



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 26 oktober 2021

Voor de vergadering van raad d.d.

2 december 2021

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

R. Luijendijk

4183

r.luijendijk@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie

op 16 november 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2021'

Gevraagd besluit

1. de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.19-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 4 mei 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voor het plangebied Uiterweg en de plasoevers geldt dat de voorgaande bestemmingsplannen 'Uiterweg-Plasoevers 2005' en 'Uiterweg 1985' nog analoge (PDF) plannen zijn. De planvorm, systematiek en de inhoud van de regels zijn achterhaald. Het bestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met de meeste actuele ruimtelijke beleidskaders en standaarden en afwijkingen (vrijstellingen) van dit plan moeten worden voorzien van een actueel beheerkader in de vorm van een nieuw, in beginsel conserverend, bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2021' heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Ons college stelt uw gemeenteraad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de beantwoording van deze zienswijzen en de Staat van Wijzigingen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ordening

Aanleiding

Artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestemming van gronden met de daarbij horende regels binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld. Per 1 juli 2018 geldt de actualisatieplicht niet meer voor bestemmingsplannen die elektronisch raadpleegbaar zijn (art. 3.1a). De bestemmingsplannen 'Uiterweg-Plasoevers 2005' en 'Uiterweg 1985' zijn als PDF-bestand via de vereiste weg raadpleegbaar gemaakt.

Met de komst van de Omgevingswet in 2022 moet een bestemmingsplan voldoen aan de digitale RO-standaarden. Pas dan kan een bestemmingsplan als omgevingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn. De geldende bestemmingsplannen 'Uiterweg-Plasoevers 2005' en 'Uiterweg 1985' zijn nog analoge plannen en dienen zodoende geactualiseerd te worden in digitale vorm. De actualisatie is eveneens noodzakelijk om het meest actuele ruimtelijk beleid planologisch te verankeren en aansluiting te zoeken met de gangbare standaarden.

Er is geen aanleiding nu verregaande wijzigingen van bestemmingen door te voeren die gericht zijn op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Het plan is overwegend conserverend van aard, bestaande legale functies worden in beginsel positief bestemd. De gemeenteraad heeft op 23 april 2015 de structuurvisie 'Uiterweg' vastgesteld. Deze visie geeft inzicht in de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en dient als toetsingskader voor initiatieven.

De afgelopen periode zijn verschillende ontwikkelingen, onder andere als uitvoering van de structuurvisie, gefaciliteerd. Indien uw raad hiervoor al een digitaal bestemmingsplan heeft vastgesteld, vallen deze gebieden buiten het plangebied van deze bestemmingsplanactualisatie. Dit geldt tevens voor ontwikkelingen waarvoor recent een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Argumenten

Ad. 1 Zienswijzen

Het ontwerp 'Uiterweg-Plasoevers 2021' heeft van 16 oktober t/m 26 november 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 24 zienswijzen ontvangen. De onderwerpen van de zienswijzen zijn zeer divers en zijn vaak specifiek gericht op de bestemmingslegging op de eigen kavel. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. Hierbij is tevens aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot een wijziging in het vast te stellen plan. De voor te stellen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen én de ambtelijk wijzigingen treft u aan in de Staat van Wijzigingen.

Wat opvalt is dat een aantal zienswijzen betrekking heeft op de wens de mogelijkheden binnen de jachthaven bestemming te verruimen. Over het algemeen zijn deze toekomstwensen nauwelijks concreet gemaakt of wordt de uitvoerbaarheid niet of onvoldoende aangetoond. Met de Structuurvisie 'Uiterweg' is er beleidsmatig wel houvast om over verschillende ontwikkelwensen een standpunt in te nemen of wordt hieraan gerefereerd. Alhoewel in deze fase een bestemmingswijziging nog niet aan de orde kan zijn, is in de beantwoording van de zienswijze waar dit kon een globale toets aan de structuurvisie gedaan. Tevens wordt gewezen op de mogelijkheden die deze structuurvisie schetst en aangegeven wat van de initiatiefnemer wordt verwacht om tot verdere uitvoering te komen. Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om hier op te kunnen anticiperen voegt door de komst van de Omgevingswet in 2022 niets toe.

Bij een aantal zienswijzen wordt verzocht om extra (bedrijfs-)woningen of legaliseren van het woongebruik. Van dergelijk verzoeken is verder de uitvoerbaarheid niet aangetoond. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is vast te houden aan het geldende lintenbeleid waarbij woningbouw aan de Uiterweg wordt gesitueerd en wonen daarachter in beginsel niet wenselijk is. Extra bedrijfswoningen op jachthavens zijn niet noodzakelijk vanwege de continuïteit van de bedrijfsvoering. Legaliseren van wonen achter het lint in dit bestemmingsplan is niet passend binnen het beleid en niet uitvoerbaar (zie verder kanttekeningen).

Sommige zienswijzen wijzen op een omissie in het ontwerp waarbij de bestaande situatie niet juist is bestemd. Voor zover dit gebruik of bouwwerk legaal aanwezig is heeft dit geleid tot een aanpassing in het ontwerp. Situaties waarvoor geen vergunning blijkt te zijn verleend en dus in strijd met het geldende plan aanwezig zijn, zijn beoordeeld op wenselijkheid. Bij het overgrote deel blijkt legalisatie niet direct aan de orde en is dit dus niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In veel gevallen waren dit overigens al handhavingssaken (zie verder kanttekeningen). Bij percelen waar het bestemmingsplan 'Uiterweg 1985' nog het vigerende plan vormt, is ook bekeken of doorbestemmen van deze rechten nog wel in lijn is met het huidige beleid. In veel gevallen blijkt dit de Structuurvisie niet direct te frustreren.

In algemeenheid is veel tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

Ad. 3 Vast te stellen bestemmingsplan

Uw gemeenteraad heeft op 23 april 2015 de Structuurvisie 'Uiterweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende deelgebieden en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden afhankelijk van de meerwaarde voor het Uiterweggebied. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. De visie leent zich er niet voor deze direct in dit bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. De randvoorwaarden zijn hiervoor te specifiek en locatie- en situatieafhankelijk. Bovendien dienen over de specifieke ontwikkelingen nadere (financiële) afspraken gemaakt te worden. Er hebben zich nog geen initiatieven aangediend die én voldoende concreet zijn én waarbij de uitvoerbaarheid is aangetoond. Initiatieven die op basis van deze structuurvisie zijn gefaciliteerd met een separaat bestemmingsplan (Uiterweg 223-225, Royal Terra Nova Uiterweg 222) of waarvoor een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (Marinapark Aalsmeer Uiterweg 116a) vallen buiten dit plangebied. Dit geldt ook voor ander actuele ontwikkelingen met een digitaal bestemmingsplan (Nieuw-Calslagen, Fort Kudelstaart). De ontwikkeling van het Waterfront waarover een afwijkingsbesluit is genomen is als geheel buiten het plangebied gelaten omdat dit besluit nog niet onherroepelijk is (zie kanttekeningen).

Het bestemmingsplan past binnen het geldende beleid en frustreert de uitvoering van de structuurvisie niet. Ten aanzien van een aantal thema's is de volgende rode draad doorgevoerd:

Wonen: Voor wonen in woongebouwen wordt onderscheid gemaakt in woningen in het lint en buiten het lint. Voor woningen in het lint geldt het lintenbeleid. Dit recent herziene lintenbeleid is vertaald in een bestemming 'Wonen – Lintbebouwing'. Vooral de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn door de (landelijke) vergunningsvrije bouw mogelijkheden sterk versimpeld ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Overige woningen krijgen met de reguliere bestemming 'Wonen' een maatbestemming en passend bouwvlak waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Jachthavens: De jachthavensector is de grootste economische peiler in het plangebied. Daarnaast bieden de jachthavens haar diensten aan waardoor het gebied zich op watergebonden toerisme en recreatie kan onderscheiden. Uitgangspunt is dat dit bestemmingsplan de bedrijfmatige activiteiten die in het voorgaande plan mogelijk maakte bestemd. Voor jachthavens geldt de bestemming 'Recreatie – Jachthaven 1' en 'Recreatie – Jachthaven 2'. Dit onderscheid komt doordat sommige jachthavens zijn gelegen in landschappelijk kwetsbaar gebied en geen nieuwe bouw mogelijkheden hebben. Sommige jachthavens hebben een specifiek profiel. Hier zijn bijvoorbeeld recreatiekavels of kampeerterreinen ed. nader aangeduid. Recreatief nachtverblijf (in de vorm van recreatiewoningen) is niet bestemd.

Recreatiekavels: Beleidsmatig is uitbreiding van het aantal recreatiekavels op basis van de structuurvisie niet gewenst. Bestaande recreatiekavels zijn aangeduid binnen hoofdbestemmingen, nieuwe kavels worden niet verder toegestaan. Recreatiekavels binnen jachthavenexploitaties hebben over het algemeen vanuit het bestaande recht meer bouw mogelijkheden.

Natuur: In het vigerende plan is 'Natuur', 'Natuurontwikkeling' en 'Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein' bestemd en ligt er een strook van 30 meter met aanduiding 'Natuurontwikkeling' langs de Ringvaart. Beleidsmatig is het voltooiën van de Groene As (ecologische hoofdstructuur en verbindingzone) gewenst. Stichting de Bovenlanden koopt hiertoe gronden aan met omzetten naar natuur tot doel. In dit bestemmingsplan zullen de gronden als 'Natuur' worden doorbestemd. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is tevens natuur toegestaan. Hierdoor is ook een eventuele omzetting naar natuur in de toekomst mogelijk.

Woonarken: In het geldende bestemmingsplan Woonarken zijn de ligplaatsen en oeverbebouwing nabij de ark vastgelegd en zijn gebieden aangegeven waar recreatiearken mogen liggen. Daarnaast voorziet de nieuwe Ligplaatsenverordening nu in jaarrond recreëren op woonarken binnen jachthavens. In dit bestemmingsplan zijn de gebieden voor recreatiearken bij jachthaven op detail aangepast, maar wel binnen de oorspronkelijke beleidsdoelstelling dat recreatiearken (en verplaatsingen) binnen het stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Dit heeft voor de jachthavenexploitanten voordelen; verschuivingen binnen de jachthavens passen binnen het bestemmingsplan (er is alleen nog een omgevingsvergunning op basis van de ligplaatsverordening nodig) en doordat ligplaatsen binnen de jachthaven nu zijn aangeduid t.b.v. jachthavengebruik kan hierop jaarrond worden gerecreëerd. Overige ligplaatsen worden bestemd als 'Water – Permanent Wonen' of 'Water – Verblijfsrecreatie' (in geval van privé-eigendom) met binnen de bestemming 'Tuin' de aanduiding voor de oeverbebouwing.

Binnen de bestemming 'Water' zijn in het ontwerp extra regels opgenomen om het aanleggen van pleziervaartuigen (waaronder kajuitboten) te reguleren. Hierbij is de systematiek uit de APV overgenomen.

Ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan hebben betrekking op verschillende omissies en verduidelijkingen in de regels en verbeelding, aanpassingen bij woonarken om deze in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan 'Woonarken', recent verleende (afwijkings)besluiten of aanpassingen van de plangrens.

Ad 2 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Het bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2021' maakt geen bouwwerken mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 4 Locatiebepaling op basis van BGT-ondergrond

Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 4 mei 2021.

Wettelijke procedure en ter inzagelegging

In artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de bekendmaking van het bestemmingsplan plaatsvindt binnen twee weken na de vaststelling langs elektronische weg in het Gemeenteblad, of binnen zes weken bij een gewijzigde vaststelling (art. 3.8, lid 4). In dit artikel is tevens geregeld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten slot dient de kennisgeving van de vaststelling via elektronische weg toegezonden te worden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belanghebbende gemeenten.

Kanttekeningen

Handhaving

Op 18 juni 2020 heeft uw gemeenteraad van Aalsmeer de 'motie integraal lintenbeleid' aangenomen, waarin zij ons college oproept zo spoedig mogelijk een integrale samenhangende visie voor alle gebieden ten aanzien van de Linten te ontwikkelen. Naar aanleiding van deze motie wordt separaat aan dit bestemmingsplan een werkwijze ontwikkeld die kijkt naar de regels en voorschriften die gelden voor de linten. Ter afdoening van deze motie heeft ons college een aantal denkrichtingen uiteengezet om wonen achter de Linten van Aalsmeer mogelijk te maken. Hiermee wordt een volgende stap gezet in de denkrichting naar definitieve oplossingen. Deze oplossingen worden gegeven in de vorm van procesvoorstellen voor (paraplu)bestemmingsplannen met de legalisatiemogelijkheid voor noodwoningen (1) en met het tijdelijk legaliseren van woonsituaties onder het persoonsgebonden overgangsrecht (2).

Daarnaast heeft ons college in het verlengde van deze motie op 20 juli 2021 een samenhangend geheel aan uitvoeringsregels vastgesteld. Deze handhavingstrategie biedt duidelijkheid voor alle belanghebbenden en voorziet in:

- een beleidslijn maatwerkregeling handhaving woonsituaties Aalsmeer 2021, gericht op handhavend optreden met een persoonsgebonden verklaring;
- een beleidslijn oude bouwwerken 2021, gericht op handhavend optreden door middel van een wrakingsbrief;
- beleidsregels mantelzorgwoningen 2021, biedt rechtszekerheid bij toepassing van de vergunningvrije regels en duidelijkheid bij beëindiging.

Door toepassing van deze drie beleidsregels op de nu bekende handhavingszaken en nieuwe zaken, wordt een maatwerkoplossing geboden voor lang bestaande situaties met zicht op de uiteindelijke gewenste ruimtelijke situatie zoals deze in verschillende beleidsstukken en ruimtelijke plannen is opgenomen. De beperkte handhavingscapaciteit wordt ingezet op de prioriteiten zoals brandveiligheid, constructieve veiligheid en illegale bewoning zoals dat is opgenomen in het VTH-beleidsplan 2020-2024 en uitgewerkt is in de Uitvoeringsprogramma's.

Waterfront

Op 29 oktober 2020 heeft ons college een afwijkingsbesluit genomen voor de herinrichting van het Waterfront. Door lopende beroepszaken is de werking van dit besluit deel geschorst en is het besluit nog niet onherroepelijk. Uit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming is het wenselijk dit gebied geheel buiten het bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2021' te laten. Het beoogde gebruik van de gronden en de ruimtelijke ingrepen binnen dit project Waterfront zullen in een apart bestemmingsplan verankerd worden. Zodoende blijft voor een ieder transparant in welke procedure de beoogde herontwikkeling voorzien wordt. Uw gemeenteraad zal hierover middels een collegebrief nader worden geïnformeerd.

Financiën

Er zijn geen aanvullende middelen benodigd voor deze bestemmingsplanherziening.

Uit het bestemmingsplan vloeien geen kosten voor de gemeente.

Communicatie

De vaststelling en terinzagelegging van het bestemmingsplan zal, naast digitaal in het Gemeenteblad, eveneens worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen en op afspraak kunnen worden ingezien.

Een ieder die een zienswijze heeft ingediend krijgt schriftelijk bericht van de wijze waarop hun zienswijze is behandeld en wordt op de hoogte gesteld van de kennisgeving, ter inzagelegging en mogelijkheid tot beroep.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en besluit om geen exploitatieplan vast te stellen staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De vaststelling van een bestemmingsplan en een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor een bestemmingsplan worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden en degene die (tijdig) een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- Raadsvoorstel en raadbesluit
- Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bestemmingsplanregels;
- Bestemmingsplantoelichting;
- Bestemmingsplanverbeelding (4 kaarten en een legenda).
- Bijlagen bij regels (bijlage 4 geanonimiseerd);
- Bijlagen bij toelichting.

De secretaris,

De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

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

RAADSBSLUIT

Besluit

1. de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.19-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 4 mei 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 december 2021.

De griffier,

De voorzitter,

O. van Kolck

mr. G.E. Oude Kotte
