van waterrecreatiegebied komt onvoldoende uit de verf. De recreant van buiten de regio maakt gebruik van andere informatiebronnen dan voorheen. Hij heeft een bepaalde verwachting, al dan niet beïnvloed door de (nieuwe) media en individuele beoordelingen. Hij kiest voor een dagje water(sport). Zoekend op internet naar 'plassen' of 'boothuur' komt men al snel uit bij de Loosdrechtse plassen, de Vinkeveense plassen en ook de Westeinderplassen, maar bij dat laatste heeft hij niet de associatie met Aalsmeer. Toch biedt het gebied meerwaarde ten opzichte van de twee in de regio bekendere plassengebieden, maar dit voordeel wordt onvoldoende benut. De zwakte vormt hiermee een zwakte in de marketing/branding van het gebied.

Kansen voor de sector en het Uiterweggebied

De bestaande schaalgrootte en structuur van het watersportbedrijfsleven in het Uiterweggebied beschouwen wij niet alleen als een zwakte, maar biedt ook kansen. De jachthavens zijn weliswaar overwegend klein van omvang, maar hebben door de kenmerkende en behoudenswaardige landjesstructuur (met de grote oeverlengtes die daarbij horen) zeker mogelijkheden om hun exploitatie uit te breiden. Investeren in specialisatie of verbreding van de activiteiten is noodzakelijk om ook voor de toekomst perspectief te houden. De marktpotentie voor specialisatie of verbreding is zeer zeker aanwezig.

De uitgesproken ambities van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 en van het Toekomstbeeld Uiterweg-Plasoevers zijn voor de watersportsector dus nog steeds actueel en realistisch, zij het in aangepaste vorm. Minder inzet op uitbreiding van het aantal eenheden en meer inzetten op diverse en gespecialiseerde product-markt-combinaties.

Ondernemers zullen daarbij wel op zoek (moeten) gaan naar nieuwe verdienmodellen die het gebruik van boten als basis hebben en die appelleren aan de latente behoeften van niet-watersporters. Verhuur, gedeeld bezit, combinaties met kort verblijf en horeca liggen dan voor de hand en zijn kansrijk. Juist kleine ondernemers zijn in staat de boeg te wenden en nieuwe (niche)markten op te zoeken en te bedienen. Zij kunnen het volledige bedrijf richten op één of enkele markten en daar ook echt in excelleren. Bijvoorbeeld voor de verhuur biedt dit een veel sterker perspectief. Kortom, ondernemers in Aalsmeer hebben kansen in de watersportsector, ook in de toekomst. De aanstaande regelgeving van Waternet Amsterdam (uitsluitend elektrisch varen) zal bovendien een trek geven van boten uit de stad naar nabije vaargebieden. Aalsmeer is zo in staat in een krimpende nationale markt een sterke regionale speler te blijven.

Belangrijke meerwaarde vormt bovendien de grote lengte aan oevers die Aalsmeer door haar landschapstructuur rijk is. Juist hier ontstaan combinaties van horeca, watersport, verblijfsrecreatie en watersportservice. Waar andere regio's dergelijke meerwaarde (moeten) creëren biedt Aalsmeer dit van oorsprong. De ondernemersgeest in het gebied vraagt wel om een nieuw elan. Op dit moment kijken veel ondernemers naar elkaar en naar de sectorontwikkelingen, en niet naar de klanten en hun (latente) wensen.

De toekomststrategie voor het watersportbedrijfsleven in Aalsmeer is echter duidelijk: specialiseren en differentiëren. De actuele ontwikkelingen leveren mooie kansen op voor bedrijven en gebieden die passen bij de moderne watersportbeleving en die met nieuwe producten de bestaande markten kunnen vasthouden en nieuwe markten kunnen aanboren; watersport zonder 'gedoe'.

3.3.2 De tuinbouwsector

De problematiek bij de kwekerijen ligt juist in de marktontwikkelingen. Macro-economische veranderingen hebben tot gevolg dat kwekerijen, zonder structurele schaalvergroting, niet op wereldschaalniveau kunnen blijven concurreren. De areaal-gebondenheid, in combinatie met de kenmerkende eilandenstructuur en de specifieke grondslag, maakt het voor de kwekers lastig om zich in de mondiale concurrentie te blijven manifesteren. Wij verwachten dat dit de komende jaren zal leiden tot een substantieel aantal bedrijfsbeëindigingen in het Uiterweggebied en tot een beheersmatige verwaarlozing van vrijvallende kweekgronden. De verwildering van deze gronden gaat uiteraard ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. De mogelijkheden voor hergebruik van vrijvallende kassencomplexen zijn momenteel beperkt.

4. VISIE EN STRATEGIE

4.1 Optimaal evenwicht

Het basisidee achter deze structuurvisie is dat de aantrekkelijkheid van de Westeinderplassen als waterrecreatiegebied sterk afhankelijk is van het behoud en de versterking van de natuurlijke kwaliteiten. We hoeven niet te kiezen tussen 'natuur' en 'economie', juist het samenspel maakt de plassen tot een gebied waar mensen graag recreëren, wonen en werken.

We hebben een vitaal, gezond en duurzaam waterrecreatiegebied voor ogen in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn in balans.

People

De bewoners en ondernemers aan de Uiterweg delen dezelfde leefomgeving. Veel families en bedrijven zijn vaak generaties lang in het gebied aanwezig. Mensen voelen zich betrokken bij hun straat, hun bedrijven, hun gebied en hun plassen. Velen vinden hier hun werk en hun bestaan. Ze voelen zich uitgenodigd om zelf met nieuwe initiatieven te komen. Dit vergroot de dynamiek, de veerkracht en de levendigheid van het gebied.

Planet

We zetten in op een duurzame economische transformatie in samenhang met een kansrijk scenario voor de ontwikkeling van robuuste natuur. Deze natuur is de 'toeristische handelswaar' waar het gebied het in belangrijke mate van moet hebben. Op het gebied van de ecologie verbinden we natuurlijke schakels en beschermen we de biodiversiteit. We hechten waarde aan extensieve bebouwing en we benutten kansen voor verdergaande 'ontstening'. De cultuurhistorie en het samenspel van land en water verdienen steeds aandacht en bescherming.

Profit

Het economische verdienmodel zal zich in toenemende mate moeten richten op nieuwe bedrijfsformules die de watersportbeoefening en de verblijfsrecreatie met elkaar weten te verenigen of die combinatie ondersteunen. Ondernemers, overheid en (natuur)organisaties trekken daarin als een vanzelfsprekende drie-eenheid samen op. Steeds op zoek naar slimme, duurzame oplossingen, verbindingen en nieuwe manieren van organiseren die economisch interessant zijn en goed voor natuur en maatschappij.

4.2 Oriëntatie op het Uiterweggebied

Het Uiterweggebied staat niet op zichzelf maar is functioneel en/of fysiek verbonden met andere regio's. Het gebied functioneert in een groter netwerk en is actief betrokken bij allerlei regionale, nationale en internationale beleidsdoelstellingen. De positionering van het Uiterweggebied in verbinding met andere regio's kunnen we bezien vanuit verschillende schaalniveaus.

De Uiterweg op nationaal niveau

De Westeinderplassen hebben landelijke betekenis. De plassen zijn aantrekkelijk en gevarieerd met zowel bestemmingen in het groen als in een meer stedelijke context. Het water is geschikt voor korte tochten met motorboot en zeilboot. Daarmee sluit het gebied beter aan bij de behoefte van de hedendaagse watersporter dan de traditionele grote watersportgebieden, zoals die van Loosdrecht en de Vinkeveense Plassen. Beide gebieden zijn eveneens rijk aan watersportbedrijven en combineren dit met vormen van verblijfsrecreatie en een groot aantal openbare aanlegplaatsen. Het Uiterweggebied onderscheidt zich door de aanwezigheid van de private eilanden, de schaal van het vrije vaarwater en de grote dichtheid van watersportondernemingen.

De Uiterweg verbonden met de regio

De Westeinderplassen behoren tot de Hollandse Plassen en hebben daardoor ook een regionale betekenis. De nabijheid van de metropool Amsterdam is een grote plus, met goede verbindingslijnen naar de potentiële consumenten binnen dat gebied. De gedachte van Lake Amsterdam is zeker op z'n plaats. Op grotere schaal vormt het Uiterweggebied een centraal gelegen waterrecreatiegebied binnen de noordvleugel van de Randstad. In vorm en gebruik uniek in kleinschaligheid, gemoedelijkheid en dorpse uitstraling.

De Uiterweg in de gemeente

Het Uiterweggebied is voor de gemeente Aalsmeer de peiler van de 'natte economie'. De natte economie beperkt zich niet tot het recreatieve deel van de watersportsector waar de 'waterbeleving' voorop staat, maar zeker ook de achterkant van de sector, waar boten gebouwd, onderhouden, gerestyled, verbeterd en gestald worden.

Anderzijds is de gemeente Aalsmeer meer dan uitsluitend het plassengebied. Het is ook de bloemenveiling, de cultuurhistorie van het fort Kudelstaart, de studio's, The Beach en het eventcenter. Dit grotere geheel is een totaalproduct dat interessant is voor de verre bezoeker, maar vooral ook voor de lokale Amsterdammer die onder de rook van de stad een breed aanbod van (dag) recreatieve functies aantreft.

4.3 Algemene principes

Hoe denkt de gemeente de beoogde ontwikkelingen voor elkaar te krijgen? Wat hebben we te doen en waar moeten we ons op richten? Op basis van de bouwstenen (hoofdstuk 2) en de trends en ontwikkelingen (hoofdstuk 3) zijn een aantal leidende principes voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Uiterweggebied te benoemen; deze staan centraal in de door de gemeente vastgestelde Nota van Uitgangspunten Structuurvisie Uiterweg.

Zelfstandigheid en eigen verantwoordelijkheid

Veel ondernemers snakken naar meer ruimte voor eigen inbreng en creativiteit. Dat kwam onder meer naar voren tijdens het participatietraject van deze structuurvisie. Mensen willen hun eigen keuzes maken, hun omgeving inrichten en nieuwe activiteiten ontplooien. De gemeente wil dit tot volle wasdom laten komen. De ondernemers die initiatief tonen en risico nemen, verwachten van de gemeente bestuurlijke en planologische medewerking en een zekere mate van flexibiliteit. De gemeente stelt een aantal duidelijke randvoorwaarden. Daarbovenop stapelen we geen ambities en zijn we terughoudend met het stellen van nadere eisen. De initiatiefnemer blijft wel altijd financieel verantwoordelijk voor de kosten van de door de gemeente uit te voeren realisatie.

Voorkomen van verlies aan differentiatie en diversiteit

Een functioneel en ruimtelijk aantrekkelijk, bij de karakteristiek van het gebied Uiterweg passende mix van functies en verschijningsvormen is wat de gemeente voorstaat. Dit betekent niet dat bij voorbaat dat grotere complexen c.q. ontwikkelingen worden uitgesloten. Het betekent wel dat een kleinere korrelgrootte van bebouwing en mix van diverse functies wordt voorgestaan, passend binnen een waterrijk gebied en ondersteunend aan de economische ambities van de gemeente.

Aandacht voor leefbaarheid

Iedere nieuwe activiteit is van invloed op het woon- en leefmilieu van in de directe omgeving gelegen woningen. De mate waarin de met de gewenste ontwikkeling samenhangende verkeersbewegingen van invloed zijn op de verkeersbelasting van de Uiterweg zijn daarin maatgevend. Maar ook de milieuhinder die een ontwikkeling veroorzaakt c.q. de eventuele ontstane parkeerdruk zijn zaken die het woon- en leefmilieu beïnvloeden.

4.4 Basis- en topstrategie

In hoofdstuk 3 zagen we dat ontwikkelrichtingen niet altijd eenduidig in hun beweging zijn. Het Uiterweggebied staat voor de opgave om de openbare ruimte op orde te houden en de directe economische uitdagingen het hoofd te bieden. We moeten er tegelijkertijd voor zorgen dat het gebied zich transformeert naar een toekomstbestendig waterrecreatiegebied. Daarom schakelen we in deze structuurvisie over op twee onderscheidende, maar onderling samenhangende schaalniveaus.

Als vertrekpunt voor deze structuurvisie kiezen we voor een benadering met een basisstrategie en een topstrategie.

De basisstrategie is gericht op een vitaal plassengebied met een ruimtelijke basiskwaliteit. De strategie geeft een antwoord op een aantal acute problemen en ruimtelijke knelpunten. Deze punten weerspiegelen de belangrijkste opgaven voor het plangebied. Zo zien we een toenemend aantal bedrijfsbeëindigingen, vooral in de (glas)tuinbouw. De vrijkomende agrarische gronden vragen om een nieuwe invulling. Ook veel jachthavenbedrijven staan onder druk. Veel bedrijfsgebouwen en glasopstanden komen leeg te staan en verloederen.
De basisstrategie is erop gericht om het gebied op te schonen en verdergaande verrommeling te voorkomen. Ook geven we meer ruimte bieden aan bedrijven die zich willen transformeren en doorontwikkelen. We denken daarbij niet zozeer aan ruimere bebouwingsmogelijkheden, maar eerder in een verbreding van de toegestane bedrijfsvoering. Het is niet in het belang van het gebied om een (gerichte) doorontwikkeling van bedrijven in de weg te staan. Anders gezegd: de basisstrategie kiest voor ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook voor meer economisch perspectief.

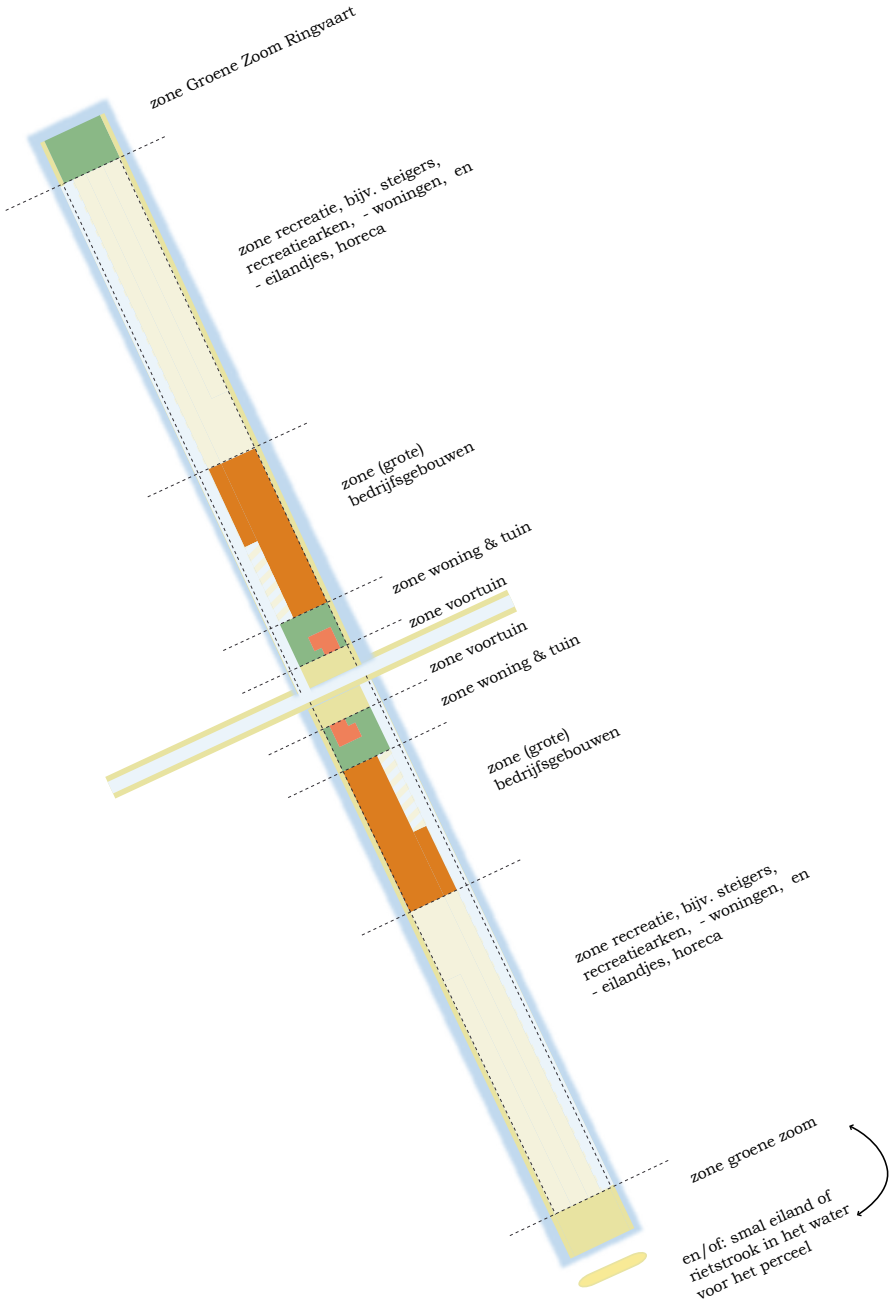
De topstrategie gaat voorbij aan het ‘laaghangend fruit’ en richt zich op een onderscheidend plassengebied met een economisch verdienmodel dat is afgestemd op de trends en ontwikkelingen in de (water)recreatie. De topstrategie profiteert van de resultaten die de basisstrategie voor ogen heeft. Daarmee leggen we het fundament om een hoger ambitieniveau na te streven en het gebied te transformeren naar een toekomstbestendig waterrecreatiegebied. Beide strategieën gaan dus hand in hand.

4.5 Basisstrategie

De volgende paragrafen beschrijven de basisvisie voor het gebied en de strategie die wij voor ogen hebben om de ruimtelijke kwaliteit en de economische structuur te verbeteren.

4.5.1 basisstrategie voor ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit gaat over de beleving van de buitenruimte en manifesteert zich op verschillende manieren. Als eerste geven wij onze visie op de inrichting en de bebouwing van het gebied en de voorgestane beeldkwaliteit. Ook het ruimtegebruik is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit: de dynamiek en de aantrekkelijkheid van het gebied is gebaat bij voldoende afwisseling en een verscheidenheid van (passende) functies.

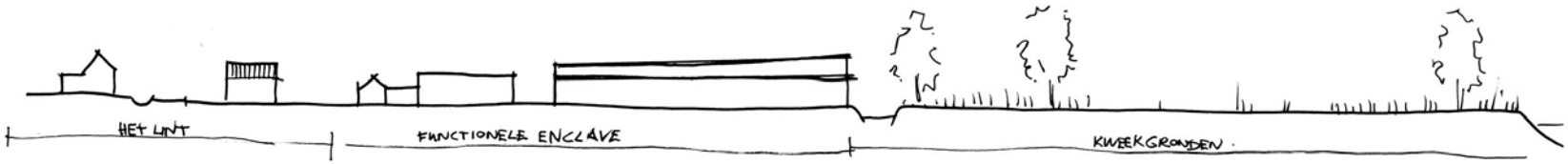


Inrichting en bebouwing

Vanwege de slagenstructuur van het gebied gaat de aandacht met name uit naar de koppen van de slagen aan de Uiterweg en de Ringvaart en naar de inrichting van de voorzijde van de slagen aan de weg, het lint. Hierbij heeft de lintzijde met name een woonfunctie en het andere uiteinde van de slagen een groen- of natuurfunctie. Daartussen liggen de enclaves, het zogenaamde 'tussengebied', waar een veel grotere functie- en vormvrijheid is. Verder geldt vanaf de weg een zeker gradiënt van rood naar groen, waarbij het lint het 'roodst' is en de kop aan het water het 'groenst'. Achter het lint (voortuin, woning, achtertuin) ligt een zone waar nu, en waarschijnlijk ook in de toekomst de grotere bedrijfsgebouwen gevestigd zijn. (plaatje/ schema invoegen)

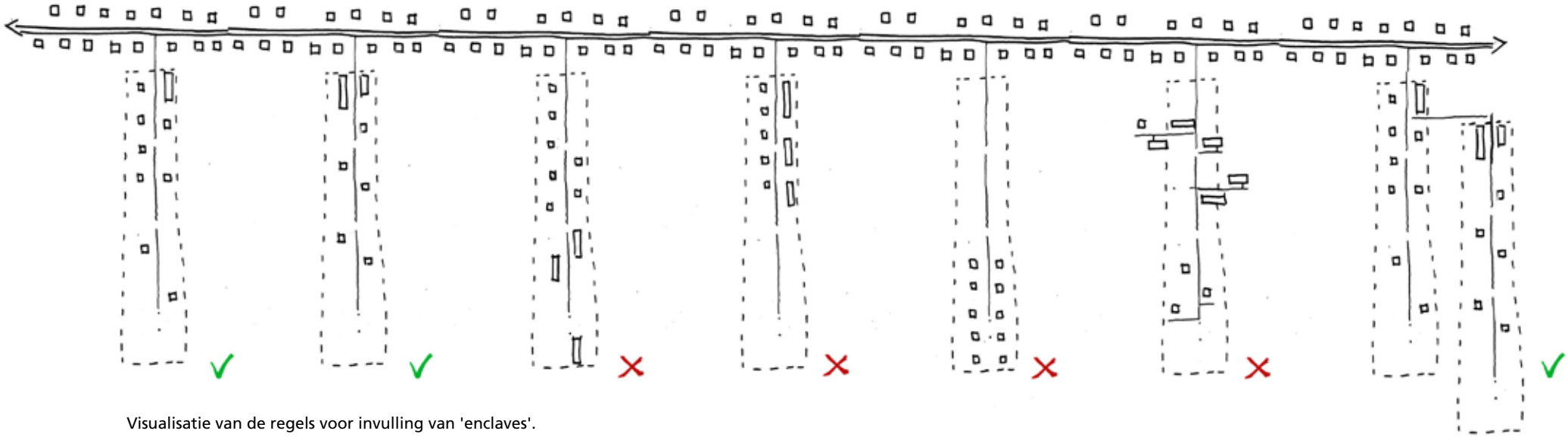
In z'n algemeenheid is het Uiterweggebied gediend bij een extensieve bebouwing. Het uitgangspunt is om maximaal gebruik te maken van minimale faciliteiten. Waar mogelijk wordt een wezenlijke 'ontstening' als voorwaarde gesteld voor het honoreren van een bouwinitiatief. Vanuit de basisstrategie is voor de volgende thema's een specifieke visie ontwikkeld:

- Bouwen in het lint: de Uiterweg vormt de ruggengraat voor het gebied. Het beeld wordt hier vooral bepaald door de aanwezigheid van woningen aan weerszijden van de weg. De woningen liggen vaak te midden van een particuliere (voor)tuin waarvan de diepte varieert. Ook het woningtype en de bouwstijl zijn redelijk variabel, hoewel hier wel een bepaald patroon in te herkennen is. Voor deze 'woonzone' zijn generieke criteria opgesteld in de vorm van een bepaalde toe te passen of juist uit te sluiten woningtypes (zie Bijlage). Zo wordt het begin van de Uiterweg gekarakteriseerd door de aanwezigheid van veel historische, gebiedseigen en vaak ook statige gebouwen. Het andere uiteinde wordt juist gekenmerkt door de afwezigheid van dergelijke bebouwing en de grote mate van variatie in woningtypes. De criteria in de structuurvisie zijn erop gericht om deze karakteristiek te handhaven wat zoveel betekent als dat vervangende nieuwbouw bij de entree van het gebied een historiserend karakter dient te hebben, terwijl verder richting het zuidwesten een breder scala aan architectuur mogelijk is. Voor alle woningen geldt een maximum voor de frontbreedte ten opzichte van het perceel en de voorwaarde van maximaal één bouwlaag met een kap. Dit om te voorkomen dat het beeld aan het lint te sterk verdicht. In de Bijlage zijn de verschillende criteria opgenomen die gelden voor (nieuwe) bebouwing in het lint. Deze stedenbouwkundige criteria gelden aanvullend op het gemeentelijke lintenbeleid, zoals vastgelegd in de notitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer'.
- Bouwen achter het lint: tussen het woonlint en de groene zomen respectievelijk aan de Ringvaart en de Plasoever ligt het 'tussengebied' (ook wel de enclaves genoemd). Omdat met name het aanzicht van het lint en de zomen het beeld naar buiten toe bepalen hebben initiatiefnemers binnen dit gebied een grotere vrijheid bij het vorm en invulling geven van hun percelen. De criteria zijn er met name op gericht om de slagenstructuur en de bijbehorende doorzichten te behouden. Daarnaast is het doel om een bepaalde spatiëring of luchtigheid te behouden en te voorkomen dat een overmaat van aaneengesloten 'rood' in de vorm van bebouwing, verharding of drijvende objecten ontstaat. Bepalend bij de inrichting van het tussengebied is de breedtemaat van de betreffende 'slag'. Om de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten en brandveiligheid te garanderen en om te kunnen voldoen aan de onderhoudseisen van het waterschap is de ruimte die beschikbaar is voor andere ontwikkelingen vaak relatief smal, zeker als we daarbij andere eisen zoals parkeren op eigen terrein in ogenschouw nemen. Vanuit een kwaliteitsoogpunt is het niet wenselijk om aan weerszijden van een watergang te verkavelen met bijvoorbeeld recreatie-eenheden. Omdat de sloten vaak vijf meter of zelfs smaller zijn komen de eenheden dan te dicht op elkaar te liggen. Daardoor ontstaat een stenig beeld wat niet passend is voor een gebied buiten de bebouwde kom zoals de Uiterweg. De regel is dat een recreatieperceel



Opbouw van bestaande enclaves.

Maatvoering en opbouw van de enclave achter het getransformeerde lint. De bouwhoogte is ondergeschikt aan de hoogte van de bebouwing aan het lint. De korrel van de bebouwing neemt af richting het landschap en eindigt in een groene rand.



Visualisatie van de regels voor invulling van 'enclaves'.

altijd geflankeerd wordt door een groene zoom, zijnde natuurlijk groen of groen behorende bij de ontsluiting van de naastgelegen slag. In de Bijlage zijn deze principes verbeeld.

Bebouwing achter het lint is ondergeschikt in massa, schaal en bouwhoogte ten opzichte van de bebouwing aan het lint. De nok- en goothoogte van bebouwing achter het lint is altijd lager dan die van het lint. De massa achter het lint bestaat daarom uit maximaal 1 bouwlaag met eventueel een kap. De nok van de massa achter het lint is maximaal 7 meter hoog, de goot van de bebouwing maximaal 3,50 meter. Bebouwing achter het lint mag worden uitgevoerd met een plat dak of met flauwe kap. De aaneengesloten of geschakelde bouwvolumes van de enclave liggen het dichtst bij de het lint. De vrijstaande volumes liggen verder van het lint af.

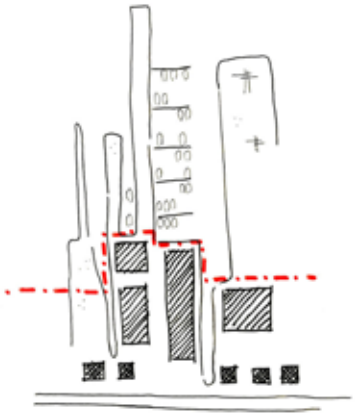
- Inrichting van enclaves: de afstand tussen enclaves is afhankelijke van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing van de enclave op het schaalniveau van het gehele lint. De percelen met functionele enclaves van kassen en schuren zijn het meest aannemelijk om te transformeren tot nieuwe enclaves. De maatvoering van de enclaves is afhankelijk van de hoeveelheid gronden die worden getransformeerd. Op basis hiervan krijgen eigenaren rechten om te ontwikkelen. Hoe meer gronden worden ingezet voor transformatie, hoe groter de enclave kan worden, maar ook hoe meer natuur eromheen moet worden gerealiseerd.

Algemene vuistregels voor de enclaves:

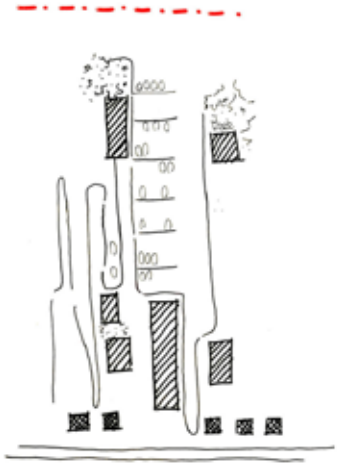
1. een enclave is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft;
2. een enclave bestaat uit één weg die haaks aan het lint is gekoppeld;
3. iedere enclave heeft een eenduidige beeldkwaliteit en een bij elkaar passende architectuur. Onderling kunnen enclaves verschillen in architectuur, evenwel passend binnen redelijke vormeisen van het 'Aalsmeers bouwen';
4. het zwaartepunt van de bouwmassa van een enclave ligt bij voorkeur zo veel mogelijk direct achter of zelfs aan het lint. De korrel neemt richting het landschap bij voorkeur af;
5. enclaves worden gevormd binnen de huidige waterstructuren, bestaand water mag voor dat doel niet worden overkluisd dan wel gedempt;
6. enclaves zijn via het lint aan elkaar gekoppeld. Enclaves worden niet via wegen evenwijdig aan het lint met elkaar verbonden;
7. een uitzondering hierop is mogelijk wanneer twee naast elkaar gelegen enclaves tezamen een economische eenheid vormen en een verbinding noodzakelijk is met het oog op een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering. De verbinding dient in dat geval tot stand te komen door middel van een 'bolle' brug die het doorgaande vaarverkeer niet mag belemmeren. De afstand van de brug tot de Uiterweg bedraagt ten minste 100 meter. De incidentele verbindingen beperken zich tot het koppelen van maximaal twee enclaves.

- Inrichting van de deelgebieden: het Uiterweggebied kunnen we qua beeld, functionaliteit en ruimtelijke vormgeving onderscheiden in verschillende gebiedspaspoorten. Het gehele gebied is daarvoor nader geïnventariseerd op landschappelijke alsmede bebouwde kwaliteiten. Deze kwaliteiten liggen ten grondslag aan de ontwikkelcriteria die voor de verschillende gebiedspaspoorten verder zijn uitgewerkt (zie Bijlage).

Enkele gebieden onderscheiden zich door hun groene profiel, andere weer door de hoge dichtheid van bebouwing. Binnen het totaal zijn enkele gebieden aangewezen die een hoog transformatiepotentieel hebben: daar zijn meer aanpassingen in de structuur wenselijk dan elders. Deze gebiedsgerichte benadering maakt het mogelijk om voor elk gebied gedifferentieerde randvoorwaarden en uitgangspunten vast te leggen Kortheidshalve verwijzen wij hiervoor naar de Bijlage.

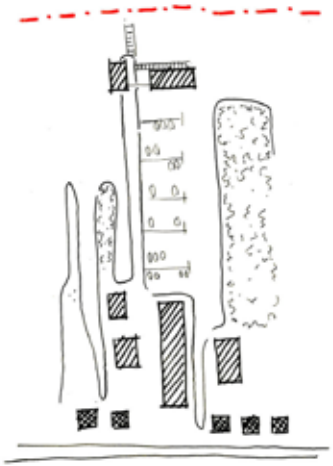


Huidige situatie jacht-haven, rode contour ligt direct om bebouwing.

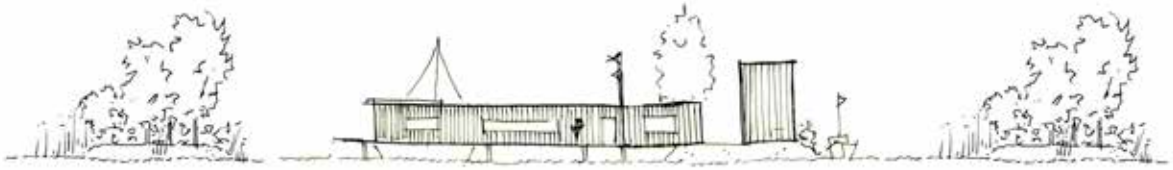


Mogelijk: Hoogwaardige nieuwbouw met groene plint.

Mogelijk: Landmark aan het water.



Mogelijk: Contrast tussen groen en rood op de koppen.



- Inrichting van de zone langs de Ringvaart en de Kleine Poel: doorslaggevend voor het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is de aanwezigheid van afdoende groene structuren. Door het realiseren van een niet-bebouwde, groene zoom langs de ringvaart en de plasoevers ontstaat een robuust groen beeld waarachter andere functies zich kunnen (door)ontwikkelen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie voor de (natte) natuur, veelal in de vorm van groene oevers. Vanwege de nabijheid van Schiphol is het niet wenselijk om grote oppervlaktes gemaaid riet of bloemrijk grasland aan te leggen. Dergelijke 'open' landschappen bieden vogels en ganzen een fourageer- en nestgelegenheid, hetgeen een gevaar vormt voor de luchtvaart.

  Aan de ringvaart bestaat de twintig meter brede zoom uit inheemse bomen passend bij het laagveenbos wat hier van origine voorkwam. Op de koppen van de slagen richting de Kleine Poel dient ook een groene beëindiging te komen, zoals hierboven beschreven. Dit kan in de vorm zoals we die aan de ringvaart voor ogen hebben, maar dit is wellicht niet altijd haalbaar of wenselijk. Een goed alternatief zou de aanleg van smalle nieuwe eilandjes kunnen zijn die de slagenstructuur voortzetten en tegelijkertijd als wind- en golfbreker kunnen dienen. Het is denkbaar dat incidenteel een bebouwd element (tegen een groen decor) wordt toegevoegd aan het groene panorama vanaf de ringvaart of de plas. Een dergelijk element zal rekening moeten houden met de twintig meter brede bebouwingsvrije zone langs de poelkant en dient een uitzonderlijk hoge beeldkwaliteit te hebben. Het bouwwerk zal immers functioneren als landmark en visitekaartje van het gebied

Bijzonder ruimtegebruik

- Ligplaatsen en woonschepen: van oudsher zijn in het Uiterweggebied een groot aantal woonarken gelegen. Aanvankelijk werden zij veelal gebruikt om het probleem van de woningnood, waaronder het huisvesten van agrarische arbeiders in het gebied, het hoofd te bieden. Geleidelijk hebben de woonarken een andere functie gekregen en worden zij bewoond door particulieren of zijn ze in gebruik als recreatieverblijf. Verspreid in het gebied zijn zo hele enclaves ontstaan waar onbedoeld de woonfunctie de overhand heeft gekregen, of waar de verhuur van ligplaatsen voor woonarken aan particulieren de belangrijkste inkomstenbron voor jachthavens vormen. Onlangs zijn de meeste woonarken in het gebied planologisch geregeld. Dit betekent dat zij een bestaande, legale functie in het gebied zijn geworden. In totaal zijn er nu 192 ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning en 182 ligplaatsen voor woonarken voor niet-permanente bewoning. Omdat woonarken zonder een duidelijk plan vooraf min of meer toevallig op hun huidige plaats in het gebied terecht zijn gekomen, zijn de woonarken in de ogen van de gemeente te gast in het landschap en dienen zij zich daartoe ook als zodanig te gedragen. Dat wil zeggen dat zij zich niet prominent mogen manifesteren, maar zoveel mogelijk moeten opgaan in het landschappelijke decor. Het beeldkwaliteitplan dat voor de woonarken is opgesteld en aan de Welstandsnota van de gemeente is toegevoegd geeft uitdrukking aan deze opvatting. De huidige woonarken zijn een goed voorbeeld van de ongewenste privatisering die zich in het gebied heeft voorgedaan en zich nog steeds voordoet. De arken zijn veelal in particulier bezit en de handel in ligplaatsvergunningen heeft geleid tot een in beginsel ongewenste versnippering en verrommeling. Nieuwe ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning zijn in het gebied ongewenst, in elk geval binnen de jachthavens, maar ook daarbuiten. Zeker als het om particuliere kavels gaat op willekeurige locaties in het landschap. Het toevoegen van woonfuncties in het gebeid kan desalniettemin een optie zijn, indien deze onderdeel uitmaken van een integraal plan dat past binnen de topstrategie voor het gebied. We hebben het dan echter niet meer over de gebruikelijke ligplaatsen voor woonarken, maar over hoogwaardige woningbouw in het hele specifieke segment van waterwoningen. Locaties

die hiervoor op termijn in aanmerking kunnen komen, een en ander uiteraard zeer afhankelijk van de mogelijkheden die het geactualiseerde Lib biedt, zijn het gebied aan het begin van de Uiterweg, rond de Historische Tuin en het gebied dat is gelegen aan het uiteinde van de Uiterweg. Als begin- en eindpunt van het lint van de Uiterweg is woningbouw op deze locaties een ontwikkelstrategie die potentieel een meerwaarde kan hebben. Zeker bij de entree naar het Uiterweggebied aan de kant van het dorpscentrum liggen kansen. Onder meer door het toevoegen van woonfuncties in combinatie met andere, publiekstoegankelijke, centrumfuncties kan aan de gewenste verbinding van het dorpscentrum met het Uiterweggebied invulling worden gegeven.

Verblijfsrecreatie past binnen de basisstrategie voor het gebied. Arken kunnen als unieke verblijfsvormen met een knipoog naar het verleden prima ingezet worden om het imago van Aalsmeer te positioneren en bieden zeker ook kansen om daarbij de verbinding te leggen met het mondiale bekende imago van bloemendorp. Uitbreiding van het aantal recreatieve arken is op zichzelf niet ongewenst, mits deze daadwerkelijk passen binnen een overtuigend bedrijfsconcept en een wezenlijke bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatief profiel. In feite is de visie op arken niet anders dan die op andere vormen van onderkomens voor verblijfsrecreatie. Arken, waterwoningen, recreatiewoningen, trekhutten: in beginsel zijn deze - en andere - vormen van verblijfsobjecten uitwisselbaar, zolang zij onderdeel uitmaken van een sterk bedrijfsprofiel en er geen sprake is van privatisering. Vanzelfsprekend dient tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te worden geleverd.

- Ander ruimtegebruik op het water: bij het verkavelen met drijvende (verblijfs)units, die vanwege de slechte draagkracht van de bodem en de hoge grondwaterstand een goed alternatief vormen voor meer reguliere bouwvormen, dient altijd de buitengrens van de slag visueel herkenbaar de blijven. Het zichtbaar onderbreken van de waterlijn doet immers afbreuk aan de slagenstructuur en de doorzichten over het water die karakteristiek zijn voor het gebied. Goede andere opties zijn het creëren van insteekhavens waardoor de originele waterlijn intact blijft. Andere functies die drijvend kunnen worden ontwikkeld zijn onder meer partyeilanden/-boten, horecaboten, drijvende terrassen, etc. Hiervoor geldt wederom dat de slagenstructuur niet mag worden aangetast en dat vooral het zicht richting het open water niet teveel wordt belemmerd. Een verdere verdichting op het water moet worden voorkomen.

Beeldkwaliteit

Ongeacht de aard en de locatie van een nieuwe ontwikkeling moet deze altijd voldoen aan de randvoorwaarden die de gemeente stelt met het oog op de gewenste beeldkwaliteit. Deze criteria zijn in de Bijlage opgenomen als beeldkwaliteitskenmerken en ruimtelijke inrichtingsprincipes. Daarbij is op verschillende schaalniveaus vorm en inhoud gegeven aan een passende ontwikkeling, in de vorm van een dwarsdoorsnede over de Uiterweg en de daaraan gekoppelde gebiedsindeling. Op kleiner schaalniveau worden ook inrichtingsuitgangspunten gegeven voor ontwikkelingen op de legakkers. Daarbij zijn principes van ordening en ontsluiting beschreven, waarbij het

water(sport)gerelateerd ontwikkelen en het behoud van de waterstructuur voorop staan. We zijn vooralsnog uitgegaan van ontwikkeling van recreatie-units als functioneel programma, maar de uitgangspunten kunnen evengoed en naar analogie betrekking hebben op (bebouwing ten behoeve van) dienstverlening, jachthavens, bedrijvigheid, etc.

4.5.2 basisstrategie voor economisch perspectief

Voor de uitoefening van de bestaande bedrijven in het Uiterweggebied ziet de gemeente binnen de basisstrategie volop mogelijkheden. Dit geldt bovenal voor de traditionele bedrijven in met name de jachthavensector. Deze kunnen zich eenvoudiger ontwikkelen tot moderne (watersport)bedrijven.

De basisstrategie die is gericht op het economische perspectief valt globaal uiteen in de volgende thema's:

Perspectief voor jachthavens

Binnen de jachthavenbedrijven zijn er in de visie van de gemeente mogelijkheden om te verbreden dan wel te specialiseren. De verbreding dienen we te plaatsen in het licht van extra verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen, aanvullend aan de maritieme functies van het jachthavenbedrijf. Te denken valt aan bijvoorbeeld horecagelegenheden, verblijfsrecreatieve units en recreatieve/leisure ondernemingen. Specialisering dienen we evenzeer te bezien binnen de

verblijfsrecreatieve doelstelling voor het plangebied. Dus wel een specialisering op het gebied van sloepverhuur en -onderhoud, maar niet op bijvoorbeeld het gebied van zeejachten. Deze laatste vorm biedt immers geen meerwaarde voor de verblijfs- en recreatiekwaliteit van het gebied zelf. Ook kantoren en/of bedrijvigheid die niet ten dienste staan van de verblijfsrecreatieve functie zijn uitgesloten. Hetzelfde geldt voor permanente bewoning, vanwege onder meer de milieutechnische beperkingen die daarvan uitgaan.

Perspectief voor tuinbouwbedrijven

De structuurvisie is niet bij machte om het tij in de tuinbouwsector te keren. De macro-economische ontwikkelingen in de sector ontstijgen het niveau van deze structuurvisie. Voor zover de bestaande tuinbouwbedrijven gebaat zijn bij toekomstige schaalvergroting, biedt het thans geldende bestemmingsplan daarvoor voldoende mogelijkheden. De visie op het Uiterweggebied is wel in staat om nieuwe kansen te creëren voor kweekgronden die vrijkomen als gevolg van bedrijfsbeëindigingen. Deze gronden vragen om een nieuwe bestemming die in overeenstemming is met de ruimtelijke visie op het gebied.

Perspectief voor toerisme en recreatie

Deze functies kunnen vooral floreren in de gebieden ten zuiden en (in iets mindere mate) ten noorden van het bebouwingslint van de Uiterweg. Op die plaatsen is er

de ruimte, en is de connectie met het water aanwezig. Daarnaast is sprake van ''tegendruk'' in het lint van de aldaar overheersende woonfunctie, maar ook bij de Eilanden, waar de natuurfunctie overheerst en uitsluitend niet-bebouwde recreatievormen kansrijk zijn.

Als functie zijn recreatiewoningen passend binnen het profiel van het Uiterweggebied. Vooral de vorm en soorten van recreatiewoningen zijn van belang, maar ook de verblijfsrecreatieve status c.q. de eigendomssituatie is van betekenis. Verdergaande privatisering die vanuit het algemeen belang geen kwalitatieve of economische meerwaarde oplevert, is uit den boze. Dit zou de verblijfskwaliteit en met name openbare toegankelijkheid van het gebied te zeer in de weg staan. Verblijfsrecreatie is dus welkom, maar mag op termijn niet vervallen tot verkapte vormen van bewoning.

4.6 Topstrategie

De topstrategie is erop gericht om het Uiterweggebied op regionaal en nationaal niveau op de kaart te zetten als een hoogwaardig en aantrekkelijk waterrecreatiegebied. Hier krijgt het idee van 'Aalsmeer Waterdorp' daadwerkelijk vorm en inhoud. De unieke potenties van het plassengebied en de mondiale bekendheid van de economische peilers van de gemeente (bloemen, entertainmentindustrie, jachtenbouw) worden maximaal benut en waar mogelijk versterkt. De 'vlucht naar voren' die de topstrategie voor ogen heeft, zal moeten samengaan met een re-branding van het imago van het Uiterweggebied.

De topstrategie verwelkomt elk initiatief dat blijk geeft van vernieuwing en creativiteit, zolang het plan de ruimtelijke kwaliteit bevordert en tegelijk een bijdrage levert aan de economische doorontwikkeling van het gebied.

Onze aandacht is als eerste gericht op de jachthavens. Deze zijn in een goede positie om initiatieven te ontplooien die het algemeen belang dienen en die passen in de doelstelling van de topstrategie. De sector is niet langer gebaat bij de uitbreiding van het aantal eenheden en zullen meer inzetten op diverse en gespecialiseerde product-markt-combinaties. Het zogenaamde concept van 'jachthavens à la carte' is hiervoor al eerder toegepast en biedt houvast bij de differentiatie van haventypologieën. De transformatie die de verblijfsrecreatie heeft doorgemaakt kan als voorbeeld dienen; van een verzameling groene veldjes naar een veelheid van luxe-niveaus en verhuuraccommodaties voor iedere vakantiebeleving.

Naast de jachthavens á la carte zijn in het plangebied ook nieuwe functies wenselijk die het verblijf in het gebied veraangenamen en bezoekers langer vasthouden. Denk hierbij aan bakkerijen, fietsverhuurbedrijven en horecagelegenheden.

5. REGIE EN STURING

Met de basis- en topstrategie zijn de kaders voor toekomstige ontwikkelingen geschetst. Een blauwdruk in de vorm van een masterplan of ander ruimtelijke inrichtingsplan ontbreekt. De beoogde transformatie van het plangebied is een geleidelijk proces en is volledig afhankelijk van particulier initiatief. De verwezenlijking van de ruimtelijke visie vraagt dan ook om een aanpak met een helder toetsingskader. In dit hoofdstuk leggen we daarom uit hoe initiatieven beoordeeld worden en gaan we in op de eisen die aan ontwikkelingen worden gesteld vanuit de basis- en de topstrategie.
We geven zo duidelijkheid over de (bestuurlijke) medewerking die een risicodrager van de gemeente mag verwachten. Als uitnodiging voor initiatiefnemers schetsen we in dit hoofdstuk diverse ontwikkelrichtingen die als voorbeeld en inspiratiebron kunnen dienen. Aan het einde van dit hoofdstuk is het voor een initiatiefnemer mogelijk te voorspellen of zijn plannen kans van slagen hebben en op de medewerking van de gemeente kunnen rekenen dan wel wat hij moet doen om alsnog voor goedkeuring in aanmerking te komen.

5.1 De kwadrantenbenadering

Het eerste toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven is het geldende bestemmingsplan. We hebben geconstateerd dat het huidige bestemmingsplan “Uiterweg-Plasoevers 2005 e.o.” onvoldoende toegesneden is op de vraagstukken die samenhangen met het probleem van de afkalvende eilandenstructuur, de vrijvallende agrarische gronden en een toekomstbestendige positionering van de watersportsector. De als gevolg van de wettelijke plicht tot actualisering van bestemmingsplannen op stapel staande integrale herziening zal hierin geen wezenlijke verandering brengen. Om in een bestemmingsplan opgenomen te kunnen worden dienen ontwikkelingen voldoende concreet en uitgekristalliseerd te zijn. In een geleidelijk proces als perceelsgewijze transformatie op basis van particulier initiatief is daarvan geen sprake. Deze structuurvisie blijft daarom als ontwikkelperspectief zijn betekenis houden, ook nadat het huidige bestemmingsplan is herzien en geactualiseerd.

De uitvoering van deze structuurvisie begint dan ook telkens met de beoordeling van een nieuw ruimtelijk initiatief, dat niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Voor ontwikkelingen die buiten de kaders van het bestemmingsplan vallen zal de gemeente moeten afwijken van de vigerende bestemmingsregels en zal ze dus een standpunt moeten innemen over wat acceptabel is, en wat niet, rekening houdend met haar brede maatschappelijke verantwoordelijkheid. Deze structuurvisie biedt daarvoor de spelregels. Door de zelfbindende werking van de structuurvisie, biedt de structuurvisie zekerheid aan burgers en bedrijven over de opstelling van de gemeente. De structuurvisie heeft immers een voorspellende waarde als het gaat om de wijze waarop een initiatief beoordeeld zal worden.

De ambitie van de gemeente is het imago van het Uiterweggebied als aantrekkelijk waterrecreatiegebied te versterken. De ontwikkeling van natuur en natuurbeleving dienen daartoe hand in hand te gaan met de ontwikkeling van de watergerelateerde toeristische (‘natte’) economie. Dit houdt in dat initiatieven die passen binnen het gewenste toeristisch-recreatieve profiel en daarbij ook zorg hebben voor de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing, op instemming kunnen rekenen. Om te beoordelen of een ruimtelijk initiatief als een gewenste ontwikkeling kan worden aangemerkt, zijn dan ook de volgende twee criteria van belang:

1. de mate waarin een initiatief voor het gebied een kwalitatieve meerwaarde oplevert;
2. de mate waarin een initiatief voor het gebied een economische meerwaarde oplevert;

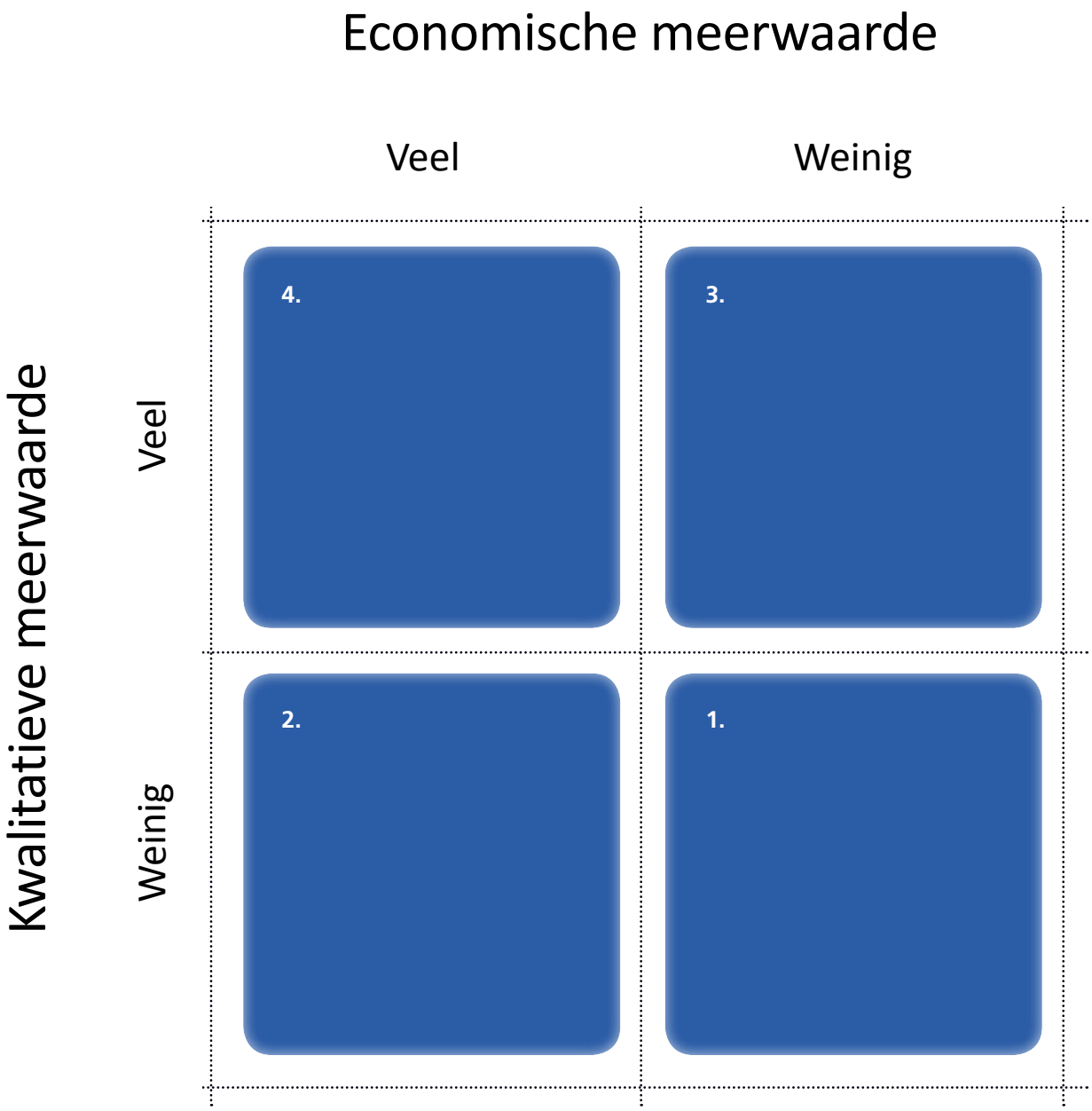
Wanneer is er sprake van kwalitatieve meerwaarde en wanneer is er sprake van economische meerwaarde? De criteria op grond waarvan hierover een oordeel wordt geveld, dienen vooraf helder te zijn, om subjectiviteit en bestuurlijke willekeur te voorkomen.

Kwalitatieve meerwaarde

Een oordeel over de mate waarin een initiatief kwalitatieve meerwaarde genereert kan worden gegeven door de voorgestelde ontwikkeling te spiegelen aan drie principes:

1. er is sprake van ontstening in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling;
2. er wordt voldaan aan stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder beeldkwaliteitseisen en vormeisen;
3. er wordt rekening gehouden met de beleving en versterking van de ruimtelijke diversiteit en dynamiek, die kenmerkend is voor de 'natte economie' van het toeristisch-recreatieve (water) sportgebied Uiterweg.

Een initiatief komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit wanneer deze bijvoorbeeld de uitstraling en diversiteit van het lint verbetert, het groene karakter versterkt, de publieke toegankelijkheid van de waterkant versterkt of de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en functies binnen het gebied vergroot. De gebiedspaspoorten in de bijlage van deze structuurvisie zijn hierbij leidend, evenals de in het vorige hoofdstuk onderscheiden visies als onderdeel van de ruimtelijke basisstrategie.



Economische meerwaarde

Om te kunnen spreken van economische meerwaarde moet een initiatief voldoen aan de volgende drie criteria:

1. er is sprake van een functioneel-ruimtelijke investering in de 'natte economie' (toeristisch-recreatieve watersportgerelateerde functies);
2. de werkgelegenheid binnen het plangebied is gediend met de ontwikkeling:
3. de bestedingen binnen het plangebied zullen toenemen, waarbij het verlengen van de verblijfsduur door recreanten in het gebied centraal staat.

In het algemeen zal sprake zijn van een oplopende schaal van geen of weinig meerwaarde tot heel veel meerwaarde, waarbij het omslagpunt tussen weinig of veel meerwaarde niet heel duidelijk is aan te geven. De mate waarin een initiatief kwalitatieve én economische meerwaarde in zich weet te verenigen, is dan van groot belang. Hoe meer elementen van beide, hoe beter. De topstrategie is de strategie waarbij beide ontwikkelperspectieven in één stip op de horizon samenkomen.

Indien kwalitatieve meerwaarde en economische meerwaarde als twee assen van een diagram worden voorgesteld en het omslagpunt tussen minder en meer meerwaarde halverwege de beide assen wordt gepositioneerd, ontstaan er vier kwadranten. De aanpak van de gemeente zal zijn om een initiatief aan de hand van de genoemde criteria in één van deze vier kwadranten te plaatsen.

Kwadrant 1 staat daarbij gelijk aan initiatieven die weinig meerwaarde hebben en in beginsel ongewenst zijn. Kwadrant 4 staat voor initiatieven die passen in de zogenaamde topstrategie en een hoge mate van creativiteit en vernieuwing laten zien met respect voor de kernkwaliteiten van het gebied. De gemeente geeft hieraan maximale ruimte. Tussen kwadrant 1 en kwadrant 4 bevinden zich, vanzelfsprekend, kwadranten 2 en 3. Initiatieven in deze kwadranten scoren op één van de dimensies redelijk, maar op de andere dimensie niet of nauwelijks. Een initiatief in kwadrant 2 voegt in kwalitatieve zin nauwelijks iets toe, maar heeft wel een zekere economische meerwaarde. Een initiatief in kwadrant 3 levert geen bijdrage aan het economisch-toeristisch profiel, maar heeft wel een bepaalde kwalitatieve meerwaarde.

Een eerste globale analyse moet uitwijzen in welk kwadrant een initiatief is onder te brengen. Afhankelijk van het kwadrant waar het initiatief in valt, gelden, naast de voorwaarden en principes die uit de gebiedspaspoorten voortvloeien, specifieke criteria waaraan moet worden voldaan om daadwerkelijk op de medewerking van de gemeente te kunnen rekenen. Op deze criteria zullen we verderop in dit hoofdstuk nader ingaan. Eerst geven we een nadere toelichting op de vier kwadranten in relatie tot de eerder onderscheiden basis- en topstrategie.

5.2 Basisstrategie en topstrategie

Eerder hebben we gekozen voor een basis- en topstrategie. De basisstrategie geeft antwoord op een aantal acute problemen en ruimtelijke knelpunten in het gebied. De basisstrategie zet in op een vitaal plassengebied met een ruimtelijke basiskwaliteit. In de basisstrategie gaat het om quick wins en snelle oplossingen. De focus ligt op opschoning en ontstening enerzijds en voldoende ontwikkelperspectief voor bestaande bedrijven anderzijds. De topstrategie, daarentegen, gaat over creativiteit en vernieuwing. De topstrategie richt zich op een onderscheidend plassengebied met een economisch verdienmodel dat is toegesneden op de trends en ontwikkelingen in de waterrecreatie.

In deze paragraaf verkennen we hoe de basisstrategie en de topstrategie zich tot de vier onderscheiden kwadranten verhouden. De kwadranten hebben betekenis voor de basisstrategie voor zowel de gebieden op het land, als de gebieden op het water en langs de waterkant. De wijze waarop de vier kwadranten in de basis- en topstrategie passen heeft daarom consequenties voor de eisen die binnen elk kwadrant aan een ontwikkeling worden gesteld en de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is daaraan mee te werken. In beginsel geldt voor initiatieven in kwadrant 1 een 'nee, tenzij' regime, voor initiatieven in kwadranten 2 en 3 (de basisstrategie) een 'ja, mits' regime en wordt aan initiatieven in kwadrant 4 (de topstrategie) maximale ruimte geboden.

Basisstrategie (ja, mits regime) - kwadrant 2: accent op economische meerwaarde - kwadrant 3: accent op ruimtelijke meerwaarde
Topstrategie (maximale ruimte) - kwadrant 4: economische en ruimtelijke meerwaarde
Ongewenst (nee, tenzij regime) - kwadrant 1: geen meerwaarde

5.2.1 Kwadrant 1: private initiatieven

Initiatieven met weinig kwalitatieve meerwaarde en weinig economische meerwaarde vallen in het eerste kwadrant. Initiatieven die noch vanuit economisch perspectief, noch vanuit kwalitatief oogpunt een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, kunnen we doorgaans scharen onder de begrippen 'uitponden' en 'privatisering'. Met uitponden en privatisering wordt bedoeld dat winstmaximalisatie voor de betreffende ondernemer en/of ondernemer centraal staat. Het eigen gewin staat voorop, zowel in financieel-economische zin als in functioneel-ruimtelijke zin.

Voorbeelden hiervan zijn er reeds legio en betreffen de verkoop van percelen en bedrijfsopstallen aan particulieren. Soms leidt dat tot een verdergaande verrommeling door opsplitsing van percelen in kleinere, particuliere recreatiekavels. Tevens dreigt er gevaar als gevolg van de neiging van privé personen om hun percelen vanaf het openbaar gebied af te schermen met het oog op de privacy. Dit maakt het gebied als geheel minder aantrekkelijk. Privatisering is een realistisch scenario voor vrijvallende agrarische gronden, maar één van de belangrijkste bedreigingen voor het gebied als het gaat om het ontwikkelen van het recreatief-toeristische profiel.

Gespiegeld aan de principes om van een kwalitatieve en/of economische meerwaarde te spreken, vallen initiatieven in het eerste kwadrant niet in de basisstrategie, en al helemaal niet in de topstrategie. In beginsel zal aan deze initiatieven niet worden meegewerkt. Is een initiatief eenmaal in dit kwadrant ingedeeld, dan zal samen met de initiatiefnemer moeten worden bekeken welke kansen er zijn om het initiatief naar een hoger niveau te tillen, zodat het in elk geval wel in de basisstrategie past. Het zal dan in het algemeen gaan om oplossingen om tenminste de gevraagde ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te kunnen brengen. Indien hierover overeenstemming bestaat, kan alsnog aan het initiatief medewerking worden verleend. Een afweging is hierbij in hoeverre de specifieke omstandigheden op het perceel en in de nabije omgeving van het perceel aanleiding geven voor een oordeel dat het transformatiepotentieel niet of nauwelijks

aanwezig is. In die gevallen kan privatisering niet worden tegengehouden en is het hoogst haalbare te proberen in elk geval een kwaliteitsslag te maken en zo het plan alsnog op een hoger niveau te tillen. Van initiatiefnemer zal er wisselgeld kunnen worden gevraagd om in elk geval negatieve effecten op de beleving van het landschap vanaf de weg of het openbaar water te voorkomen.
Afspraken daarbij kunnen ook betrekking hebben op het oppervlak van het perceel dat daadwerkelijk zichtbaar voor de omgeving als privé-gronden in gebruik mag worden genomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de begrenzing van het deel van het perceel dat als siertuin (bij een woning in het lint, of bij een woonark) mag worden getrokken. Het andere deel van het perceel mag dan wel privé worden gebruikt, maar moet ingericht worden met het oog op natuurontwikkeling en natuurbeleving.

5.2.2 Kwadrant 2: doorontwikkeling

Initiatieven in het tweede kwadrant hebben een geringe kwalitatieve meerwaarde, maar wel een bepaalde economische meerwaarde. Deze initiatieven zijn te scharen onder het begrip 'doorontwikkeling'. De doorontwikkeling van bestaande bedrijven raakt deze structuurvisie indien de voorgestane uitbreiding niet past in het geldende bestemmingsplan. In dat geval is een oordeel aan de orde over de bijdrage van het initiatief aan het gewenste toeristisch-recreatieve

Privatisering is één van de belangrijkste bedreigingen voor het gebied waar het gaat om het ontwikkelen van het recreatief-toeristische profiel. Onbedoeld maar onvermijdelijke en ongewenst neveneffect van de trend tot privatisering is een verdergaande versnippering en verrommeling van het landschap. De gemeente staat daarom negatief tegenover deze ontwikkelingen. Soms zal aan initiatieven toch medewerking verleend kunnen worden, omdat door de bijzondere omstandigheden ter plaatse de kansen op een succesvolle transformatie ook op termijn niet aanwezig zijn. Van de initiatiefnemer zal dan wisselgeld gevraagd worden om toch van een bepaalde ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen spreken.

profiel. Indien het initiatief een bijdrage levert aan dat profiel voldoet het in elk geval aan de basisstrategie.

We onderscheiden bij de doorontwikkeling van de jachthavens de volgende scenario's:

1. doorgroei als vaste ligplaats haven. De exploitatie inkomsten van deze variant vormt de verhuur van vaste ligplaatsen. Voor economische doorontwikkeling moet het onder andere mogelijk zijn het aantal vaste ligplaatsen uit te breiden. Nevenactiviteiten liggen primair op het vlak van onderhoud en reparatie. Consumptieve bestedingen van de eigen boot bezitters in de haven zijn minimaal;
2. doorgroei als dagrecreatieve haven. De exploitatie van deze variant is gericht op de consumptieve bestedingen van de dagrecreant die een dagje watersport wil met alle elementen die daar bij horen. Een boot(je) huren, een stukje varen, iets kunnen eten en drinken, terrasje, ergens zonnen. Kortom een dagje er op uit. Voor gasten uit de directe omgeving zal het accent meer op het varen liggen, voor de bezoeker van iets verder weg meer op de totaalbeleving van een dagje waterrecreatie. Bij doorontwikkeling zijn vooral de mogelijkheden van diversificatie van nevenactiviteiten van belang. En het creëren van een eigen omgeving en sfeer die gasten verleidt hun consumptieve bestedingen op deze locatie te doen.

3. 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 als vaste ligplaatshaven past in beginsel niet in de basisstrategie. Het levert geen bijdrage aan de gewenste differentiatie en specialisatie. Kansen voor een dergelijk initiatief liggen vooral in de mogelijkheden om door de uitbreiding ook tot een kwalitatieve meerwaarde te komen, bijvoorbeeld door een verbeterde inrichting van het perceel of het opknappen van gebouwen.

Doorgroei volgens het tweede en derde scenario passen in beginsel in de basisstrategie, mits deze wordt uitgevoerd met respect voor de kernkwaliteiten volgens het gebiedspaspoort. Van een geheel andere bedrijfsformule is echter (nog) geen sprake, maar in elk geval leveren deze scenario's een bijdrage aan het verbreden van het toeristisch-recreatieve profiel van de Uiterweg. De kwalitatieve meerwaarde is bij deze scenario's vaak gering, omdat er in de meeste gevallen sprake is van minimale ruimtelijke aanpassingen aan de bestaande kavel. Om die reden kan de norm van 1:25 hier ook niet worden toegepast. Dit zou doorontwikkeling schier onmogelijk maken en daarmee juist het ongewenste effect hebben van een verdere verzwakking van het toeristisch-recreatief profiel. Overigens komt de 1:25 norm voort uit de gewenste ontstening die men voor voormalige kassencomplexen voor ogen had. De norm is dus ook nooit bedoeld om toegepast te worden bij een normale doorontwikkeling van jachthavens en watersportbedrijven.

Lang niet altijd zal het in dit kwadrant uitsluitend om bouwactiviteiten gaan. Veelal zal het in de eerste plaats functiewijzigingen betreffen van bestaande opstallen ten behoeve van een verbreding naar andere bedrijfsactiviteiten. Het kan daarbij gaan om het op beperkte schaal toevoegen van verblijfsrecreatie. Maar bijvoorbeeld ook andere functies om passend in een bedrijfsconcept het verblijfsklimaat op de jachthaven te verbeteren, zijn denkbaar. Zo is bijvoorbeeld de inrichting van een bestaand pand op het jachthavenperceel als schoonheidssalon in beginsel niet wenselijk, maar kan deze in de context van een haventype dat zich toelegt op wellness en leisure bijvoorbeeld een welkome aanvulling zijn. De visie van ondernemers ten aanzien van de toekomst van hun bedrijf is belangrijk. Is er sprake van ad-hoc en onsamenhangende ingrepen, dan is er reden om terughoudend te zijn. Is er sprake van een stip op de horizon, conform het ontwikkelperspectief voor het gebied, waar aantoonbaar, zij het stapsgewijs, naar toe gewerkt wordt, dan is er reden om medewerking te verlenen.

Hoe meer de doorontwikkeling gericht is op (unieke) nieuwe verdienmodellen **en** hoe meer deze ook een kwalitatieve meerwaarde kan opleveren, hoe meer het initiatief zich beweegt in de richting van de topstrategie en duurzame transitie. Op dat moment worden ook scenario's bespreekbaar waar buiten de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied bebouwing wordt voorgestaan. Dit is vooral van belang voor de bedrijven die aan de zuidkant van de Uiterweg zijn gelegen en aan de Kleine Poel grenzen. Er zal dan sprake moeten zijn van een integrale herijking van het bedrijfsconcept die leidt tot een sterke positionering van het haventype en die een ingrijpende herstructurering van de inrichting van het bedrijfsperceel noodzakelijk maakt. De omzettingsnorm van 1:25 blijft ook in deze gevallen buiten toepassing, al is de mate waarin de herinrichting ziet op opschoning en ontstening uiteraard een belangrijk aandachtspunt. Te allen tijde moet duidelijk zijn dat het oprichten van nieuwe bebouwing noodzakelijk is in het kader van de na te streven bedrijfsformule.

Doorontwikkeling volgens het bestaande bedrijfsprofiel zal over het algemeen binnen de geldende planologische regeling kunnen. Indien doorontwikkeling betrekking heeft op het op beperkte schaal verbreden van de bedrijfsactiviteiten volgens het economisch-toeristisch profiel van de basisstrategie is medewerking in beginsel aan de orde. Er is sprake van een ja, mits regime waarbij de landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en milieutechnische randvoorwaarden aandachtspunten zijn. De omzettingsregel van 1:25 is op deze initiatieven niet van toepassing. Indien vernieuwing van het bedrijfsconcept de overhand krijgt conform de basisstrategie voor het economisch-toeristisch profiel en gepaard gaat met een algehele herstructurering van de bedrijfspercelen, inclusief opschoning en ontstening, beweegt het initiatief zich in de richting van de topstrategie en is ook het oprichten van bebouwing buiten de grenzen van het Bestaand Bebouwd Gebied bespreekbaar. Een benadering, waarbij sprake is van een stip op de horizon conform de topstrategie, waaraan stapsgewijs invulling wordt gegeven, is mogelijk.

5.2.3 Kwadrant 3: transitie

Er kan sprake zijn van een (noodzakelijke) bestemmingswijziging vanwege het opheffen van de huidige functie. De nieuwe bestemming die aan de gronden en gebouwen wordt gegeven, levert doorgaans een waardevermeerdering op waardoor nieuwe kostendragers worden gecreëerd. Initiatieven in het derde kwadrant geven een nieuwe invulling en functie aan gronden en gebouwen die vrijkomen vanwege bedrijfsbeëindiging, dan wel vanwege inkrimping of veranderingen in de bedrijfsvoering, echter zonder daarbij een substantiële bijdrage te leveren aan het uitbouwen van het toeristisch-economisch profiel.

Bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kunnen beantwoorden aan de gestelde kwalitatieve doelstellingen, maar hebben niet altijd ook een economische meerwaarde. In veel gevallen betreft het de beëindiging van een agrarisch bedrijf waar voormalige kweekgronden plaatsmaken voor enkele 'zelfstandige' (recreatie-) verblijven of andere functies. De kwaliteitswinst wordt vooral gevonden in 'ontstening' en de verwijdering van verouderde glasopstanden, maar niet in een wezenlijke bijdrage aan het toeristisch-recreatief profiel.

Vanwege de aanzienlijke bijdrage aan de ontstening passen initiatieven in het derde kwadrant in de basisstrategie. Ter compensatie van het ontbreken van de economische meerwaarde en om de kwaliteitsimpuls te waarborgen, is in dit kwadrant in beginsel de omzettingsnorm van 1:25 van toepassing. De 1:25 norm betekent dat voor elke 100 m2 te saneren bebouwing in de verhouding 1:25 nieuwe bebouwing mag worden opgericht. Dit impliceert tevens dat op niet-bebouwde gronden, voor zover bebouwing hier niet ongewenst is, kan worden gebouwd, na saldering van het juiste oppervlak aan bedrijfsbebouwing elders binnen het Uiterweggebied. Hieruit volgen de volgende regels voor transformatie:

1. de voorgestelde verhouding van 1m^2 footprint bebouwing voor 25m^2 sanering van bedrijfsactiviteiten, gronden en bedrijfsbebouwing beschouwt de gemeente als een maximum, tenzij er een duidelijke synergetische meerwaarde wordt gerealiseerd in de economische (toeristische) zin inclusief ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Feitelijk hebben we het hier dan om initiatieven niet in het derde, maar in het vierde kwadrant van de topstrategie;
2. de bedrijfs- en/of agrarische bestemming van de bij transformatie of sanering betrokken gronden wordt weggenomen en omgezet naar natuur of natuurgerelateerd grondgebruik en deze gronden worden bij voorkeur overgedragen aan een natuur -beheerorganisatie. Dit betreft bij voorkeur een organisatie die actief is in het gebied, zoals Stichting De Bovenlanden.
3. bij agrarische bedrijven mag het areaal te realiseren nieuwbouw nooit meer zijn dan het totaal van de op de ingebrachte gronden aanwezige bebouwing, inclusief de niet-gerealiseerde bouwrechten.
4. agrarische gronden op de eilanden mogen als areaal worden ingezet, maar deze gronden komen niet voor bebouwing in aanmerking.
5. jachthavenwater geldt niet als areaal, maar wel kunnen de oppervlaktes van het water gelegen ligplaatsen voor woonarken voor permanente dan

In het geval er nieuwe kostendragers worden ontwikkeld binnen een gebied, kan sprake zijn van een duurzame transitie of het simpelweg vinden van een nieuw opbrengstvorm. Indien sprake is van het laatste en het initiatief niet of nauwelijks bijdraagt aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve economie, kan de ontwikkeling worden ondersteund, maar gelden er strenge restricties voor de mate waarop bebouwing kan worden opgericht. Er geldt voor deze initiatieven een specifieke ruimte-voor-ruimte regeling met een gemiddelde omzettingsnorm van 1:25. Voor elke 100m2 te saneren bebouwing (inclusief niet benutte bouwrechten) mag in de verhouding 1:25 nieuwe bebouwing worden opgericht.

wel niet-permanente bewoning als areaal worden ingezet.

6. bij het toepassen van de 1:25 norm wordt de bestaande situatie op de peildatum van 4 april 2013 als uitgangspunt genomen. Dit is tevens de datum waarop de raad de Nota van Uitgangspunten Structuurvisie Uiterweg heeft vastgesteld.

5.2.4 Kwadrant 4: topstrategie

Ruimtelijke ontwikkelingen die inspelen op de kansen en kwaliteiten van het gebied kunnen onder de noemer van duurzame transformatie worden geschaard. Dergelijke ontwikkelingen hebben een duidelijke kwalitatieve en economische meerwaarde voor het gebied.
De kwalitatieve meerwaarde wordt niet alleen gevonden in de beeldkwaliteit en de groene uitstraling, maar vooral ook in de beleving van de ruimtelijk-functionele diversiteit en dynamiek die kenmerkend is voor de 'natte economie'. Bij daadwerkelijk duurzame transformatie gaat het in de eerste plaats om nieuwe verdienmodellen voor de zittende ondernemers.. Verhuur, gedeeld bezit, combinaties met kort verblijf en horeca liggen dan, gegeven de trends en ontwikkelingen in de sector, voor de hand, evenals een specialisatie van de haven in de richting van een herkenbaar, toekomstbestendig haventype. Het kan echter ook gaan om ontwikkelingen die niet rechtstreeks met de watersport te maken hebben, maar door hun aard en karakter als nieuwe trekkers in het gebied kunnen fungeren, nieuwe doelgroepen aantrekken en tot een langere verblijfstijd en hogere bestedingen leiden.
Bovenaan in de topstrategie staan ontwikkelingen die de imago's van waterdorp en bloemendorp met elkaar verbinden en daardoor een meerwaarde voor heel Aalsmeer hebben. Belanghouders in het gebied hebben al de handen ineen geslagen om gezamenlijk bedrijfsconcepten te ontwikkelen die in zo'n topstrategie passen. Wij verwijzen naar de brochure die in opdracht van de STUW door Loos Van Vliet is opgesteld en die als inspiratie kan dienen.
Hieruit blijkt dat een initiatief niet altijd een grote schaal hoeft te hebben om in de topstrategie te kunnen worden ingedeeld. Ook kleinschalige initiatieven kunnen als passend in de topstrategie worden aangemerkt. Hiervoor hebben we al opgemerkt dat een plan dat op zichzelf onder het begrip "doorontwikkeling" moet worden geschaard, toch als topstrategie kan worden aangemerkt als het onderdeel is van een stapsgewijze benadering van een ondernemer om zijn bedrijf geleidelijk om te vormen en te vernieuwen. Een overtuigende visie van de ondernemer is daarbij van doorslaggevend belang.
Vanwege de spin-off van deze initiatieven geven we aan initiatieven in het vierde kwadrant daarom maximale ruimte, in de zin dat hier de omzettingsregel van 1:25, voor zover die regel van toepassing zou zijn, wordt losgelaten. Ook staat de gemeente er voor deze initiatieven welwillend tegenover om de beperkingen die er gelden voor de periode waarin recreatief verblijf is toegestaan te verruimen en jaarrond verblijf mogelijk te maken. Een overtuigend bedrijfsconcept waaruit blijkt dat verkapt wonen nooit en te nimmer aan de orde zal zijn, is daarvoor een vereiste. Maar zelfs een combinatie met woonfuncties is binnen de topstrategie niet op voorhand uit te sluiten. In de toelichting op de visie op ligplaatsen voor woonarken in het vorige hoofdstuk hebben we al aangegeven, dat het toevoegen van

Ontwikkelingen die binnen de topstrategie vallen betreffen over het algemeen een ''kwalitatieve buitencategorie'', waarvan het gebied als geheel zal kunnen profiteren. Deze initiatieven getuigen van visie en creativiteit en zullen het gebied als geheel naar een hoger niveau tillen. Zij hebben daarmee ook een belangrijke spin-off, voor andere ondernemers in het Uiterweggebied en voor het gebied van Aalsmeer als geheel, zeker indien ook de verbinding met het imago van bloemendop wordt gelegd. De gemeente biedt voor deze initiatieven maximale ruimte voor realisatie. De omzettingsregeling van 1:25 is niet van toepassing. Het oprichten van bebouwing buiten de grenzen van het Bestaand Bebouwd Gebied behoort voor deze initiatieven tot de mogelijkheden. evenals de verruiming van het seizoen voor verblijfsrecreatie. Zelfs is de gemeente over het toevoegen van woonfuncties niet op voorhand afwijzend, mits het LIB zich hiertegen niet verzet, indien het initiatief betrekking heeft op een integrale gebiedsontwikkeling en door een combinatie van centrumfuncties specifiek inhoud en vorm geeft aan de gewenste verbinding tussen het dorpscentrum en het Uiterweggebied.

woonvormen in de ontwikkelstrategie kan passen als het gaat om gestalte te geven aan de gewenste verbinding van het dorpscentrum met het Uiterweggebied en de woonfuncties onderdeel vormen van een meer omvattende integrale gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld ter plaatse van de entree van het gebied aan het begin van de Uiterweg.

5.3 Toetsingscriteria

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk hebben we globaal beschreven hoe de eisen van kwalitatieve meerwaarde en economische meerwaarde zijn ingevuld. Dit heeft geleid tot het onderscheid van vier kwadranten waarbinnen een initiatief kan worden ingedeeld. Hieronder werken we nader uit aan welke criteria een initiatief wordt getoetst om in één van de vier kwadranten te kunnen worden ingedeeld. Dit geeft potentiële initiatiefnemers houvast bij de uitwerking van hun plannen.

5.3.1 Toetsing aan de kwalitatieve doelstellingen

Ruimtelijke kwaliteit heeft in de eerste plaats betrekking op stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit.
Vóórdat we toekomen aan de toetsing van een initiatief op deze aspecten, is een oordeel vereist over de kwalitatieve functionele doelstelling van een initiatief. Het initiatief moet ten minste passen binnen het brede spectrum van (toeristische) dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, en alle daarvan afgeleide bedrijfsmatige activiteiten. Voorgestelde ontwikkelingen moeten aantoonbaar passen binnen een herkenbaar bedrijfsconcept om aan de basisstrategie te kunnen voldoen. Privatisering is uitgesloten. De maat en schaal moet bovendien passend zijn voor de lokale situatie. Dat betekent dat de korrelgrootte van het initiatief moet passen in het kleinschalige landschap van het gebied. Grote ontwikkelingen die aanzienlijke aantallen mensen tegelijkertijd aantrekken zijn niet geschikt en tasten de attractieve waarde van het gebied aan.
Indien duidelijk is dat een plan past binnen het gewenste economische profiel, komen we toe aan de toetsing van de meer stedenbouwkundige aspecten van het plan. Om de kwalitatieve doelstellingen voor de ruimtelijke uitstraling van het plangebied te bereiken worden planinitiatieven getoetst op:

- de mate waarin het initiatief voldoet aan beeldkwaliteitskenmerken en ruimtelijke inrichtingsprincipes zoals die zijn opgenomen in de bijlagen van deze structuurvisie;
- de mate waarin het initiatief, al dan niet op termijn, zou kunnen leiden tot een ongewenste uniforme uitstraling van het deelgebied van de Uiterweg waar dit initiatief is gesitueerd;
- de mate waarin een initiatief afbreuk doet aan de voor de karakteristiek van de Uiterweg relevante doorzichten vanaf de Uiterweg naar achtergelegen gebieden;
- de mate waarin een initiatief door zijn ruimtelijke opzet, zijn frontbreedte en zijn ruimtelijke vormgeving in het deelgebied van de Uiterweg waar het initiatief is gesitueerd op een ongewenste wijze zou gaan domineren;
- of een initiatief bijdraagt aan de herkenbaarheid van Aalsmeer vanaf de waterkant, waarbij deze herkenbaarheid tegelijkertijd ook ondergeschikt dient te blijven aan de groene uitstraling van het gebied Uiterweg vanaf de waterkant;

Een aanvullende doelstelling is gericht op het behoud van de leefbaarheid van de Uiterweg, waarbij de juiste functiedichtheid en -mix het vertrekpunt vormt. Om dit te bereiken worden planinitiatieven getoetst op de mate waarin die activiteit van invloed is op het woon- en leefmilieu van de in de directe

omgeving gelegen woningen. De mate waarin de samenhangende verkeersbewegingen van invloed zijn op de verkeersbelasting van de Uiterweg zijn daarbij cruciaal. De wijze waarop de bij het initiatief behorende parkeerdruk wordt gereguleeerd, en eventueel hoe het laden en lossen op eigen erf wordt voorzien, zijn eveneens kwalitatief van belang.

5.3.2 Toetsing aan de economische doelstellingen

Of een initiatief een economische meerwaarde heeft voor het gebied is moeilijker te beoordelen. Eerder in dit hoofdstuk hebben we drie principes aangegeven. Het moet gaan om:

1. een functioneel-ruimtelijke investering in de natte economie,
2. een substantiële toename van de werkgelegenheid in het gebied, en;
3. een toename van de bestedingen in het gebied.

Een eerste strategie bij de toetsing is om deze aspecten te kwantificeren. Een initiatief kan maximaal een score verdienen van 12 (4 voor investeringen, 3 voor werkgelegenheid en 5 voor bestedingen). De score geeft een indicatie in hoe ''hoog'' een initiatief scoort in de ogen van de gemeente. Bij een score die gelijk is of hoger ligt dan 7 kan worden gesproken over een duidelijke wezenlijke meerwaarde in economische zin. De score wordt bepaald aan de hand van onderstaande factoren en punten:

Investeringen (hoe groot is de investering die is gemoeid met de ontwikkeling?)

	bedrag	punten
1	geen	0
2	< 500.000 euro	1
3	500.000– 1.000.000 euro	2
4	1.00.00-2.500.0 00 euro	3
5	>2.500.000 euro	4

Werkgelegenheid (hoeveel duurzame werkgelegenheid levert de investering op?)

	aantal fte	punten
1	geen	0
2	< 5	1
3	5 - 10	2
4	> 10	3

Bestedingen (wordt een significante toename verwacht van verschillende soorten bestedingen als gevolg van de ontwikkeling?)

	soort	punten
1	lokale basisbestedingen (bijv. supermarkt door verblijfsrecreant)	1
2	dagrecreatieve bestedingen horeca	1
3	dagrecreatieve bestedingen horeca verhuur, entree, vermaak	1
4	logies- en verblijfbestedingen	1
5	recreatieve service en dienstverlening (onderhoud en reparatie)	1

De stappen in het toetsingsproces:

1. *voldoet het initiatief aan de kwalitatieve-functionele doelstelling?*
   (zo nee, dan is er sprake van kwadrant 1, nader overleg nodig)
2. *zo, ja, is er sprake van de basisstrategie of topstrategie? Bij basisstrategie:*
3. *is de specifieke ruimte-voor-ruimte regeling van toepassing en wordt hieraan voldaan.*
   (Zo nee, nader overleg nodig)
4. *wordt voldaan aan de kwalitatieve doelstellingen voor de ruimtelijke uitstraling?*
   (Zo nee, nader overleg nodig)
5. *is er een voldoende oplossing voor parkeren en verkeerstromen?*
   (Zo nee, nader overleg nodig)
6. *zijn er omstandigheden die tot nadere eisen leiden? (Zo ja, nader overleg nodig, zo nee, medewerking kan worden verleend)*

Bij topstrategie:

7. *Welke mate van ruimte is voor dit plan gerechtvaardigd, gelet op de mate waarin het initiatief de kwalitatieve buitencategorie van plannen met een uitzonderlijke synergetische waarde voor de positionering van het imago in relatie tot stappen 4 tot en met 7.*

De realiteit is echter dat de kans dat zich initiatieven voor

doen met een schaal die daadwerkelijk tot een score van 7 punten of meer kan leiden, gering is. Het gebied leent zich juist voor kleinschalige initiatieven en organische transformatie. De gemeente staat naast de kwantitatieve benadering daarom vooral een kwalitatieve toets voor, waarbij op basis van een business case van de initiatiefnemer over de economische meerwaarde wordt geoordeeld. In de business case is met name het derde aspect van groot belang. Het is aan de ondernemer aannemelijk te maken dat het initiatief een bijdrage levert aan de verhoging van de bestedingen en de verlening van de verblijfsduur. Het is een pré indien hij daarbij de synergie met andere ondernemingen aan kan tonen.

5.4 Nadere voorwaarden

De toelichting op de kwadrantbenadering en de bijbehorende toetsingscriteria moeten een initiatiefnemer voldoende inzicht geven in de wijze waarop zijn plan zal worden beoordeeld. De opsomming van de toetsingscriteria is echter niet limitatief. Er blijft ruimte om in bijzondere situaties vanwege bijzondere belangen aanvullende voorwaarden te stellen. Op voorhand kan daarover geen uitsluitsel worden gegeven. Juist omdat het hier geen blauwdruk betreft en niet zeker is hoe de transformatie er op perceelsniveau uit zal komen te zien, kan niet op alle bijzondere omstandigheden worden ingespeeld. De hiervoor beschreven criteria geven houvast, maar zullen altijd nader moeten worden gespecificeerd en gepreciseerd afhankelijk van de aard en locatie van het initiatief. Dialoog met initiatiefnemer staat hierbij voorop.

Ruimtelijke initiatieven kunnen voldoen aan de gestelde voorwaarden, maar dienen uiteraard ook uitvoerbaar te zijn. De gemeente heeft de verplichting de uitvoerbaarheid van ontwikkelingen aan te tonen. In dat verband gelden de volgende voorwaarden:

1. om gebruik te kunnen maken van de ontwikkelmogelijkheden dient de initiatiefnemer te allen tijde een business case/bedrijfsplan voor te leggen die op transparante wijze inzichtelijk maakt hoe kosten en opbrengsten zich verhouden tot de transformatienoodzaak c.q. de saneringsopgave. De business case moet aantonen dat de gewenste ontwikkelingen daarvoor financieel noodzakelijk zijn.
2. verkeerskundig heeft de Uiterweg voldoende capaciteit om de verschillende transities te kunnen verwerken, er van uitgaand dat er sprake is van een vermindering van het bedrijfsmatig verkeer en een beperkte toename van het toeristisch verkeer. Om eventuele onverwachte gevolgen op verkeerskundig gebied voor te zijn, dient dit aspect eveneens te worden meegenomen in voornoemd bedrijfsplan.
3. bij wijzigingen van het bestemmingsplan dan wel afwijkingen van het bestemmingsplan door middel van een zogenaamde uitgebreide procedure, komt het voor dat ook op andere aspecten de uitvoerbaarheid van het initiatief zal moeten worden aangetoond. De initiatiefnemer is voor de aanlevering van de benodigde onderzoeken verantwoordelijk.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Participatie

Het concept van de structuurvisie is in nauw overleg met de belanghouders in het gebied, zoals verenigd in de STUW, tot stand gekomen. Hierbij is eerst per deelonderwerp de koers bepaald en nader inhoud gegeven. Op basis van deze sessies is vervolgens een integrale visie voorbereid en in concept aan de STUW voorgelegd. Het interactieve proces beantwoordt daarmee aan een hoog ambitieniveau van participatie (coproductie). Na akkoord van de STUW op dit concept is vervolgens aan de relevante bestuurlijke en maatschappelijke instanties over het concept geraadpleegd. De Stichting de Bovenlanden, als belangrijke belanghouder in het gebied, de HISWA, als adviseur van de jachthavensector, het Hoogheemraadschap Rijnland, als waterbeheerder, en, tenslotte, de provincie Noord-Holland. Bij deze consultatieronde is gebleken dat de in deze structuurvisie uitgezette koers op draagvlak bij al deze instanties kan rekenen. Specifieke opmerkingen en aanvullingen zijn reeds verwerkt in het ontwerp van de structuurvisie.

6.2 Inspraak

Het intensieve participatietraject heeft geleid tot een breed gedragen visie, maar pretendeert niet dat alle individuele belangen en inzichten zijn gehoord. Om die reden is het ontwerp van de structuurvisie voor alle ingezetenen en belanghebbenden in de gemeente Aalsmeer ter inzage gelegd, met de gelegenheid tot het geven van een inspraak. Deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de periode van 7 november 2014 tot en met 18 december 2014, in welke periode tevens een informatieavond is georganiseerd.

Naar aanleiding van de inspraak zijn negen reacties ontvangen. De inspraak heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van de visie en de beleidsmatige uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen. Wel bleek er de nodige onduidelijkheid te bestaan over het toetsingskader van de gebiedspaspoorten. De opbouw en structuur daarvan was niet altijd even logisch. Bovendien was de inhoud nogal eens vertroebeld met overbodige informatie.

In de nieuwe opzet zijn de algemene randvoorwaarden voor het plassengebied in een apart toetsingskader geplaatst. De gebiedspaspoorten van de eilanden (14, 15 en 16) zijn samengevoegd tot één paspoort (het "Eilandenrijk"). Voorts zijn de kernkwaliteiten van de verschillende gebieden beter omschreven, zodat duidelijker is hoe deze kernwaarden bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden behouden en kunnen worden versterkt.

6.3 Overleg

In het kader van bestuurlijk overleg, dat gelijktijdig met de inspraak heeft plaatsgevonden, is wederom gebleken dat de structuurvisie ook op instemming mag rekenen van de provincie Noord-Holland. De andere overlegpartijen hebben geen formele overlegreactie gegeven, maar bij de eerdere consultatieronde is gebleken dat de structuurvisie ook bij deze instanties op draagvlak mag rekenen

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 deelexploitaties 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 beschoeiingen 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

Uiterweg is opgesteld. Het niet voldoen aan een aantal voor de gemeente belangrijke voorwaarden (zie hiervoor de twee hoofddoelen) bij het initiatief zullen op een andere wijze moeten worden ondervangen. Er ligt dan bij de initiatiefnemer een expliciete bewijslast, met name naar de voor de gemeente belangrijke kwalitatieve doelstellingen.

Is sprake van een initiatief dat sowieso niet past in het beleid dat de gemeente voor de Uiterweg voor ogen heeft dan zal ze in beginsel negatief staan naar het initiatief. De kans is dan uiterst gering dat aan een mogelijke realisatie medewerking zal worden verleend.

De structuurvisie Uiterweg heeft voor de initiatiefnemer GEEN bindende werking. Er kunnen geen verplichtingen worden opgelegd. Omgekeerd kan een initiatiefnemer aan de structuurvisie ook GEEN RECHTEN ontlenen. De structuurvisie geeft alleen een indicatie wat van het gemeentebestuur mag worden verwacht. Een initiatief zal vervolgens, bij medewerking van de gemeente, altijd nog de formele ruimtelijke ordeningsprocedures moeten doorlopen.

Saldobenadering Eilanden en de structuurvisie als basis
Gemeente Aalsmeer stelt zich ten doel om bestaande natuurwaarden te beschermen, maar stelt dat met nog te realiseren natuurwaarden oplossingsgericht moet worden omgegaan. Op de eilanden tussen de Westeinderplassen en de Kleine Poel liggen percelen die in agrarisch gebruik zijn. Het tracé van de ecologische verbindingszone (EVZ), bekend als de Groene As, die eerst over de Ringvaart was geprojecteerd, is verlegd over de eilanden en verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Door de voorgestelde regelingen in deze structuurvisie zal een grote mate van ontstening en vergroening optreden langs de Uiterweg en in combinatie met de vereveningsmethodiek zal het agrarisch gebruik op de eilanden gaandeweg vervangen worden door natuur en recreatie, als ook andere functies.

Door het grotendeels verdwijnen van de agrarische functie op de Eilanden ontstaat een groot aaneengesloten groen- en natuurgebied met een grote hoeveelheid ecologische gradiënten. Doordat dit gebied niet over land toegankelijk is zal de verstoring hier minimaal zijn. Er zal uiteindelijk sprake zijn van een groter oppervlakte, aaneengesloten en daardoor veerkrachtiger, natuur- en groengebied dan momenteel beoogd wordt in de natuurdoelstellingen van de provincie Noord - Holland.

Vanuit die optiek zal de gemeente gebruik maken van de ‘saldobenadering Ecologische Hoofdstructuur’ zoals die is vastgelegd in artikel 19 lid 3 van de provinciale verordening (lid 1 en 2). Hierin staat dat de EHS herbegrensd kan worden als aan bepaalde eisen wordt voldaan, te weten dat de totaaloppervlakte en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS gelijk blijven. Om de saldobenadering te kunnen toepassen moet deze opgenomen zijn in een structuurvisie. Onderhavige Structuurvisie Uiterweg dient als de juridisch – planologische verankering van deze saldobenadering (de herbegrenzing van de EHS heeft voor bepaalde onderdelen binnen het structuurvisiegebied reeds plaatsgehad c.q. heeft inmiddels geleid tot een herdefiniëring van de aldus vastgelegde en beschreven gebieden).

Gebiedspaspoorten

BIJLAGEN

Gebiedspaspoorten en Criteria:

Deelgebied 1:	Eindpunt
Deelgebied 2:	Alzijdige driehoek / Eindlint
Deelgebied 3/4/C:	Verharde havens / Groene enclave I Afwisselend lint
Deelgebied 5/6/B:	Groene enclave II / Dynamische enclave / Groen lint
Deelgebied 7/8/A/B:	Intacte slagen / Historische Tuin / Groen lint / Monumentale entree
Deelgebied 9/A:	Historische havens I Monumentale entree
Deelgebied 10/B:	Recreatief complex 1 I Groen lint
Deelgebied 11/B/C:	Groene slagen / Groen Lint / Afwisselend Lint
Deelgebied 12/C:	Recreatief Complex 2 / Afwisselend lint
Deelgebied 13/D:	Groene Archipel / Eindlint
Deelgebied 14:	Eilandenrijk

Indicaties kostenverhaal Uiterweg

Algemeen toetsingskader

Een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen het Algemeen toetsingskader. Dit algemene toetsingskader heeft betrekking op de volgende aspecten.

Ruimtelijke inrichting

- Handhaven dan wel versterken lintbebouwing Uiterweg;
- Opvullen van open gaten in het lint met woonbebouwing;
- Wisselende voorgevelrooilijn lintbebouwing Uiterweg;
- Geen aanlegplaatsen in de doorgaande watergangen;
- Het versterken en uitbreiden van doorgaande vaarverbindingen

Landschappelijke randvoorwaarden

- Versterken visuele relatie vanaf de Uiterweg naar de Ringvaart;
- Versterking beleving doorgaande vaarroute;
- Handhaven profiel van de Uiterweg, groene bermen, enkelzijde sloot;
- Gebiedseigen beplanting.

Cultuurhistorische randvoorwaarden

- Handhaven verkavelingspatroon;
- Zoveel mogelijk handhaven en/of herontwikkelen historische bebouwing, zoals schoorstenen, ketelhuizen, kassen en schuilhutten.

Architectonische randvoorwaarden

- Bebouwing voorzien van kappen;
- Ingetogen architectuur.
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Primaire voorkant gericht op de Uiterweg;
- Wisselende voorgevelrooilijn Uiterweg;
- Eén bouwlaag met kap;
- Parkeren op eigen terrein, uit het zicht van het water en de weg.

Gebiedspaspoort

Deelgebied 1: Eindpunt	
Kernkwaliteiten	Eigen besloten wereld, afgezonderd van het openbare deel van de Uiterweg. Goed bereikbaar over water. Overgangsgebied en entree naar de Westeinderplassen. Presentatie naar de Aalsmeerderdijk.
Beeld	Grote opstallen en loodsen ten behoeve van watersport. Solitaire woonbebouwing. Woonboten. Duidelijke tweedeling tussen bebouwd en onbebouwd, met frontvorming naar de Aalsmeerderdijk Zwakke samenhang in bebouwing. Vanuit het zuidwesten gezien groen aanzicht vanaf het water. Matige zichtbaarheid vanuit het zuiden vanwege eilanden op Westeinderplassen.
Ontwikkel-perspectief	Verbreding van watergerelateerde functies, met toevoeging van verblijfsrecreatie. Beperking van verkeersaantrekkende functies (over de weg).

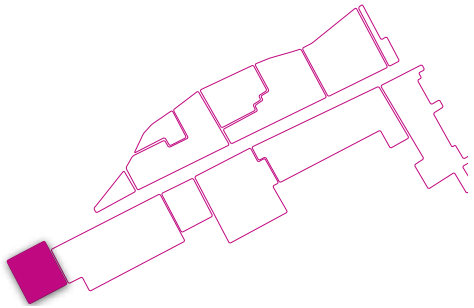
Groene kop

Enclave

Lint-
bebouwing

Ringvaart

Gebiedsgerichte criteria Eindpunt	
Ruimtelijke inrichting	• Toevoeging dan wel intensivering van bebouwing binnen het bebouwde deel van het gebied; • Geen buitenopslag, anders dan boten zichtbaar vanaf openbare zijden; • Parkeren op eigen terrein buiten het zicht van het water en de weg; • Geen grote aaneengesloten gebieden met natuurlijk grasland.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Groene inpassing met gebiedseigen beplanting, zoals riet en bos; • Geen gecultiveerde groene erfafscheidingen.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Handhaven waterrijke karakter en fijne landstructuur;
Architectonische randvoorwaarden	• Ingetogen architectuur en kleur die zich voegt in het landschap; • Bebouwing voorzien van schuine kappen.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Bebouwing aan de ringvaart met de voorzijde naar het water; • Eén bouwlaag met kap.



Gebiedspaspoort

Deelgebied 2: Alzijdige driehoek / Eindlint	
Kernkwaliteiten	Doorsteek van ringvaart naar de Kleine Poel. Vaarroute. Gebied met alzijdige oriëntatie, zowel naar Aalsmeerderdijk als naar de Uiterweg. Feitelijk geen tussengebied.
Beeld	Kavels worden van oost naar west steeds kleiner. Gebied met representatieve voor- en achterkanten. Relatief monofunctioneel. Hoge bebouwingsdichtheid. Niet bijzonder groen, weinig water. Bebouwing staat deels dicht op de weg. Centraal gelegen schoorsteen behorend bij een ketelhuis. Twee (ingegraven) woonarken diagonaal op de kavel gesitueerd, pal langs de Ringvaart. Aan de westkant, op de grens met deelgebied 3, begrensd door doorgaande vaarroute Hanssensbrug en Dirrekies Gaatje. Zwetbrug is niet doorvaarbaar. Er is een pontverbinding aanwezig voor langzaam verkeer naar Rijssenhout.
Ontwikkel-perspectief	Beperkte kansen voor transformatie naar recreatieve functies, al dan niet in combinatie met een opwaardering van de bestaande pontverbinding. Nieuwe functies in samenhang met bestaande woonfuncties, zoals *bed and breakfast.*

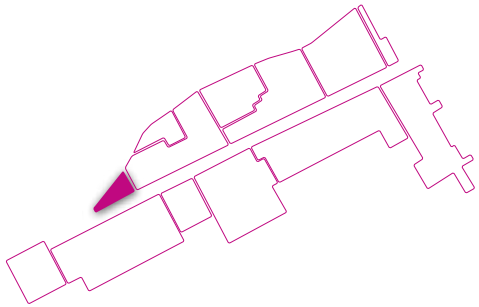
Groene kop

Lint-
bebouwing

Ringvaart

Enclave

Gebiedsgerichte criteria Alzijdige Driehoek / Eindlint	
Ruimtelijke inrichting	• Geen groene zoom langs de ringvaart, maar juist versterking frontvorming naar Aalsmeerderdijk; • Handhaven dan wel versterking lintbebouwing.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Bij voorkeur verbreden watergangen; • Versterken visuele relatie vanaf Uiterweg naar de ringvaart; • Versterking beleving doorgaande vaarroute; • Inleiding groene zoom langs de ringvaart.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Bestendigen verkavelingspatroon; • Bebouwing achter het lint haaks op de Uiterweg; • Bij voorkeur behoud van bestaande schoorsteen.
Architectonische randvoorwaarden	• Ingetogen architectuur en kleur; • Aandacht voor architectonische verschijningsvorm bebouwing gericht op de openbare zijden (Uiterweg en Ringvaart) • Bebouwing voorzien van kappen.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Primaire voorkant gericht op de Uiterweg; • Secundaire voorkant gericht op Aalsmeerderdijk; • Eén bouwlaag met kap.



4.
3.
C

Gebiedspaspoort

Deelgebied 3/4/C: Verharde havens/ Groene enclave / Afwisselend lint	
Kernkwaliteiten	Rood - groen gradiënt tussen Uiterweg en de ringvaart met grote afwisseling van functies. Tevens, parallel aan ringvaart en Uiterweg, de afwisseling tussen primair bebouwde en primair onbebouwde gebieden. Zichtlijnen vanaf de Hanssensbrug en Topsvoortbrug. Rijksmonument aan de Uiterweg 228.
Beeld	Diversiteit in functies. Relatief grote oppervlakten aan glas, maar ook nog open teeltgronden, havens en recreatielandjes. Redelijk groene achterkant richting de ringvaart door aangrenzende teeltgronden. Jachthaven georiënteerd op de ringvaart. Beleving vanaf de ringvaart of Uiterweg heel verschillend door afschermende werking van de lintbebouwing langs de Uiterweg. Vanaf de ringvaart juist volop zicht op het gebied.
Ontwikkel-perspectief	Aanzienlijke kansen voor ontstening. Toevoeging recreatieve functies in aansluiting op bestaande jachthaven/watersportbedrijf en verblijfsrecreatie in een groene setting.

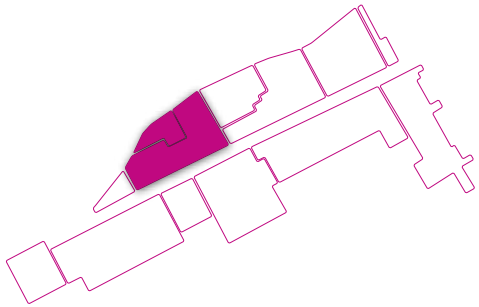
Lint-
bebouwing

Ringvaart

Groene kop

Enclave

Gebiedsgerichte criteria Verharde havens / Groene enclave I Afwisselend lint	
Ruimtelijke inrichting	• Versterken groene zoom langs de ringvaart met opgaand groen (bos); • Behouden rood - groene gradiënt tussen Uiterweg en ringvaart; • Handhaven afwisseling intensiever bebouwde gebieden met primair onbebouwde gebieden; • Mogelijk toepassing van hogere verhouding dan 1:25 op bebouwd gebied.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Versterken landschappelijke overgang naar de ringvaart; • Versterken visuele relatie vanaf Uiterweg naar de ringvaart; • Versterken beleving doorgaande vaarroutes aan weerszijden van het gebied.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Bestendiging verkavelingspatroon; • Behoud eilandjesstructuur richting de ringvaart; • Behoud rijksmonument.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing voorzien van schuine kappen; • Bij nieuwe functies mogelijk aansluiten bij kassenarchitectuur.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Eén bouwlaag met kap; • Parkeren op eigen terrein, uit het zicht van het water en de weg; • Lage, groene erfafscheidingen.



5.
6.
B

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.

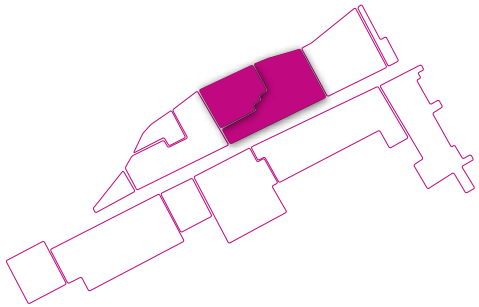
Lint-
bebouwing

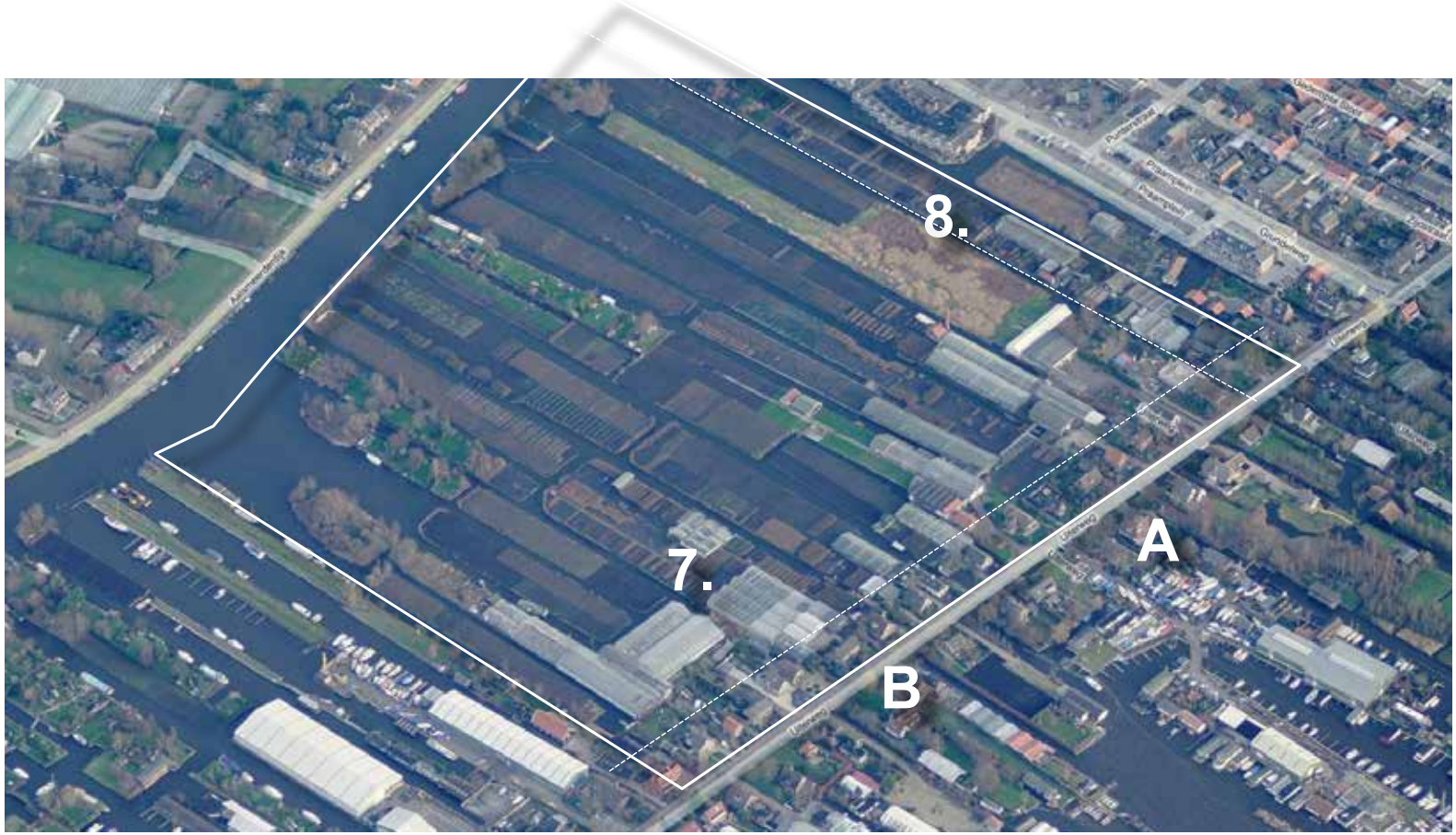
Ringvaart

Groene kop

Enclave

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




8.
7.
A
B

Gebiedspaspoort

Deelgebied 7/8/A/B: Intacte Slagen/Historische Tuin / Groen lint / Monumentale entree	
Kernkwaliteiten	De zeer strategische ligging tussen het Praamplein en het achtergelegen in de directe nabijheid van de Westeinderplassen De monumentale entree vanuit het dorp.
Beeld	Harde overgang tussen dorpscentrum en Uiterweggebied met op de grens de Historische Tuin. Overwegend open, agrarisch landschap, met opgaande beplantingen aan de kant van de ringvaart. In het midden van het gebied voormalige agrarische gronden opgesplitst in recreatiekavels. Relatief intensieve agrarische bedrijfsbebouwing in zone direct achter het lint. Monumenten aan begin van Uiterweg met beeldbepalende bomen in de voortuinzone geven het gebied een voornaam aanzien. De bebouwing van de historische tuin refereert aan het bijzondere agrarische verleden van het Uiterweggebied.
Ontwikkel-perspectief	Bij uitstek kansrijk om het gebied als knooppunt te ontwikkelen tussen het dorp van Aalsmeer, het recreatiegebied van de Uiterweg en de plassen. Toevoeging van diversiteit aan functies om identiteit als knooppunt inhoud en vorm te geven. Bewerkstelligen verbinding met de plassen enerzijds en naar binnen trekken Staande Mast route anderzijds. Watersport en toerisme in combinatie met stedelijke/centrumfuncties, eventueel ondersteund met woonfuncties. Rode functies in groen-blauwe setting.

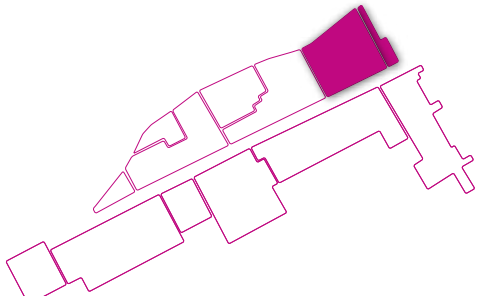
Groene kop

Lint-
bebouwing

Enclave

Ringvaart

Gebiedsgerichte criteria Intacte slagen / Historische Tuin / Groen lint / Monumentale entree	
Ruimtelijke inrichting	• Versterking frontvorming naar het Praamplein en de ringvaart; • Inpassing primaire gebiedsontsluiting vanaf de Uiterweg; • Inpassing secundaire gebiedsontsluiting over water vanaf de ringvaart;
Landschappelijke randvoorwaarden	• Versterking visuele relatie vanaf de Uiterweg.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Handhaven historisch beeld van het bebouwingslint.
Architectonische randvoorwaarden	• Beeldbepalende architectuur; • Hoogwaardige materialen.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Bebouwing primair georiënteerd op het Praamplein, als ook op de ringvaart; • Parkeren niet dominant in het zicht.



Jachthaven van Poelgeest, boodschappensteiger Kolenhaven

Gebiedspaspoort

Deelgebied 9/A; Historische Havens / Monumentale Entree	
Kernkwaliteiten	Het groene gebied met hoogwaardige en historische bebouwing en beplanting. Dirk Baardsebrug markeert begin van de Uiterweg. Het rijksmonument (Uiterweg 15) en de twee gemeentelijke monumenten (Stationsweg 6 en het verenigingsgebouw).
Beeld	Historische bebouwing en beplanting, maar ook eigentijdse architectuur. Fraai wegprofiel met eigen bruggen over de parallelsloot. Groen. Hoofdzakelijk woningen. Woningen aan de Uiterweg en daarachter met het gezicht naar het water. Zicht vanaf het water op de achtertuinen van de woningen aan de Stationsweg. Monumentaal verenigingsgebouw, te bereiken over het water of via de Kolenhaven aan de Stationsweg.
Ontwikkel-perspectief	Beperkte kansen voor transformatie. Accent bij nieuwe ontwikkelingen op versterking historisch beeld langs ontginningsas. Vorm en inhoud geven aan verbinding richting Stationsweg en Raadhuisplein. Mogelijke doorsteek over water van dorpscentrum naar Kleine Poel door middel van een brug over de Uiterweg.

Groene kop

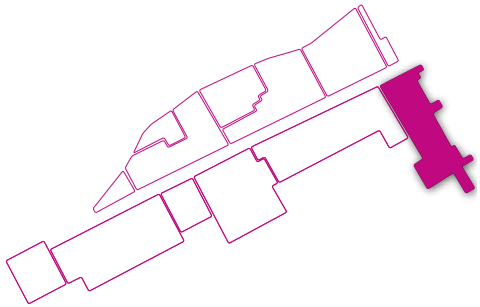
Lint-
bebouwing

Enclave

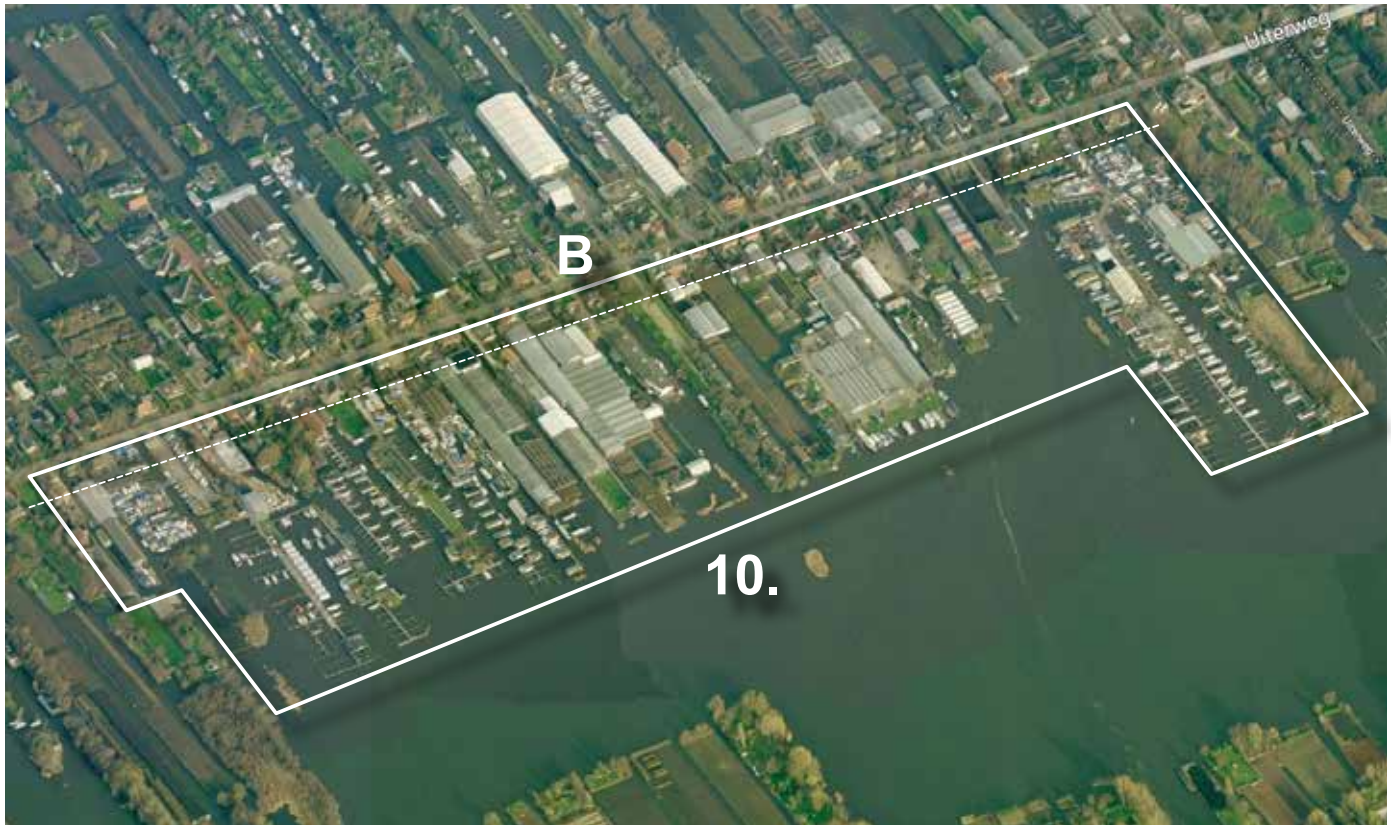
Ringvaart

Gebiedsgerichte criteria Historische havens I Monumentale entree

Ruimtelijke inrichting	• Inpassing doorvaart vanaf het dorpscentrum richting Kleine Poel; • Geen verdichting van bebouwing.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Versterking visuele relatie vanaf de Stationsweg met Kleine Poel • Afzomen jachthavens en achterkanten woonpercelen met rietzuddes; • Versterking parkachtige uitstraling.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Handhaven historisch beeld van het bebouwingslint; • Behouden parallelsloot met bruggen aan Uiterweg.
Architectonische randvoorwaarden	• Handhaven monumentale verschijningsvorm; • Handhaven ingetogen architectuur; • Bebouwing voorzien van schuine kappen.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Een bouwlaag met kap; • Parkeren op eigen terrein, uit het zicht van het water en de weg; • Lage groene erfscheidingen.



Door het veelzijdige karakter van de Historische Havens is het niet mogelijk om een visualisatie van een generiek kavelpaspoort met zoneringen te maken omdat die voor het naastgelegen perceel al niet meer van toespassing zou zijn. De perceelsindeling en oriëntatie verschilt op korte afstand. Het ontwikkelen met en van kwaliteit is hier (nog meer dan in de andere gebieden langs de Uiterweg maatwerk.


Uitenweg
B
10.

Gebiedspaspoort

Deelgebied10/B: Recreatief complex 1 / Groen lint	
Kernkwaliteiten	Dynamisch gebied, sterk georiënteerd op de waterrecreatie. Een van de belangrijkste doorvaarten, de Aardbeiensloot, doorkruist het gebied. Landelijke uitstraling vanaf de Uiterweg door parallelsloot. Leidende ritmiek van lange, smalle percelen dwars op de weg. Karakteristieke schoorsteen aan de plassenkant. Het rijksmonument aan de Uiterweg 35.
Beeld	Gezien vanaf de Uiterweg een overwegend landelijk en groen beeld. Ontsluiting van percelen met brug over de parallelsloot. Relatief weinig doorzichten. Op een aantal plaatsen ligt de bebouwing echter verder naar achteren, of ligt er een parkeerterrein dan wel opslagterrein aan de voorzijde van het perceel. Vanaf het water geeft het gebied een verhard en rommelig beeld door het hoge bebouwingspercentage en de afwezigheid van groen op de koppen van de percelen. Twee concentraties van grote oppervlaktes agrarische bedrijfsbebouwing afgewisseld met relatief grote jachthavens met bijbehorende steigers en ligplaatsen. Tussen de pleziervaartuigen tevens een relatief groot aantal woonarken.
Ontwikkel-perspectief	Aanzienlijke kansen voor transformatie en versterking recreatief profiel van dit gebied door in te zetten op differentiatie in de sector en het toevoegen van verblijfsrecreatie. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het accent te liggen op ontstening, het verkleinen van de bebouwingskorrel, vergroening, alsmede het tegengaan van verrommeling. Kwaliteitsimpuls Aardbeiensloot als aantrekkelijke doorgaande vaarverbinding

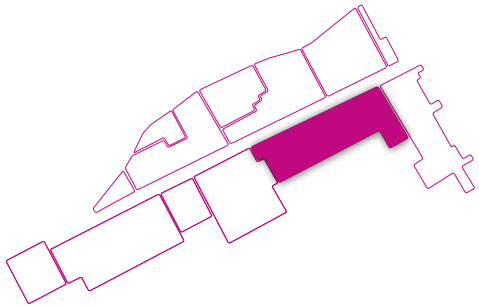
Groene kop

Enclave

Lint-bebouwing

Gebiedsgerichte criteria Recreatief complex 1 I Groen lint

Ruimtelijke inrichting	• Oplossen onderbreking lint, bijvoorbeeld door toevoeging woning; • Tegengaan van opslag en parkeerterreinen direct aan Uiterweg; • Mogelijk frontvorming langs de Aardbeiensloot; • Geen (vaste) dwarsverbindingen tussen percelen.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Groene buffer als landschappelijke overgang naar de Kleine Poel; • Versterken doorzichten vanaf Uiterweg; • Kwaliteitsimpuls Aardbeiensloot.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Behouden parallelsloot met bruggen aan Uiterweg; • Behouden en herstellen verkavelingspatroon met lange, smalle percelen.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing voorzien van schuine kappen; • Bij nieuwe functies mogelijk aansluiten bij kassenarchitectuur; • Ingetogen architectuur.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Een bouwlaag met kap • Voorkant gericht op de Uiterweg



Gebiedspaspoort

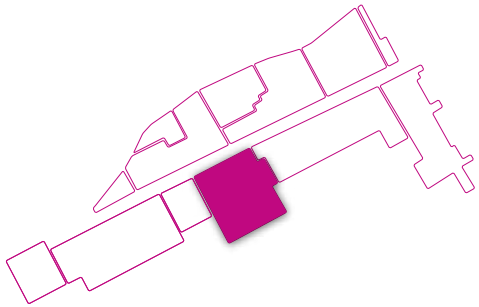
Deelgebied 11/B/C: Groene slagen / Groen lint / Afwisselend lint	
Kernkwaliteiten	Dit deelgebied vormt een enclave van groen en stilte in het Uiterweggebied. De groene uitstraling van dit deelgebied is zeer waardevol en behoudenswaardig. Het vormt een buffer ten opzichte van de meer verharde delen van het gebied. De oude, hoge bomen en de rijksmonumenten roepen het verleden in herinnering.
Beeld	Overwegend groen en onbebouwd gebied, met hoge, oude bomen omzoomde percelen. Afwisselend percelen die relatief ver en juist veel minder ver de plassen insteken. In het midden van het gebied een besloten stuk water met kleine havens. Twee beeldbepalende rijksmonumenten, waaronder het Topsvoorthuis met de walviskaken. Aan de westzijde is nog een kassencomplex aanwezig. Aan de oostzijde een doorgaande vaarverbinding
Ontwikkel-perspectief	Het gebied kan gezien worden als een ecologische stapsteen die de groene gebieden aan de noordkant van de Uiterweg verbindt met de Westeinderplassen. Dit geeft een extra motivatie om het gebied ook daadwerkelijk groen te houden.

Groene kop

Enclave

Lint-
bebouwing

Gebiedsgerichte criteria Groene slagen / Groen Lint / Afwisselend Lint	
Ruimtelijke inrichting	• Ontwikkelingen op de lange slagen binnen de robuuste zoom.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Handhaven robuuste groene zoom; • Aan de plaszijde robuuste zoom perceelsbreed; • Versterken ruimtelijke kwaliteit van de doorgaande vaarroute.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• In stand houden lange slagenstructuur; • Bebouwing achter het lint haaks op de Uiterweg.
Architectonische randvoorwaarden	• Ingetogen architectuur; • Bebouwing voorzien van schuine kappen.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Eén bouwlaag met kap.



Gebiedspaspoort

Deelgebied 12/C: Recreatief Complex 2 / Afwisselend lint	
Kernkwaliteiten	Dynamisch waterrecreatiegebied. Zichtas aan de westkant van het gebied.
Beeld	Relatief versteend gebied met weinig groen. Aanwezigheid van enkele lange, smalle bebouwingsvolumes, waaronder kassen. Havenkommen in het middendeel. Verlenging van de percelen door aanleg van steigers. Aan de plaszijde relatief veel arken. Langs de Uiterweg is een parkeerterrein gelegen in het zicht van de weg. Overwegend watersportgerelateerde bedrijvigheid.
Ontwikkel-perspectief	Het accent in de transformatie ligt op ontstening en vergroening. Daarbij kan worden ingezet op differentiatie van watersportgerelateerde bedrijvigheid.

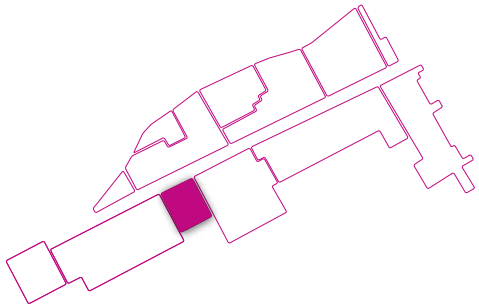
Groene kop

Enclave

Lint-bebouwing

Gebiedsgerichte criteria Recreatief Complex 2 / Afwisselend lint

Ruimtelijke inrichting	
Landschappelijke randvoorwaarden	• Versterken groen uitstraling vanaf de plas; • Realiseren groene zoom door aanleg van nieuwe eilandjes en/of rietstroken.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Versterken lint door toevoegen woningen; • Herstellen van kenmerkende slagenstructuur.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing voorzien van schuine kappen; • Ingetogen architectuur; • Bij nieuwe functies mogelijk aansluiten bij kassenarchitectuur.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Parkeerterreinen uit het zicht houden of anders aan de voorzijde groen afronden; • Eén bouwlaag met kap.



C
13.

Gebiedspaspoort

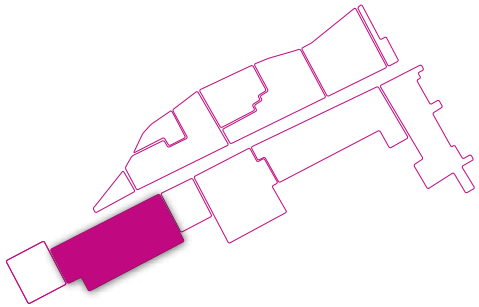
Deelgebied 13 / D: Groene Archipel / Eindlint	
Kernkwaliteiten	De labyrintische afwisseling van functies. Het groene beeld, ondanks aanwezigheid van grote bebouwingsvolumes.
Beeld	Rood-groene gradiënt tussen uiterweg en Kleine Poel. Grote diversiteit in functies. Enkele havenkommen, meestal verborgen tussen andere percelen. Richting de Kleine Poel nogal wat natuureilanden met grillige vormen, die het gebied vanaf het water beleefd, bijzonder en spannend maken. Eén doorgaande vaarroute.
Ontwikkel-perspectief	Aanzienlijke kansen voor transformatie en versterking recreatief profiel door in te zetten op differentiatie in de sector en het toevoegen verblijfsrecreatie. Kansrijk gebied voor informele 'droge' ontsluiting, zoals door middel van trekpontjes, boomstammen of andere speelse elementen, van het eilandengebied in de Westeinderplassen.

Groene kop

Enclave

Lint-
bebouwing

Gebiedsgerichte criteria Groene Archipel / Eindlint	
Ruimtelijke inrichting	• Handhaving tweedeling primair bebouwd en primair onbebouwd gebied; • Handhaven en versterken Groene en labyrinthische structuur; • Versterken doorgaande vaarroute.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Handhaven en versterken groen zoom in vorm van het eilandenrijk; • Behouden c.q. terugbrengen parallelsloot langs Uiterweg.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Handhaven/herstellen van het slagenlandschap; • Behoud eilandjesstructuur richting Westeinderplassen; • Behoud van historische bebouwing.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing voorzien van schuine kappen; • Ingetogen architectuur; • Bij nieuwe functies mogelijk aansluiten bij kassenarchitectuur.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Parkeerterreinen uit het zicht houden of anders aan de voorzijde groen afronden; • Eén bouwlaag met kap.



14.
Westeinderplassen
Schiphol Logistics Park
N201

Gebiedspaspoort

Deelgebied 14: Eilandenrijk

Kernkwaliteiten	De fijnmazige structuur van de in het eilandenrijk aanwezige watergangen en het sterk gedifferentieerde grondgebruik hebben een gebied doen ontstaan dat een grote rijkdom aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden in zich heeft: het unieke hoogveengebied in De Rijsen en daarnaast bloemrijke, natte ruigten, schrale graslanden alsmede rietlanden, waarin veenmos en veenheide aangetroffen wordt . De afwisselende flora vertaalt zich ook naar de fauna: talloze rietzangvogels en eendachtigen hebben hier een broedgebied. Het eilandenrijk is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en vormt onder de naam Groene As Aalsmeer een belangrijke schakel tussen Amstelland-Spaarnwoude in het noorden en het Hollandse plassengebied in het zuiden.
Beeld	Aanwezigheid van een groot aantal natuureilanden met grillige vormen. Watersporters worden door de grillige vormen van de percelen en watergangen gedwongen om veel van richting te veranderen waardoor een bijzondere en afwisselde beleving gegenereerd wordt. De havenkommen zijn over het algemeen verborgen tussen andere percelen. Deze zijn globaal in twee delen op te splitsen, van elkaar gescheiden door de brede wateroppervlakte van De Blauwe Beugel. Het gebied ten noorden van de Blauwe Beugel vormt een reeks van eilanden aan weerszijden van de Westeinderdijksloot en vormt een natuurlijke scheiding tussen de Kleine Poel en de Grote Poel. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van hoogopgaand elzen-, berken- en essenbroek, laagblijvende cultuurakkers alsmede van oudsher aanwezige natuurgebieden en rietlanden. Oorspronkelijke strokenpatroon nog zeer herkenbaar aanwezig. Percelen in gebruik voor teelt van trekheesters of omgezet in natuur (Stichting de Bovenlanden) of in gebruik als recreatielandjes. Aan de kant van de Grote Poel bevinden zich het Starteiland, ooit de plek van waaraf alle wedstrijden werden gezeild, en een aantal schuilhavens. Op de zuidelijk kop van het gebied, direct aan De Blauwe Beugel, ligt een grote jachthaven. Het zuidelijke deel van het eilandenrijk, De Rijsen, ligt ongeveer tegenover de uitlopers van de buurschap Rijsenhout. Een voor westelijk Nederland uniek hoogveengebied met een geheel eigen vegetatie. Er rest hier slechts een enkele cultuurakker in een gebied met een nu voornamelijk natuurlijke begroeiing, afgewisseld met recreatiepercelen. Er bevindt zich één watersportvereniging met bijbehorende bebouwing.
Ontwikkel-perspectief	Katalysator voor de transformatie is de voorgenomen afronding van de Groene As. Er zijn door de provincie gelden gereserveerd voor de aankoop van 10 à 15 hectare vrijkomende agrarische percelen, te realiseren tussen nu en uiterlijk 2020. De Stichting De Bovenlanden Aalsmeer, belast met aankoop en herinrichting, streeft naar de verwezenlijking van een ook in hoogte afwisselend natuurlandschap. Tevens actief in het gebied is De lente BV, dat zich inzet voor het behoud van het cultuurlandschap in het deel tussen de Westeinderdijksloot, Koddespoeltje, het Zwet en De Blauwe Beugel. In aansluiting op deze ontwikkelingen kansen voor versterking van het toeristisch profiel met overwegend extensieve, watergebonden recreatieve functies. Uitzonderingen zijn het starterseiland, dat zich meer als baken voor de waterrecreant moet gaan manifesteren en de locatie van de huidige jachthaven in de Blauwe Beugel, waar uitbreiding van faciliteiten voorstelbaar zijn, mede ook om vorm en inhoud te geven aan functie als entreepoort tot het gebied vanaf de ringvaart en de plas.

Gebiedsgerichte criteria Eilandenrijk	
Ruimtelijke inrichting	• Primair onbebouwd.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Versterking beleving doorgaande vaarroutes; • Gebiedseigen beplanting; • Geen gecultiveerde hagen.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Behoud fijnmazige, labyrinthische structuur; • Behoud en versterken tracé Westeinder Dijksloot.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing waaronder blokhutten, bij voorkeur in de vorm van authentieke schuilhutten, die zich qua maat, schaal en kleur voegt in het landschap; • Bebouwing Starteiland minder ingetogen; • Nabij de Blauwe Beugel mogelijk een hoogteaccent.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Bebouwing niet aan de randen van de percelen; • Bebouwing maximaal één bouwlaag.

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.

Ad 2

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

1. Kostenbijdragen in verband met het niet voldoend 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.
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.

Gemeente Aalsmeer

BRO Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
I www.bro.nl
E amsterdam@bro.nl
T +31 (0)20 506 1999

BRO
Ruimte | om *in* te leven