



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op het

Ontwerpbestemmingsplan Waterfront

Aalsmeer, december 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Waterfront heeft van 9 december 2022 en met donderdag 19 januari 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend.

Wijze van beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn hieronder weergegeven. Links staat naast de nummering een (beknpte) opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indiener ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
Zienswijze 1		
1. Onlangs vernamen wij uit de Nieuwe Meerbode dat u een bestemmingswijziging voorstelt voor het Waterfront. Deze bestemmingswijziging komt op een bijzonder moment, omdat er bezwaren liggen tegen elementen uit dit Waterfront en dan met name het deel 'Wandelboulevard'. En wat ons betreft blijven die bezwaren ook bestaan.	Wij danken u voor uw reactie. Dat een omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, betekent op zichzelf dus niet dat die vergunning niet in een bestemmingsplan mag worden inpast. De raad moet bij de vaststelling van het plan rekening houden met de verleende omgevingsvergunning en afwegen of er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in het bestemmingsplan in te passen (dit volgt uit onder meer jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2017:329). In dat kader wordt opgemerkt dat de raad in het verleden in het kader van de bedoelde omgevingsvergunning unaniem een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven en zich hierover dus al een oordeel heeft kunnen vormen.	Nee
2. Wat ons verder opvalt: Dat deze bestemmingswijziging niet strookt met de visie Plassenlint Beschermd Dorpsgezicht.	Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Als gevolg van de realisatie van het project Waterfront zijn ten opzichte van de situatie van vóór 2021 een wandelboulevard, met aan de waterzijde daarvan een oever van waterbouwstenen, vlonders, vissteigers, zitelementen en trappen gerealiseerd. Door deze uitbreiding van de oevers hebben deze een iets ander verloop gekregen en is in het voorliggende bestemmingsplan daarom ook de begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht overeenkomstig	Nee

	<p>aangepast en uitgebreid. Hoewel de nieuwe inrichting van de oevers als gevolg van dit project geen historisch waardevol onderdeel van het beschermde dorpsgezicht Het Plassenlint vormt, is het wel van belang dat eventuele andere toekomstige ontwikkelingen binnen dit gebied zich voegen binnen de ruimtelijke karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht, en dat deze door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden getoetst aan de voorschriften en de uitgangspunten van de visie Plassenlint. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft met de ondergeschikte wijziging van de begrenzing kunnen instemmen. De bescherming van de cultuurhistorische waarden in dit Beschermd Dorpsgezicht is geborgd in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie Gemeente, gekoppeld aan de (aangepaste) redengevende omschrijving die als Bijlage 2 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	
<p>3. Dat deze bestemmingswijziging ingrijpende gevolgen kan hebben voor het wonen aan dit deel van de Stommeerweg.</p>	<p>Dit standpunt wordt niet onderschreven. Het gaat hier om een conserverend bestemmingsplan, waarin bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen en de in het verleden verleende omgevingsvergunning is ingepast. De herontwikkeling van het Waterfront paste voor een belangrijk deel binnen de kaders van het ter plaatste geldende planologisch regime. Slechts voor enkele onderdelen van het project gold dat niet, zodat een afwijking van het planologisch regime noodzakelijk was om het project in zijn geheel te kunnen voltooien. Het ging daarbij om de volgende drie punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de kade en wandelpromenade: verbreding van oevers op gronden met de bestemming 'Water - tevens landschappelijk waardevol terrein' en wijzigen van de structuur van de waterkering; • Aan het strand: het verlengen van de pier en het strand op gronden met de bestemming 'Water - tevens landschappelijk waardevol terrein'; • Bij de watertoren: het bouwen van een bouwwerk - een vlonder - op gronden met de bestemming 'recreatieve en culturele voorzieningen'. Het college heeft echter vastgesteld dat de realisering van een steiger/vlonder. mogelijk een negatief effect heeft op de bouwkundige staat van deze toren. Om die reden is 	Nee

	<p>besloten dat de steiger/vlonder niet wordt gerealiseerd, en dit deel van de verleende vergunning is ingetrokken.</p> <p>Planologisch gezien wordt de situatie dus (nagenoeg) niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005. Er is enkel sprake van een gewijzigde inrichting van het openbaar gebied, die voor een groot deel al mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan en die voor enkele onderdelen mogelijk is geworden door het verlenen van een omgevingsvergunning, waar de raad unaniem een verklaring van geen bedenkingen voor heeft afgegeven.</p>	
4. Dat deze bestemmingswijziging zoals door u voorgesteld zal leiden tot een behoorlijke aantasting van het Plassenlint en daarmee tot een aantasting van de waarde van onze woningen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder 2. Iemand die desondanks meent planschade te lijden als gevolg van een planologische maatregel kan een planschadeverzoek indienen: zie https://www.aalsmeer.nl/wonen-leven/product/bouwprojecten_schade-door-een-bestemmingsplan	Nee
5. Dat deze bestemmingswijziging niet strookt met de visie Plassenlint Beschermd Dorpsgezicht. Dat deze bestemmingswijziging een eenzijdig karakter heeft; terwijl dit voor het Plassenlint Beschermd Dorpsgezicht niet geldt. Daarin zijn twee partijen die nadrukkelijk hun verantwoordelijkheid moeten nemen; de gemeente verantwoordelijk voor het landelijk groen en het weidse uitzicht en de bewoners voor de architectonische kwaliteit van hun huizen. 'Voor de architectonische uitwerking ligt de lat hoog in dit gebied' (Plassenlint).	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 2.	Nee

<p>6. Bestemmingsregels Artikel 4 Groen</p> <p>De groene zones met een pad erdoor en een wandelpromenade erlangs ten noorden en ten zuiden aan de watertoren zijn bestemd als Groen'. Ook de regels van deze overeenkomstige bestemming in(ontwerp)bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2021' zijn aangepast aan de inrichting conform de omgevingsvergunning 'OIAVHB Uiterweg-Plasoevers 2005 - Waterfront'.</p> <p>Indieners hebben een bezwaar tegen deze groenbestemming. Er is een bedoeld verschil tussen de beleving van de wandelpromenade ten noorden en ten zuiden van de watertoren. Ten noorden van de watertoren ligt de nadruk op het beleven van de weidsheid en de elementen van de Westeinderplassen. Aan de zuidzijde van de watertoren wordt men geconfronteerd met de levendigheid van (verblijfs)recreatie. Deze zijn in karakter wezenlijk verschillend en moeten als zodanig ook behandeld worden.</p> <p>Het verzoek is dan ook de beschrijving voor de wandelpromenade ten noorden en ten zuiden apart te behandelen, waarbij de beschrijving voor de wandelpromenade ten noorden van de watertoren alleen de volgende elementen mag bevatten:</p>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven, is het bestemmingsplan Waterfront in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden conform het vigerende bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005 overgenomen, nadien verleende vergunningen ingepast. De bedoelde Groenbestemming is qua begrenzing overeenkomstig ‘dorgelegd’ en 1:1 overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005 was er geen verschil in de bestemming Groen ten noorden en ten zuiden van de watertoren. Ook nu is het niet noodzakelijk het gevraagde onderscheid aan te brengen.</p> <p>Wél verschilt de bestemming ‘Groen’ uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront en ‘Groenvoorzieningen’ uit het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 qua bestemmingsomschrijving, in die zin dat de enkele doeleinden die inherent zijn aan de groenbestemming in het ontwerpbestemmingsplan specifiek zijn benoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; • Vlonders en steigers (alleen ter plaatse van specifieke aanduidingen); • Parkeren voor fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare voorzieningen; • Invalidenparkeren; • Nutsvoorzieningen; • Waterhuishoudkundige voorzieningen. <p>Mede n.a.v. deze zienswijze wordt een aantal van deze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden binnen de bestemming Groen geschrapt. Het gaat achtereenvolgens om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straatmeubilair: straatmeubilair is op grond van artikel 2.18 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. Het bestemmingsplan hoeft daar geen aanvullende regeling voor te bevatten. Onder deze vergunningvrije mogelijkheden vallen onder andere fietsenrekken, prullenbakken en zitbanken. 	<p>Ja, aanpassing in toelichting en regels</p>
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • een verblijfsgebied t.b.v. de wandelpromenade: een wandelpad (uitdrukkelijk geen fietspad), (zwem)trappen, zitelementen en prullenbakken; • vlonders en steigers (zie onder Water 1); • parkeren van fietsen, scooters en vergelijkbare vervoermiddelen op de daarvoor ingerichte plek ten noorden van de watertoren; • invalidenparkeren; • regulier parkeren is daarmee uitgesloten; • waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals waterinlaten, damwanden, (stortstenen) oeverbeschoeiingen; • nutsvoorzieningen, zoals aansluitpunten op de waterleiding om elementen schoon te spuiten. • Het is verboden om bomen en struiken te planten. • Geen verdere verharding die het landelijke en groene karakter van de wandelboulevard aantast. • Geen uitzicht belemmerende voorzieningen die het weidse karakter van deze boulevard aantasten. <p>Opmerking: het plaatsen van BBQ plekken en speel- en sportvoorzieningen in het gebied van de wandelpromenade ten noorden van de watertoren, is een grove schending van de</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren voor fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare voorzieningen. Reden voor het schrappen is dat in combinatie met de bouwbepalingen binnen de groenbestemming ook gebouwde voorzieningen voor deze functies zouden kunnen worden gerealiseerd. Dat is voor de groenbestemming in het Waterfront ongewenst. Er kan in dat kader worden volstaan binnen de bestemming met de vergunningsvrije mogelijkheden voor straatmeubilair, zoals fietsenrekken. • De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Groenvoorzieningen mag op basis van het vigerende bestemmingsplan niet meer bedragen dan 3 m. Deze bouwhoogte volstaat binnen de Groenbestemming. Artikel 4.2.2. van de regels wordt aangepast, in die zin dat alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 3 m wordt toegestaan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. <p>Aanvullend wordt nog opgemerkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reguliere parkeervoorzieningen voor auto's zonder meer niet zijn toegestaan binnen de bestemming Groen. Speelvoorzieningen zijn zowel op basis van het voorgaande bestemmingsplan als op basis van het ontwerpbestemmingsplan Waterfront toegestaan. • Recreatieve voorzieningen die zijn gerealiseerd binnen de bestemming Groen, zoals de BBQ plekken zijn in overeenstemming met deze bestemming. Met andere woorden, deze zijn ook al toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. • Voorgaande geheel los staat van het Plassenlint. Deze waardestelling van het dorpsgezicht het Plassenlint omvat een beschrijving van de historische ontwikkeling van het gebied, waarna de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies worden benoemd die in het bestemmingsplan en de welstandsnota gewaarborgd dienen te worden om het karakter van het gebied te beschermen. Planologisch gezien wordt de situatie namelijk niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 	
--	---	--

door u ontwikkelde visie zoals vastgelegd in Het Plassenlint. De poging om dit achteraf legaal te maken door het nu op te nemen in het bestemmingsplan Waterfront wordt door de aanwonenden niet geaccepteerd.	Uiterweg- Plasoevers 2005. Er is enkel sprake van een gewijzigde inrichting van het openbaar gebied, die voor een groot deel al mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan en die voor enkele onderdelen mogelijk is geworden door het verlenen van een omgevingsvergunning, waar de raad unaniem een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.	
<p>7. Cultuurhistorie</p> <p>Beschermd Dorpsgezicht Het Plassenlint</p> <p>De gemeenteraad van Aalsmeer heeft het gebied 'Het Plassenlint, Stommeerweg 4 t/m 135; Kudelstaartseweg 14, 16;Zwarteweg 1'aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht.</p> <p>Verzoek tot nadere benoeming: Ter hoogte van Zwarteweg 1, aan de overkant van de 'oude' Zwarteweg, ligt een groot stuk land dat nu bestaat uit gras en bomen. Het valt met de bovenstaande beschrijving niet onder het Beschermd Dorpsgezicht en het is enige stuk waardevolle grond op een mooie locatie dat niet specifiek is benoemd in het Bestemmingsplan Waterfront. Ter borging en voorkoming dat dit stuk grond een andere bestemming krijgt op basis van mogelijke 'gaatjes' in het Bestemmingsplan Waterfront, verzoeken wij u het stuk grond ter hoogte van Zwarteweg 1 (Een plek waar mensen, kinderen en honden elkaar ontmoeten) de bestemming 'Natuur' te geven. We wachten uw reactie af.</p>	De bedoelde strook valt buiten de begrenzing van het voorliggende (bestemmings-)plangebied Waterfront en maakt daar geen onderdeel van uit. Er is geen aanleiding het plangebied te vergroten met de bedoelde gronden, die thans binnen het (reeds gedigitaliseerde) bestemmingsplan Hornmeer vallen. Bedoeling van het voorliggende bestemmingsplan is immers voor het plandeel Waterfront te zorgen voor de actualisering en digitalisering van het nu geldende analoge bestemmingsplan. Daarnaast borgt het bestemmingsplan de in het verleden verleende vergunningen voor de herinrichting van het Waterfront, met uitzondering van een vergunde steiger rond de Watertoren. Tot slot wordt de gewijzigde ligging van het beschermde dorpsgezicht verankerd. Uitbreiding van de planbegrenzing is niet wenselijk noch noodzakelijk.	Nee

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
Zienswijze 2		
<p>1. Cliënten zijn de eigenaren van de voormalige dienstwoning aan de Kudelstaartseweg 14, gelegen naast de voormalige watertoren aan de Kudelstaartseweg 16. Deze watertoren is beeldbepalend gesitueerd aan de oever van de Westeinder plassen en aangewezen als rijksmonument. Cliënten wonen met hun kinderen sinds 2006 in de voormalige dienstwoning van de watertoren. Het ensemble - de watertoren (nr. 16) met dienstwoning (nr. 14) - is bij besluit van 21 april 2015 aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht ('Plassenlint'). De gemeente is eigenaar van de woontoren en het terrein daaromheen. Het woonperceel van cliënten is via een hekwerk afgescheiden van het terrein van de watertoren. Het terrein van de naastgelegen watertoren is volledig omheind en voor eenieder afgesloten door een hekwerk. De gemeente is jegens cliënten zakenrechtelijk gehouden om het hekwerk in stand te houden, zo blijkt uit de akte van levering van 11 januari 2001, waarbij de</p>	<p>Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt ingegaan op de ingediende gronden van de zienswijze. Overigens wordt in de zienswijze gesproken over een woontoren, waar indiener kennelijk de watertoren bedoelt.</p>	<p>Nee</p>

<p>gemeente het watertorenperceel in eigendom verkreeg van het Nutsbedrijf Amstelland. De watertoren is enkel te voet bereikbaar via het looppad over het terrein, dat vanaf het trottoir van de Kudelstaartseweg kan worden betreden als het toegangshek daartoe is geopend. Dit toegangshek is vrijwel altijd gesloten, want de toegankelijkheid van de watertoren is zeer beperkt. De watertoren is van maart tot augustus gesloten vanwege de vaste verblijfsplaats van een koppel slechtvalken. In de periode tussen augustus en april is de watertoren sporadisch voor (beperkt) publiek toegankelijk. Er vinden slechts incidenteel activiteiten plaats in en rondom de watertoren, zoals 'Vuur en Licht op het Wat er' en schoolklassen die uitleg krijgen over het oorspronkelijke gebruik van de watertoren. Aan de zuidzijde van de watertoren loopt een oeverlijn langs de Kudelstaartseweg, waarlangs voetgangers en fietsers zich kunnen voortbewegen. Van een recreatieve verblijfsfunctie is niet of nauwelijks sprake. Aan de noordzijde van de watertoren bevindt zich de woning</p>		
--	--	--

<p>van cliënten. Cliënten hebben 17 jaar geleden voor deze woonlocatie gekozen, omdat het, ook in de zomer, een relatief rustige locatie is. De watertoren wordt weliswaar af en toe door publiek bezocht, maar dat is altijd kleinschalig en bovendien bevinden de bezoekers zich dan (meestal) niet op het terrein rondom de watertoren, maar in de watertoren. Bovendien zijn de activiteiten die daar af en toe, naast de maandelijkse zondagmiddag openstelling in de maanden augustus t/m februari/maart, plaatsvinden niet hinderlijk voor omwonenden. Het gaat om kleine groepen, vooral gezinnen en senioren, op werkdagen en overdag, terwijl van versterkte muziek of horeca-activiteiten geen sprake is. Het (monumentale) woon- en leefgebied van cliënten is gelegen in Unesco-gebied 'Stelling van Amsterdam' en is aangewezen als natuurnetwerk (NNN). Het verbaast dan ook niet dat de watertoren tevens dienst doet als vaste verblijfplaats van een koppel slechtvalken. In 2005 is op de toren een nestkast voor slechtvalken geplaatst. Vanaf 2011 zijn jaarlijks jongen grootgebracht. Het moge</p>		
---	--	--

<p>duidelijk zijn dat cliënten groot belang hechten aan het behoud van hun (rustige) woon- en leefklimaat.</p>		
<p>2. Wat staat het bestemmingsplan toe? Het woonperceel van cliënten grenst aan de bestemmingen "Cultuur en ontspanning", "Groen", "Water 1" en "Verkeer". De planregels staan binnen deze bestemmingen allerlei vormen van intensieve recreatie toe, met de bijbehorende bouwwerken en verhardingen.</p> <p>Bestemming 'Cultuur en ontspanning'</p> <p>De watertoren en het nieuwe verblijfsgebied eromheen zijn bestemd voor "Cultuur en ontspanning". Op de voor "Cultuur en ontspanning" bestemde gronden zijn onder meer toegestaan (art. 3.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'culturele voorzieningen': 'musea, (muziektheaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen' (art. 1.23); • 'horeca 1': 'horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons' (art. 1.39); • 'verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen', 'zoals de wandelpromenade, wandel- en fietspaden, (zwem)trappen, straatmeubilair en zitelementen, 	<p>Dit standpunt wordt niet onderschreven. Het gaat hier om een conserverend bestemmingsplan, waarin bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen en de in het verleden verleende omgevingsvergunning is ingepast. De herontwikkeling van het Waterfront paste voor een belangrijk deel binnen de kaders van het ter plaatste geldende planologisch regime. Slechts voor enkele onderdelen van het project gold dat niet, zodat een afwijking van het planologisch regime noodzakelijk was om het project in zijn geheel te kunnen realiseren. Het ging daarbij om de volgende drie punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de kade en wandelpromenade: verbreding van oevers op gronden met de bestemming 'Water - tevens landschappelijk waardevol terrein' en wijzigen van de structuur van de waterkering; • Aan het strand: het verlengen van de pier en het strand op gronden met de bestemming 'Water - tevens landschappelijk waardevol terrein'; • Bij de watertoren: het bouwen van een bouwwerk - een vlonder - op gronden met de bestemming 'recreatieve en culturele voorzieningen'. Het college heeft echter vastgesteld dat de realisering van een steiger/vlonder mogelijk een negatief effect heeft op de bouwkundige staat van deze toren. Om die reden is besloten dat de steiger/vlonder niet wordt gerealiseerd, en dit deel van de verleende vergunning is ingetrokken. <p>Planologisch gezien wordt de situatie dus (nagenoeg) niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005. Er is enkel sprake van een gewijzigde inrichting van het openbaar gebied, die voor een groot deel al mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan en die voor enkele onderdelen mogelijk is geworden door het verlenen van een omgevingsvergunning, waar de raad unaniem een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.</p> <p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 3.</p>	<p>Nee</p>

<p>BBQ's, prullenbakken' (§ 5.2 plantoelichting);</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'straatmeubilair', zoals 'afvalbakken', 'fietsen rekken', 'lichtmasten', 'speeltoestellen', 'urinoirs', 'zitbanken' en 'voorwerpen van beeldende kunst' (art. 1.76); en • 'parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen. <p>Voor deze doeleinden mogen - overal en onbeperkt bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 2 meter en mogen - overal en onbeperkt verhardingen worden aangelegd.</p> <p>Bestemming 'Groen'</p> <p>Op de voor "Groen" bestemde gronden zijn onder meer toegestaan (art. 4.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen', zoals de wandelpromenade, wandel- en fietspaden, (zwem)trappen, straatmeubilair en zitelementen, BBQ's, prullenbakken' (§ 5.2 plantoelichting); • 'straatmeubilair', zoals 'afvalbakken', 'fietsenrekken', 'lichtmasten', 'speeltoestellen', 'urinoirs', 'zitbanken' en 'voorwerpen van beeldende kunst' (art. 1.76). 		
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • 'speel- en sportvoorzieningen', 'zoals buitengymtoestellen, buitendouches, drinkwatertappunten' (§ 5.2 plantoelichting); • 'vlonders en steigers'; en • 'parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen. <p>Voor deze doeleinden mogen - overal en onbeperkt bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter of hoger, zoals 6 meter voor kunstobjecten en maar liefst 10 meter voor palen en (licht)masten, en mogen ook - overal en onbeperkt - verhardingen worden aangelegd. Op minder dan 100 meter afstand van het woonperceel van cliënten - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger-1' - zijn vlonders en steigers toegestaan (art.4,2). Een steiger mag worden gebruikt als aanlegplaats voor pleziervaartuigen (art. 1.75).</p> <p>Bestemming 'Water 1' Op de voor "Water 1" bestemde gronden zijn onder meer toegestaan (art. 8.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'openbare dagrecreatie; onder 'dagrecreatie' wordt verstaan: 'recreatief buitenverblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, al dan niet 		
--	--	--

<p>doorgebracht in onderkomens, die na afloop van het verblijf tezamen met de andere meegebrachte voorwerpen, worden verwijderd, waarbij in het algemeen gebruik wordt gemaakt van een min of meer geconcentreerd voorzieningenpakket en waar het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid relatief groot kan zijn' (art. 1.24);</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'recreatieve voorzieningen'; onder 'recreatie' wordt verstaan: 'op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer gerelateerde activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding' (art. 1.66); • 'verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen', 'zoals de wandelpromenade, wandel- en fietspaden, (zwem)trappen, straatmeubilair en zitelementen, BBQ's, prullenbakken' (§ 5.2 plantoelichting); • 'straatmeubilair', zoals 'afvalbakken', 'fietsenrekken', 'lichtmasten', 'speeltoestellen', 'urinoirs', 'zitbanken' en 'voorwerpen van beeldende kunst' (art. 1.76). • 'watersport en -recreatie'; en • vlonders en steigers'. 		
---	--	--

<p>Voor deze doeleinden mogen - overal en onbeperkt - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter of hoger, zoals 6 meter voor palen, (licht)masten en kunstwerken, en mogen ook - overal en onbeperkt – verhardingen worden aangelegd.</p> <p>Uit art. 8.4.2 lijkt te volgen dat langs de oever ligplaatsen voor pleziervaartuigen zijn toegestaan en/of pleziervaartuigen mogen aanleggen.</p> <p>Op minder dan 100 meter afstand van het woonperceel van cliënten - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger-1' - zijn vlonders en steigers toegestaan (art.8.2). Deze vlonders en steigers mogen worden gebruikt voor 'verblijf, verblijfsvoorzieningen en openbare dagrecreatie' (art, 8.4.1).</p> <p>Bestemming 'Verkeer' Op de voor "Verkeer" bestemde gronden zijn onder meer toegestaan (art. 7.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen; • 'parkeren en parkeervoorzieningen'; • 'kiss- and ride-strook'; • 'standplaatsen' en 		
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • 'straatmeubilair', zoals 'afvalbakken', 'fietsenrekken', 'lichtmasten', 'speeltoestellen', 'urinoirs', 'zitbanken' en 'voorwerpen van beeldende kunst' (art. 1.76). <p>Voor deze doeleinden mogen - overal en onbeperkt - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter of hoger, zoals 6 meter voor reclame-uitingen en (culturele) kunstwerken en maar liefst 10 meter voor lichtmasten, en mogen ook - overal en onbeperkt - verhardingen worden aangelegd.</p> <p>Strijd met rechtszekerheid Het bestemmingsplan staat op grond van de voormelde bestemmingsregeling zo'n veelheid van functies en bouwwerken toe, dat het voor cliënten volstrekt onvoorspelbaar is hoe hun woon- en leefgebied er in de toekomst uit zal komen te zien. Het bestemmingsplan is dan ook in strijd met het beginsel van rechtszekerheid. Omwille van de rechtszekerheid zal er fors gesnoeid moeten worden in de planregels en zal er gewerkt moeten worden met aanduidingen op de plankaart, zodat er een concreet toekomstbeeld ontstaat van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen.</p>		
---	--	--

<p>Reikwijdte zienswijzen</p> <p>Deze zienswijzen zijn, mede gelet op het vorenstaande, gericht tegen het gehele bestemmingsplan, en dus tegen alle planonderdelen die gevolgen kunnen hebben voor de eigendommen en het woon- en leefklimaat van cliënten.</p>		
<p>3. Onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat</p> <p>Bij de vraag of de raad een bestemmingsplan rechtmatig kan vaststellen, dient in ogenschouw te worden genomen hetgeen het bestemmingsplan qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden maximaal toestaat.</p> <p>Het moge duidelijk zijn dat de maximale gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan toelaat zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten.</p> <p>Het bestemmingsplan voorziet immers op grote schaal in (verblijfs)recreatieve functies, die op zichzelf, maar zeker in samenhang met elkaar, gedurende de gehele dag een grote publieksaantrekkende werking hebben. Als direct omwonenden zullen cliënten daarvan onaanvaardbare overlast ondervinden, te meer, omdat veel toegestane functies gepaard zullen gaan met harde muziek, hard stemgeluid, hard geluid van het opruimen door</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan ‘Uiterweg-Plasoevers 2005’ alsmede uit het ontwerpbestemmingsplan ‘Waterfront’ in de directe nabijheid van de bedoelde woning. Te zien is dat er geen aanpassing heeft plaatsgevonden in de begrenzing van de bestemmingsvlakken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De (begrenzing van de) bestemming Groen uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront is overeenkomstig de bestemming Groenvoorzieningen uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005; - De (begrenzing van de) bestemming voor Wonen uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront is overeenkomstig de bestemming Woondoeleinden uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg -Plasoevers 2005; - De (begrenzing van de) bestemming Cultuur en Ontspanning uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront is overeenkomstig de bestemming Recreatieve en Culturele voorzieningen uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg -Plasoevers 2005. <p>Met andere woorden: qua bestemmingsbegrenzing is er niet beoogd een wijziging aan te brengen. Zie tevens onderstaande afbeeldingen.</p>	<p>Ja, regels en verbeelding.</p>

schoonmaakdiensten van lege flessen, en sociale overlast (versterkt door de alcohol). De dag- en nachtrust, privacy en sociale veiligheid van cliënten en hun kinderen worden hierdoor op onaantoonbare wijze aangetast, terwijl cliënten niemand anders dan de overlastveroorzakers zelf kunnen aanspreken op hun gedrag.

Het bestemmingsplan staat rechtstreeks (d.w.z. zonder toepassing van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden) rondom c.q. van alle kanten grenzend aan de woning van cliënten een zeer drukbezochte, recreatieve 'hotspot' toe, met alle vormen van overlast die daarmee gepaard gaan, zoals grote groepen met luidruchtige mensen (overdag veel gezinnen met kinderen en later op de dag voornamelijk jongeren), alcoholgebruik, harde muziek, en niet alleen overdag, maar ook in de late en nachtelijk uren tot het ochtendgloren. Ook staat het bestemmingsplan tal van hinderlijke bouwwerken vlakbij (grenzend aan) de woning van cliënten toe, zoals lichtmasten, fietsenstallingen, speeltoestellen, urinoirs, zitplaatsen etc. etc.; worden er overal fietsen en scooters gestald, bootjes aangelegd, BBQ's ontstoken etc. etc. en zelfs aan de straatzijde is het op de kiss-en-ride-strook een komen en gaan van auto's.



Uitsnede bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005

Al deze hinderlijke gevolgen zijn inherent aan de in het bestemmingsplan – welhaast onbeperkte - gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Bestemmingen die zich qua kwetsbaarheid en ruimtelijke uitstraling niet naast elkaar verdragen, zoals in dit geval een woonbestemming te midden van een drukbezocht recreatiepark, kunnen niet als zodanig in een bestemmingsplan worden bestemd. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro). Indiener wijst daarbij op ABRS 8 februari 2012, 201107961/1/A1 en ABRS 10 april 2013, 201202768/1/R4, waarin een ruimtelijk relevant verschil wordt aangenomen tussen bewoning van een pand door studenten en door een gezin. Dit, omdat de ruimtelijke uitstraling verschilt, reeds gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners.

Daar komt nog bij dat de gemeente al in de bestaande situatie, waarin het aantal bezoekers nog zeer beperkt is, er niet in weet te slagen om de openbare orde en de sociale veiligheid te waarborgen. Bij de vraag of een goed woon- en leefklimaat kan worden verzekerd, is tevens van belang of de openbare orde en veiligheid voor omwonenden (cliënten) kan worden gewaarborgd (zie o.a. ABRS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1262, r.o. 6-6.2).



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Waterfront

Aanvullend is ter vergelijking het toelaatbare gebruik van de gronden rondom de woning volgens het bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005 en die van het ontwerpbestemmingsplan Waterfront gemaakt, voor zover het gaat om de groenbestemming, de bestemming van de gronden rond de watertoren en de woonbestemming. Voor de verkeersbestemming geldt dat is aangesloten bij de bestemming Verkeer uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2021. Het is wenselijk dat mogelijkheden voor de verkeersbestemming in het onderhavige plangebied gelijklopend is met die van aansluitende plannen.

	<p>Bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005</p> <table> <tr> <td></td><td>Recreatieve en culturele voorzieningen</td><td> <p>De op de plankaart voor "Recreatieve en culturele voorzieningen " aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> horeca; culturele voorzieningen; parkeervoorzieningen; toegangswegen, erven en groenvoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken. </td></tr> <tr> <td></td><td>Groenvoorzieningen</td><td> <p>De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> bermen en groenstroken; voetpaden en speelterreinen; water; <p>met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p> </td></tr> <tr> <td></td><td>Water, tevens landschappelijk waardevol terrein</td><td> <p>De op de plankaart voor "Water, tevens landschappelijk waardevol terrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> waterhuishouding; verkeer te water; bruggen; ontwikkeling ecologische verbindingszone, daar waar aangegeven op de plankaart; natuurontwikkeling; steigers: <ul style="list-style-type: none"> - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen I" - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen II", uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven; - ten behoeve van één aanlegplaats bij recreatiekavel, of tuinbouwbedrijf; - ten behoeve van één aanlegplaats waar de mede bestemming "woning of "recreatiewoning" is aangegeven; - ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven; - mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is; <p>met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p> <p>Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.</p> </td></tr> </table>		Recreatieve en culturele voorzieningen	<p>De op de plankaart voor "Recreatieve en culturele voorzieningen " aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> horeca; culturele voorzieningen; parkeervoorzieningen; toegangswegen, erven en groenvoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken. 		Groenvoorzieningen	<p>De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> bermen en groenstroken; voetpaden en speelterreinen; water; <p>met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p>		Water, tevens landschappelijk waardevol terrein	<p>De op de plankaart voor "Water, tevens landschappelijk waardevol terrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> waterhuishouding; verkeer te water; bruggen; ontwikkeling ecologische verbindingszone, daar waar aangegeven op de plankaart; natuurontwikkeling; steigers: <ul style="list-style-type: none"> - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen I" - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen II", uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven; - ten behoeve van één aanlegplaats bij recreatiekavel, of tuinbouwbedrijf; - ten behoeve van één aanlegplaats waar de mede bestemming "woning of "recreatiewoning" is aangegeven; - ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven; - mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is; <p>met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p> <p>Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.</p>	
	Recreatieve en culturele voorzieningen	<p>De op de plankaart voor "Recreatieve en culturele voorzieningen " aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> horeca; culturele voorzieningen; parkeervoorzieningen; toegangswegen, erven en groenvoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken. 									
	Groenvoorzieningen	<p>De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> bermen en groenstroken; voetpaden en speelterreinen; water; <p>met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p>									
	Water, tevens landschappelijk waardevol terrein	<p>De op de plankaart voor "Water, tevens landschappelijk waardevol terrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> waterhuishouding; verkeer te water; bruggen; ontwikkeling ecologische verbindingszone, daar waar aangegeven op de plankaart; natuurontwikkeling; steigers: <ul style="list-style-type: none"> - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen I" - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen II", uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven; - ten behoeve van één aanlegplaats bij recreatiekavel, of tuinbouwbedrijf; - ten behoeve van één aanlegplaats waar de mede bestemming "woning of "recreatiewoning" is aangegeven; - ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven; - mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is; <p>met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p> <p>Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.</p>									

Ontwerpbestemmingsplan Waterfront	
 Enkelbestemming Cultuur en ontspanning	De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. culturele voorzieningen; b. horeca 1 als bedoeld in artikel 1.39 van deze regels; c. parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen; d. langzaamverkeer; e. verblijfsgebied, verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; f. groen en groenvoorzieningen; g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; h. erf- en terreinafscheidingen.
 Enkelbestemming Groen	De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groen en groenvoorzieningen; b. verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; c. speel- en sportvoorzieningen; d. vlonders en steigers; e. parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen; f. invalidenparkeren; g. waterhuishoudkundige voorzieningen; h. nutsvoorzieningen; i. kunstobjecten; met de daarbij behorende: j. bouwwerken; k. verhardingen.
 Enkelbestemming Water	De voor 'Water 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden; c. groen en groenvoorzieningen; d. openbare dagrecreatie; e. recreatieve voorzieningen; f. verblijf en verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; g. watersport en -recreatie; h. vlonders en steigers;

Uit voorgaande blijkt het volgende:

De bestemmingsomschrijving voor Recreatieve en Culturele voorzieningen uit het vigerende bestemmingsplan komt qua mogelijkheden in ruime mate overeen met de bestemming Cultuur en ontspanning uit het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Waterfront. Er worden geen bestemmingen/funcities toegevoegd die kunnen leiden tot extra geluidoverlast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Sterker nog, het vigerende bestemmingsplan laat horeca toe zonder beperkingen ten aanzien van het type horeca, daar waar het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend daghoreca (lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons) toestaat, hetgeen in potentie tot minder geluidoverlast zal leiden. Qua bouwmogelijkheden voor gebouwen gelden in het nieuwe bestemmingsplan vergelijkbare bepalingen als in het voorgaande bestemmingsplan.

Op de verbeelding is in het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 55 meter voor de Watertoren opgenomen, waar deze 51 m hoog is. Dat wordt

	<p>aangepast naar 51 m. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is voor bestemming Cultuur en Ontspanning t.o.v. het vigerende bestemmingsplan overigens verlaagd van 3 naar 2 meter.</p> <p>De bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen ‘Groen’ uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront en ‘Groenvoorzieningen’ uit het bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005 verschillen wel qua omschrijving van toegestane activiteiten. Mede n.a.v. deze zienswijze wordt een aantal van deze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden binnen de bestemming Groen geschrapt. Het gaat achtereenvolgens om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straatmeubilair: straatmeubilair is op grond van artikel 2.18 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. Het bestemmingsplan hoeft daar geen aanvullende regeling voor te bevatten. Onder deze vergunningvrije mogelijkheden vallen onder andere fietsenrekken, prullenbakken en zitbanken. • Parkeren voor fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare voorzieningen. Reden voor het schrappen is dat in combinatie met de bouwbepalingen binnen de groenbestemming ook gebouwde voorzieningen voor deze functies zouden kunnen worden gerealiseerd. Dat is voor de groenbestemming in het Waterfront ongewenst. Er kan in dat kader worden volstaan binnen de bestemming met de vergunningsvrije mogelijkheden voor straatmeubilair, zoals fietsenrekken. • De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Groenvoorzieningen mag op basis van het vigerende bestemmingsplan niet meer bedragen dan 3 m. Deze bouwhoogte volstaat binnen de Groenbestemming. Artikel 4.2.2. van de regels wordt aangepast, in die zin dat alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 3 m wordt toegestaan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. <p>Ten aanzien van de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Water uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront – en Water – tevens landschappelijk waardevol terrein uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005 geldt dat toegevoegd zijn de omschrijvingen voor openbare dagrecreatie en recreatieve voorzieningen, alsmede watersport en recreatie.</p>	
--	---	--

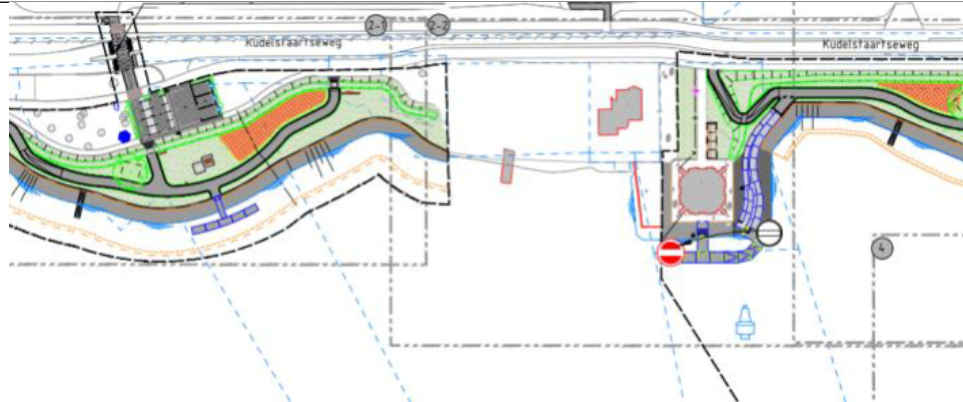
	<p>Volstaan kan worden met watersport – en recreatie. Deze doeleinden zijn inherent aan het huidige gebruik en de verleende omgevingsvergunning voor het Waterfront, met name waar het gaat om het aanleggen van strand en verbreden van oevers op de gronden met de bestemming ‘Water - tevens landschappelijk waardevol terrein.</p> <p>Ook de omschrijving van verhardingen kan binnen deze bestemming verwijderd worden. Qua bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 1,5 m. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ruimere mogelijkheden opgenomen, met name waar het gaat om palen, lichtmasten en kunstwerken tot een hoogte van 6 m. Deze voorzieningen zijn aan het Waterfront niet benodigd. Artikel 8.2.2. onder c wordt geschrapt. Artikel 8.2.2. onder d wordt in die zin aangepast, dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt aangepast naar 2 m.</p> <p>Benadrukt wordt dat de gronden van het Waterfront vóór de herontwikkeling openbaar en publiekstoegankelijk waren. Het is niet zo dat het ontwerpbestemmingsplan de zeer ‘drukbezochte recreatieve hotspot’ mogelijk maakt nabij de woning van indieners zienswijze. Graag verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is opgemerkt onder punt 2. Ook feitelijk ontstaat geen “intensief bezocht recreatiegebied” rondom de watertoren.</p> <p>Tot slot wordt t.a.v. mogelijke overlast opgemerkt dat de vrees voor overlast, voor zover dat in strijd met de openbare orde gebeurt, een kwestie van handhaving is en niet in dit bestemmingsplan aan de orde kan komen. Indien noodzakelijk kan door gemeente of politie worden gehandhaafd. Overigens wordt die vrees voor overlast nergens geconcretiseerd. Er is vooralsnog geen aanwijzing dat de te beschreven overlast daadwerkelijk kan en zal plaatsvinden. Indiener stelt overigens nog met verwijzing naar een aantal Afdelingsuitspraken dat sprake zou zijn van bestemmingen die zich qua kwetsbaarheid en ruimtelijke uitstraling niet met elkaar verdragen. In deze uitspraken ging het o.a. om een drukbezocht recreatiepark, een studenten-woning in verhouding tot normale bewoning en het hiervoor besproken kinderdagcentrum voor kinderen en jongeren met een meervoudige handicap. Deze</p>	
--	--	--

	situaties zijn naar hun aard en ruimtelijke uitstraling niet vergelijkbaar met de activiteiten waarin het bestemmingsplan voorziet.	
4. Om een goed woon- en leefklimaat voor cliënten te kunnen waarborgen zou het bestemmingsplan een straal van - zeg - 200 meter rondom de woning van cliënten moeten trekken en bepalen dat daarbinnen geen recreatieve functies en bouwwerken zijn toegestaan, die - kort gezegd - gepaard gaan met het verblijf van mensen, de aanwezigheid van grotere aantallen mensen, geluid (o.a. stemgeluid, muziek, feestgedruis, geluid van scooters, motorboten e.d.) en overige hinder, zoals lichthinder (door bijvoorbeeld koplampen van scooters en lichtmasten) en inbreuk op privacy (zoals aanwezigheid van mensen naast de woning, wat intimiderend is, en inkijk). Cliënten hebben als direct omwonenden een gerechtvaardigd belang bij het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Dit bestemmingsplan maakt op onaanvaardbare wijze inbreuk daarop. Aan de belangen van cliënten wordt geheel voorbij gegaan. Op geen enkele wijze is inzichtelijk gemaakt hoe met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat voor cliënten en hun	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor. De bestemmingsregels en verbeelding worden op onderdelen aangepast. Waar nodig worden ook de betreffende tekstpassages in de toelichting aangepast.	Ja, toelichting, regels en verbeelding

<p>kinderen is gewaarborgd. In het bestemmingsplan ontbreken ten onrechte (beperkende) gebruiks- en bebouwingsvoorschriften en een zonering op de verbeelding om overlast voor cliënten te voorkomen en een goed woon- en leefklimaat voor cliënten te waarborgen. Het bestemmingsplan is dan ook in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</p>		
<p>5. Geluidsrapport</p> <p>Van de plantoelichting maakt deel uit een geluidsrapport van Peutz. Het valt op dat het rapport nog maar een 'concept-status' heeft. De vraag werpt zich op wat de inhoud en strekking van het definitieve rapport is (of zal zijn).</p> <p>In het rapport wordt een richtafstand van 200 meter gehanteerd ten opzichte van de in het rapport gekozen geluidsbronnen. De woning van cliënten ligt (ruim) binnen deze richtafstand.</p> <p>Op blz. 10, figuur 5.1, zijn de woningen in het plangebied met een gele stip aangeduid, Tevens zijn de oppervlaktebronnen (geluidsbronnen) met een oranje vlak aangeduid. Het gaat om stranden en ligweiden bedoeld. De omvang en situering van deze geluidsbronnen komt echter niet overeen met het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Er is een richtafstand gehanteerd om na te gaan wat het invloedsgebied zou kunnen zijn van de toe te voegen bestemming, te weten verblijfsgebied. Daarbij is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', hoewel deze niet primair van toepassing is omdat er geen bedrijfsmatige activiteiten worden toegevoegd. Desalniettemin is aansluiting gezocht bij deze VNG-publicatie. Omdat alleen verblijf van mensen (recreanten) bij het water mogelijk wordt gemaakt, is voor de richtafstand aangesloten bij niet overdekte zwembaden. Omdat binnen de daarvoor geldende richtafstand woningen zijn gesitueerd, is kwantitatief onderzoek verricht conform de methodiek uit de VNG-publicatie. Afwijken van de richtafstand is, zo volgt uit het onderzoek, gemotiveerd.</p> <p>Figuur 5.1 en de invulling met geluidbronnen zijn gebaseerd op het uitvoeringsontwerp. In figuur 3.1 uit bijlage 3 van het Peutz-rapport is de tekening van het uitvoeringsontwerp opgenomen. Deze tekening maakt derhalve deel uit van de toelichting op het bestemmingsplan. In onderstaande figuur is een uitsnede geven van deze uitvoeringstekening nabij de Watertoren en de woning Kudelstaartseweg 14, alsmede van de ingevoerde geluidbronnen in dit gebied (zie figuur 1.1 uit bijlage 1 van het Peutz-rapport).</p>	<p>Nee</p>

Het nieuwe bestemmingsplan maakt deze of soortgelijke geluidsbronnen ook dichterbij - en zelfs grenzend aan - de woning van cliënten mogelijk. Zoals gezegd zijn voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan bepalend de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan maximaal voorziet - en niet slechts de ontwikkelingen die men vooralsnog op het oog heeft. Omdat wensen, behoeften en inzichten in de loop der tijd kunnen veranderen, gaat het erom wat het bestemmingsplan wat en waar maximaal toestaat, en dat moet vervolgens eerst onderzocht worden. Dat is nu niet gebeurd. Het geluidsrapport is reeds hierom volstrekt ondeugdelijk voor de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan.

Ten onrechte is in het rapport aansluiting gezocht bij - alleen - een 'niet overdekt zwembad'. De ontwikkelingen waarin het nieuwe bestemmingsplan voorziet kunnen in redelijkheid niet op één lijn worden gesteld met een openluchtzwembad. Die vergelijking gaat wellicht nog op voor zover er overdag gezinnen met kinderen gebruik maken van een strand of ligweide. Maar voor het overige is de gelijkenis ver te zoeken. Een zwembad creëert weliswaar geluid, maar dat blijft beperkt tot het stemgeluid van voornamelijk kinderen en



Uitsnede uit uitvoeringstekening (boven) en ingevoerde geluidbronnen in het akoestisch rekenmodel (onder).



Daar waar volgens de uitvoeringstekening sprake is van gazon, waar dus mensen kunnen verblijven en waar stemgeluid wordt geëmitteerd, zijn geluidbronnen in het rekenmodel ingevoerd. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek (rapport als onderdeel van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) volgt dat de geluidsniveaus ruimschoots voldoen aan de richtwaarden voor geluid voor de gebiedstypering 'rustige woonwijk' uit de VNG-publicatie. Door op de gronden ten noorden van de woning ook geluidbronnen in te voeren die stemgeluid representeren, blijkt uit herberekening dat dan ook nog altijd ruimschoots voldaan blijft worden aan de richtwaarden. Ook dan is dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat alleen verblijf van mensen (recreanten) bij het water

<p>tot reguliere openingstijden overdag. Een zwembad is echter geen openbaar verblijfsgebied, waarin het nieuwe bestemmingsplan voorziet, waar het een komen en gaan is van mensen (waarvan veel jongeren), met scooters en motorboten, met BBQ's, muziek en alcoholgebruik, groepsvorming, feestgedruis, en dat ook nog tot laat in de avond en zelfs 's nachts. Het stemgeluid van spelende kinderen in een zwembad, is van een heel andere orde dan het geluid dat dit nieuwe bestemmingsplan bij elkaar produceert.</p> <p>Anders dan in het geluidsrapport wordt gesteld, is niet alleen "het stemgeluid van de recreërende mensen bepalend voor de geluidsemmissie naar de omgeving". Er is ook sprake van (voor direct omwonenden onaanvaardbaar) geluid vanwege muziek, scooters, motorboten, glasbakken e.d.</p> <p>Verder valt op dat vooral gekeken is naar het 'langtijdgemiddelde geluidsniveau van stemgeluid', d.w.z. het stemgeluidsniveau gemiddeld over een gehele etmaalperiode (dag-, avond- of nacht). Daarbij is ervan uitgegaan dat de stranden en ligweiden druk (83%) worden bezocht in de dagperiode (07.00-19.00), minder druk (50%) in de avondperiode (19.00-23.00) en helemaal niet worden bezocht (0%) in de</p>	<p>mogelijk wordt gemaakt, is voor de richtafstand aangesloten bij niet overdekte zwembaden, zie verder de reactie hiervoor. Het bestemmingsplan Waterfront voorziet in de actualisatie en digitalisatie van het vigerende plan uit 2005, inclusief de verleende omgevingsvergunning uit 2020 en een aantal nadien verleende (kruimel)vergunningen. Het bestemmingsplan is dus grotendeels conserverend van aard. Er worden in de directe nabijheid van de woning niet die luidruchtige activiteiten toegestaan zoals benoemd in de zienswijze, zie ook de beantwoording hiervoor. Het gebruik van de gronden leidt a priori niet tot het gebruik zoals in de zienswijze is aangegeven. Het bestemmingsplan geeft slechts de mogelijkheden om, binnen de aangegeven grenzen qua gebruik, verblijfsrecreatie te faciliteren, zoals ook grotendeels onder het vigerende bestemmingplan mogelijk is. Zoals ook hiervoor reeds is weergegeven, kan indien onverhoopt die activiteiten plaatsvinden die in de zienswijze worden weergegeven handhavend worden opgetreden door gemeente of politie. Overigens wordt die vrees voor overlast nergens geconcretiseerd. Tot slot, voor beoordeling van het geluid van bedrijfsmatige activiteiten, voor geluid van bouwactiviteiten, voor geluid van recreatieve inrichtingen, kortom voor alle vormen van geluidbelasting op de gevels van woningen en andere gevoelige gebouwen, vormen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus het beoordelingskader in besluiten onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer en Wet ruimtelijke ordening.</p>	
---	--	--

<p>nachtperiode (23.00-07.00). Het verrast niet dat het gemiddelde geluidsniveau op deze manier onder de 45dB wordt berekend. Maar dat zegt helemaal niets over de mate van overlast die omwonenden in werkelijkheid zullen ondervinden. In werkelijkheid zullen de bezoekers (vooral jongeren) zich helemaal niet volgens dit theoretische model gedragen. Niet valt in te zien waarom al deze mensen (vooral jongeren) plotsklaps om 23:00 zouden zijn verdwenen. Het is sowieso al onaanvaardbaar dat zich op dit late tijdstip (23:00 uur) nog grote groepen jongeren in de nabijheid van de woning van cliënten bevinden. Bovendien leidt het 'uitsmeren over een heel etmaal' van hard stemgeluid (schreeuwen), harde muziek, starten van brandstofmotoren (scooters, motorboten) en dergelijke ertoe dat niemand daar ooit overlast van zou kunnen ondervinden, simpelweg omdat dergelijke excessen natuurlijk nooit aanhoudend 24/7 plaatsvinden. Om in je rust of slaap gestoord te worden, of om je als gezin met kinderen onveilig of geïntimideerd te voelen, is al voldoende dat er af en toe sprake is van een harde schreeuw, een bierfles die tegen een stoep kapot gegooid wordt, een scooter die met een knallende uitlaat wordt opgestart, een geluidsbox die vol open wordt gezet, etc. etc. Het piekgeluid dat daarmee gepaard gaat, is</p>		
--	--	--

<p>van een heel andere orde dan de getallen die in het geluidsrapport worden gepresenteerd.</p> <p>Bij het type geluid waar het hier om gaat, kan dan ook in redelijkheid niet een 'langtijdgemiddeld geluidsniveau' als toetsingsnorm worden gehanteerd. Indiener is ook niet bekend met een wettelijke bepaling (in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Wet geluidhinder) waaruit volgt dat in een situatie als de onderhavige het 'langtijdgemiddeld geluidsniveau' bepalend zou zijn. Het valt op dat ook Peutz in zijn concept-rapport een dergelijke wettelijke bepaling niet weet te duiden. Peutz maakt gebruik van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 2009, maar deze brochure is helemaal niet geschreven voor een situatie als de onderhavige.</p>		
<p>6. Bestaand planologisch regime In de plantoelichting (zie o.a. par 4.1) wordt herhaaldelijk benadrukt dat de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet wel al zouden zijn toegestaan op grond van het thans geldende bestemmingsplan, ofwel al zouden zijn toegestaan op grond van de omgevingsvergunning (voor afwijking bestemmingsplan) die de gemeente aan zichzelf heeft verleend voor de ontwikkeling van het zogenoemde</p>	<p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor. Overigens heeft de Rechtbank Amsterdam bij uitspraak van 12 juli 2023 geoordeeld dat de ingekomen beroepen tegen de omgevingsvergunning voor het Waterfront ongegrond zijn.</p>	<p>Ja, toelichting, verbeelding, regels</p>

<p>"Waterfront". Dit nieuwe bestemmingsplan zou volgens de toelichting dan ook geen nieuwe ruimtelijk relevante ontwikkelingen mogelijk maken.</p> <p>De gemeente gaat er echter ten onrechte aan voorbij dat de omgevingsvergunning recentelijk door de Voorzieningenrechter (voor wat betreft het gebied rondom de woning van cliënten) is geschorst, terwijl er ook nog beroep loopt bij de rechtbank tegen de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is dus nog lang niet onherroepelijk, maar wel al geschorst. Dat betekent dat de ruimtelijke onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan niet kan worden gestoeld op de verleende omgevingsvergunning voor het Waterfront.</p> <p>Dat het bestaande bestemmingsplan al het één en ander mogelijk zou maken, zoals in de plantoelichting wordt opgemerkt, doet daar niet aan af. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient immers opnieuw te worden onderzocht en afgewogen of de mogelijkheden uit het voorheen geldende plan ruimtelijk nog aanvaardbaar zijn. Overigens staat het thans geldende bestemmingsplan al deze nieuwe ontwikkelingen helemaal niet toe. Niet voor niets heeft de gemeente gebruik moeten maken van een omgevingsvergunning voor afwijking van</p>		
--	--	--

<p>het bestemmingsplan. Alvorens zich op het standpunt te kunnen stellen dat het thans geldende bestemmingsplan ook al zou voorzien in allerlei ontwikkelingen, zal de gemeente dat eerst inzichtelijk moeten maken aan de hand van een tabel, waarin de verschillen tussen de beide regimes (geldend versus nieuw bestemmingsplan) nauwkeurig in kaart worden gebracht. Door - kort door de bocht - te stellen dat de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, geeft de gemeente er blijk van de verschillen tussen de beide planologische regimes niet op het netvlies te hebben.</p>		
<p>7. Cultuurhistorische waarden Zoals gezegd is de watertoren (zowel van binnen als van buiten) een rijksmonument en is het plangebied aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht en als Unesco-gebied. Dat betekent dat de monumentale en cultuurhistorische waarden van de watertoren en het plangebied een buitengewoon hoge mate van bescherming genieten. In de plantoelichting wordt niet of onvoldoende gemotiveerd waarom de ingrijpende ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet, en waardoor het plangebied (inclusief de watertoren) een ware metamorfose zullen ondergaan, zich</p>	<p>Zoals hiervoor reeds is aangegeven kan het standpunt dat het plangebied c.q. het gebied rond de Watertoren een metamorfose ondergaat niet worden gevolgd. Daarbij voorziet het bestemmingsplan niet in ingrepen aan de Watertoren zelf. Het vigerende bestemmingsplan voor de Watertoren voorziet ook al in functies voor horeca en culturele voorzieningen, daar verandert dus niks aan. Pas op het moment dat er ingrepen in/ aan de Watertoren plaats vinden is een monumentenvergunning aan de orde. Ook niet commerciële horecafuncties/ functies voor culturele voorzieningen zijn denkbaar, dus op voorhand valt ook niet in te zien dat de doeleindenomschrijving voor zover hier van belang in strijd is met het besluit van de raad dat de Watertoren niet commercieel geëxploiteerd mag worden.</p> <p>Qua begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht wordt de bestaande begrenzing gevolgd. Door de uitbreiding van de oevers als gevolg van de realisatie van het project Waterfront hebben deze een iets ander verloop gekregen en is in het voorliggende bestemmingsplan de begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht</p>	<p>Ja, regels en verbeelding.</p>

<p>verhouden tot de aanwezige monumentale en cultuurhistorische waarden. De watertoren mag op grond van het nieuwe bestemmingsplan worden gebruikt voor horeca en (muziektheater (zie hiervoor). Niet valt in te zien hoe zich dat verhoudt tot het besluit van de gemeenteraad dat de watertoren niet commercieel geëxploiteerd mag worden (zie productie 3). Bovendien zijn functie en staat van een rijksmonument nauw met elkaar verweven. Een wijziging van deze twee-eenheid kan direct ingrijpen in de reden van de aanwijzing als beschermd monument. Het vestigen van een nieuwe functie, zoals een horecafunctie, in de watertoren, vereist dan ook een monumentenvergunning (art. 2.1, lid 1, sub f Wabo), Indien en voor zover sprake is van een 'nieuwe bestemming' van het rijksmonument als bedoeld in artikel 6.4, lid 1, sub a, onder 4° Bor, is een voorafgaand (positief) advies van de Minister van OCW vereist. In het kader van de uitvoerbaarheidstoets - een bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening indien de uitvoerbaarheid niet is verzekerd - dient op voorhand vast te staan dat de vereiste monumentenvergunning zal worden verleend. Deze zekerheid is er niet Er ontbreekt zelfs een advies van de Minister van OCW. Het bestemmingsplan is dan</p>	<p>iets aangepast/uitgebreid. Dat betekent niet dat de gronden ten zuiden van de Watertoren opgenomen moeten worden binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Deze gronden maken daar thans immers ook geen onderdeel van uit.</p> <p>Zoals hiervoor is opgemerkt brengt het bestemmingsplan geen verandering in de functie van de Watertoren met zich. Er zijn geen nieuwe functies en bebouwing voorzien die de monumentale waarden of kernkwaliteiten aantasten. Een monumentenvergunning is dus niet aan de orde, net zomin als er sprake is van strijd met de wettelijke bepalingen inzake de Werelderfgoederen van Universele Waarde. De afweging daaromtrent heeft ook al plaatsgevonden in het kader van de verleende omgevingsvergunning, en e.e.a. is overeenkomstig verwoord in de toelichting. Er is geen aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te passen. Wel wordt er mede n.a.v. deze zienswijze een dubbelbestemming 'Waarde – Stelling van Amsterdam' toegevoegd. Het werkingsgebied hiervan is van toepassing op het gehele plangebied.</p>	
--	---	--

<p>ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In de plantoelichting (par. 4.5) wordt overwogen dat de nieuwe inrichting (gebruik- en bebouwingsmogelijkheden) van de oevers als gevolg van het bestemmingsplan geen historisch waardevol onderdeel van het beschermde dorpsgezicht vormt. Dit standpunt wordt echter ten onrechte niet gemotiveerd.</p> <p>Voorts hebben de gronden ten zuiden van de watertoren-locatie ten onrechte niet de dubbelbestemming "'Waarde Cultuurhistorie Gemeente' gekregen, In de plantoelichting is ten onrechte niet gemotiveerd waarom deze gronden niet als zodanig zijn bestemd.</p> <p>Het plangebied valt deels binnen het UNESCO-werelderfgoed 'Stelling van Amsterdam', dat uitzonderlijke universele waarden vertegenwoordigt. Op grond van artikel 6.49, lid 2 van de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie Noord- Holland (POV) dient een bestemmingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde regels te bevatten gericht op de instandhouding of versterking van de kern kwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele</p>		
---	--	--

<p>waarde. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet daar ten onrechte niet in. Op grond van artikel 6.49, lid 3 POV voorziet een bestemmingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten. In de plantoelichting (par. 3.3.2) is ten onrechte niet gemotiveerd waarom aan deze provinciale bepaling wordt voldaan, anders dan dat er sprake zou zijn van een conserverend bestemmingsplan. Zoals gezegd is daarvan echter geen sprake.</p>		
<p>8. Ecologische waarden Het plangebied valt gedeeltelijk binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op grond van artikel 6.43, lid 2 van de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie Noord- Holland (POV) strekt een bestemmingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland in ieder geval tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden, Ingevolge lid 3 stelt een bestemmingsplan in ieder geval regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Het bestemmingsplan voorziet ten onrechte niet in dergelijke regels.</p>	<p>In het kader van de verleende omgevingsvergunning is in het verleden ook getoetst aan de bepalingen van het NNN. Hieruit bleek dat het NNN de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg stond. Het bestemmingsplan voorziet verder niet in nieuwe ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor het NNN. Ten behoeve van de borging van het NNN is in artikel 8.1 onder b thans de volgende bepaling opgenomen: ‘het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden’. Op grond van artikel 1.53 geldt voor natuurwaarde de volgende definitie: ‘de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, hydrologische elementen, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang zoals beschreven in de Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN’. Daarmee voorziet het bestemmingsplan dus wel in een regeling, maar het wordt wenselijk geacht redactioneel aansluiting te zoeken bij de tekst van de Omgevingsverordening. Deze bepaling zal worden gewijzigd en als volgt worden aangepast: ‘bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden’. In artikel 8.4.2. onder f wordt toegevoegd: activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden aantasten.</p>	<p>Ja, regels.</p>

<p>Ingevolge lid 4 maakt een bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland of de Natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. In de plantoelichting (par 3.3.2) is ten onrechte niet gemotiveerd waarom aan deze provinciale bepaling wordt voldaan, anders dan dat er sprake zou zijn van een conserverend bestemmingsplan. Zoals gezegd is daarvan echter geen sprake.</p>	<p>In artikel 1 wordt toegevoegd de volgende definitie: ‘wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden’: De wezenlijke kenmerken en waarden als bedoeld in artikel 6.43 lid 1 van de Omgevingsverordening NH 2020 en diens rechtsopvolgers.</p>	
<p>9. Zoals gezegd is de watertoren al jarenlang de vaste verblijfplaats van een koppel slechtvalken. Het bestemmingsplan voorziet in een metamorfose van de 'watertorenlocatie' tot een drukbezochte 'hotspot' met intensieve vormen van verblijfsrecreatie en horeca, niet alleen op het land, maar ook op het water. De planologische uitstraling en overlast die daar mee gemoeid zal zijn, is van een geheel andere orde dan de bestaande situatie. In de plantoelichting (par. 4.11) wordt slechts opgemerkt: "In voorliggend bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die een wezenlijk effect zullen hebben op de aanwezige flora en fauna. Een ecologisch onderzoek kan derhalve achterweg blijven." Zoals gezegd is het bestemmingsplan echter geenszins</p>	<p>In het kader van de verleende omgevingsvergunning is deskundigenonderzoek verricht, dat op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen met een begrijpelijke redenering en daarop aansluitende conclusies. Op basis van het gedane onderzoek wordt geconcludeerd dat geen negatieve worden verwacht voor de slechtvalk. Niet valt in te zien dat in het kader van de vergunningverlening niet mocht worden uitgegaan van de conclusies van dit onderzoek, te meer er door indiener zienswijze geen tegenonderzoek is ingediend met andersluidende conclusies.</p>	<p>Nee</p>

conserverend van aard, zodat ten onrechte en ecologisch onderzoek naar de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna ontbreekt.		
<p>10. Verkeer</p> <p>Ten onrechte ontbreekt een verkeersonderzoek. Dit terwijl de bestemming 'Verkeer', maar ook de andere voornoemde bestemmingen, tal van verkeersaantrekkende functies toestaat in de directe nabijheid van de woning van cliënten. Cliënten hebben er groot belang bij dat hun woning goed en veilig bereikbaar blijft. Een onderzoek naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor het verkeer had dan ook niet mogen ontbreken.</p>	In het kader van de verleende omgevingsvergunning, die in dit bestemmingsplan is verwerkt, is verkeeronderzoek verricht. De conclusie daaruit is dat er een zeer beperkte verkeerstoename is te verwachten als gevolg van de realisatie van het Waterfront, die zonder probleem kunnen worden afgewikkeld op het bestaande wegennet. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk.	Nee
<p>11. Bestemmingsregeling van de percelen van cliënten</p> <p>Ten slotte maken cliënten bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan, voor zover daarin de bestaande situatie van bebouwing en gebruik op de percelen van cliënten niet positief is bestemd en voor zover het nieuwe bestemmingsplan de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan "Uiterweg- Plasoevers 2005" op deze percelen beperkt.</p> <p>Zo hebben de percelen, kadastraal bekend Aalsmeer, sectie H, nummers 4371 en 4382, ten onrechte de bestemming "Cultuur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De (begrenzing van de) bestemming Groen uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront is overeenkomstig de bestemming Groenvoorzieningen uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005 • De (begrenzing van de) bestemming voor Wonen uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront is overeenkomstig de bestemming Woondoeleinden uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg -Plasoevers 2005 • De (begrenzing van de) bestemming Cultuur en Ontspanning uit het ontwerpbestemmingsplan Waterfront is overeenkomstig de bestemming Recreatieve en Culturele voorzieningen uit het vigerende bestemmingsplan Uiterweg -Plasoevers 2005. <p>Met andere woorden, de bestemming voor de betreffende gronden is – in materiele zin – niet gewijzigd. Zoals hiervoor is opgemerkt brengt het bestemmingsplan geen verandering in de functie van de Watertoren c.q. de betreffende gronden met zich. Er zijn geen nieuwe functies en bebouwing voorzien.</p>	Nee

<p>en ontspanning" gekregen. Beide (oever)percelen behoren tot de tuin - en dus van het woonperceel - van cliënten. Bovendien zijn cliënten eigenaar van beide percelen. De beide percelen dienen dus te worden bestemd voor "Wonen", te meer nu niet duidelijk is wat de gemeente met de bestemming "Cultuur en ontspanning" ter plaatse precies voor ogen staat en hoe de gemeente deze bestemming zonder medewerking van cliënten binnen de planperiode van tien jaar meent te kunnen verwezenlijken.</p> <p>Ook lijkt de bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanzienlijk te zijn beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Onduidelijk is waarom dat is gebeurd. Cliënten kunnen zich daar dan ook niet in vinden.</p> <p>Verder is het onduidelijk of de bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan (art. 9) nog wel een steiger of vlonder toestaat aan de oever van de tuin. Mogelijk vallen deze onder 'bijbehorende bouwwerken', als bedoeld in art. 9.1, onder c. Maar helemaal duidelijk is dat niet. De bestemmingsregeling onder het geldende bestemmingsplan staat binnen de woon bestemming wel een steiger en vlonder toe aan de oever, omdat dit bij</p>	<p>De regeling omtrent aan- en uitbouwen is overeenkomstig die van andere woonbestemmingen aan de Westeinderplassen, zoals opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2021. Alleen bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn, zijn in beginsel toegestaan ter voorkoming van het dichtbouwen van erven langs de oever. Artikel 14 voorziet in een regeling voor legaal gebouwde bestaande bouwwerken, die qua maatvoering afwijken. Het bestemmingsplan staat ten behoeve van de woonbestemming bijbehorende bouwwerken toe.</p>	
---	--	--

tuinen en water behorende bouwwerken zijn (art. 8.1, onder c en d). Al sinds de jaren '80 bevindt zich aan de oever in de tuin van cliënten een kleine jollensteiger, zodat de kinderen vanuit de tuin eenvoudig en veilig met een bootje te water kunnen gaan. Voor zover het nieuwe bestemmingsplan deze steiger ter plaatse niet zou toestaan maken cliënten daartegen bezwaar.		
12. Conclusie Gelet op het vorenstaande is het bestreden besluit in strijd met de wet (en het daarin vervatte criterium van een goede ruimtelijke ordening) en de provinciale verordening alsmede in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Namens cliënten verzoek ik u dan ook de zienswijzen gegrond te verklaren en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Zie voorgaan de zienswijzen.

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
Zienswijze 3		
1. Indiener wijst op de lopende procedures inzake het ontwerpbestemmingsplan Uiterweg - Plasoevers 2005 en zijn eerder daartegen geuite bezwaren (welke als	Omdat het gedeelte waar het Waterfront op ziet op enig moment uit bestemmingsplan voor Uiterweg- Plasoevers 2021 is gehaald, worden de in dat kader ingediende zienswijzen hieronder beantwoord.	Nee

bijlage zijn opgenomen), welke hij onverminderd van toepassing acht op het ontwerpbestemmingsplan Waterfront.		
2. Indiener woont aan de overzijde van de Stommeerweg (nr.113) en heeft vrij zicht over de Westeinderplas. Het bestemmingsplan wordt omschreven als conserverend bestemmingsplan. Paragraaf 4.4.4. van de plantoelichting geeft inzicht in de herinrichting van het Waterfront met de aanleg van een promenade, een strand door de oeverzone te verbreden en het verlengen van de pier en het strand op het Surfeiland. De inrichting en verbreding van de oeverzone en het ophogen van de boulevard beperkt de privacy en het uitzicht van de indiener. Indiener verwacht ook allerlei overlast als gevolg van zwerfafval, geschreeuw, muziek, stank, etensresten en fietsen tegen de heg. Het bestemmingsplan betekent een onevenredige inbreuk op de leefomgeving en het woongenot.	Ter hoogte van de woning van indiener zienswijze is het (intussen grotendeels gerealiseerde) project Waterfront in overeenstemming met het (destijds) vigerende bestemmingsplan Waterfront. Met andere woorden: de gerealiseerde voorzieningen waren al mogelijk op basis van dat bestemmingsplan. Die onderdelen die met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd hebben in geringe mate gevolgen voor het woon- en leefklimaat van indiener zienswijze. Het met behulp van die omgevingsvergunning realiseren van steigers, vlonders en parkeervoorzieningen en de uitbreiding van het Surfeiland vinden immers op enige afstand van de woning van indiener zienswijze plaats. De door indiener zienswijze gevreesde overlast, die nergens wordt geconcretiseerd is een kwestie van handhaving en kan in deze procedure niet aan de orde komen. Daarnaast heeft de gemeente voldoende maatregelen genomen op het gebied van toezicht en handhaving om een goed woon- en leefklimaat te borgen.	Nee
3. Indiener verwacht een extra parkeerdruk als gevolg van de herinrichting van het Waterfront ondanks de 60 extra parkeerplaatsen langs de Bachlaan.	Ten behoeve van de realisatie van het Waterfront is parkeeronderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt kort gezegd dat de realisatie van het project voorziet in een passende parkeersoplossing. Niet valt in te zien dat in het kader van de vergunningverlening niet mocht worden uitgegaan van de conclusies van dit onderzoek, te meer er door indiener zienswijze geen tegenonderzoek is ingediend met andersluidende conclusies.	Nee

<p>4. Indiener merkt op dat de Westeinderplassen onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De herinrichting voldoet niet aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening omdat NNN-gebied verloren gaat. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.1.2. van de plantoelichting waarin de kenmerkende kwaliteiten van dit NNN-gebied staan beschreven. Daarnaast heeft het college van B&W op 27 november 2012 de natuurwaardenkaart Aalsmeer vastgesteld. Ook de ruimtelijke onderbouwing Waterfront Aalsmeer beschrijft de natuurwaarden ter plaatse. Desondanks gaat de Westeinderplas de spil vormen van het toeristisch recreatief profiel en wordt een combinatie van natuur en recreatie nagestreefd. Dit is alleen mogelijk als de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied niet worden geschaad. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet welke compenserende maatregelen en mitigerende maatregelen worden genomen om negatieve effecten, op bijvoorbeeld de rivierdonderpad, te voorkomen.</p>	<p>Uit de NNN-toets die destijds t.b.v. de verleende omgevingsvergunning is uitgevoerd blijkt dat de Rivierdonderpad veelvuldig aanwezig is in het plangebied. Het plangebied is door de stortstenen oevers bij uitstek geschikt voor deze soort. Er zijn compenserende en mitigerende maatregelen voorgesteld om negatieve effecten op de instandhouding van de Rivierdonderpad te voorkomen. Deze maatregelen zijn uitgevoerd.</p>	<p>Nee</p>
<p>5. Indiener meent dat er sprake is van een onzorgvuldige procedure. Dit zou</p>	<p>Dit standpunt wordt niet onderschreven. Het gaat hier om een conserverend bestemmingsplan, waarin bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn</p>	<p>Nee</p>

<p>een conserverend bestemmingsplan betreffen, maar de herinrichting van het Waterfront volgens het Droommodel gaat veel verder dan alleen een kleinschalig plan op en rond het Surfeiland. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op de verbreding van oevers, bouwen van een vlonder bij de watertoren en het verlengen van de pier en het strand. Dit is in strijd met het bestemmingsplan ‘Uiterweg-Plasoevers 2005’, dus er is geen sprake van een conserverend bestemmingsplan. Communicatie rond de deelname aan de besluitvorming (in de vorm van een flyer en via de gemeentelijke website) heeft de indiener nooit ontvangen. Uit lokale berichtgeving zou blijken dat de ingrepen vooral betrekking hadden op het Surfeiland en uit de stukken die op het gemeentehuis ter inzage lagen bleek ook niets van aanpassingen aan de Stommeerweg. Dit blijkt ook nog niet uit de ruimtelijke onderbouwing. Het ontbreekt hierin ook aan inzicht in de ruimtelijke ingrepen ten aanzien van onder andere het ophogen ter plaatse van Stommeerweg 113</p>	<p>overgenomen en de in het verleden verleende omgevingsvergunning is ingepast. De herontwikkeling van het Waterfront paste voor een belangrijk deel binnen de kaders van het ter plaatste geldende planologisch regime. Slechts voor enkele onderdelen van het project gold dat niet, zodat een afwijking van het planologisch regime noodzakelijk was om het project in zijn geheel te kunnen voltooien. Het ging daarbij om de volgende drie punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de kade en wandelpromenade: verbreding van oevers op gronden met de bestemming 'Water - tevens landschappelijk waardevol terrein' en wijzigen van de structuur van de waterkering; • Aan het strand: het verlengen van de pier en het strand op gronden met de bestemming 'Water - tevens landschappelijk waardevol terrein'; • Bij de watertoren: het bouwen van een bouwwerk - een vlonder - op gronden met de bestemming 'recreatieve en culturele \voorzieningen. Het college heeft echter vastgesteld dat de realisering van een steiger/vlonder. mogelijk een negatief effect heeft op de bouwkundige staat van deze toren. Om die reden is besloten dat de steiger/vlonder niet wordt gerealiseerd, en dit deel van de verleende vergunning is ingetrokken. <p>Planologisch gezien wordt de situatie dus (nagenoeg) niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005. Er is enkel sprake van een gewijzigde inrichting van het openbaar gebied, die voor een groot deel al mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan en die voor enkele onderdelen mogelijk is geworden door het verlenen van een omgevingsvergunning, waar de raad unaniem een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.</p> <p>Ter hoogte van de woning van indiener zienswijze zijn ten behoeve van het project Waterfront oevers verbreed voor het aanleggen van de kade en wandelpromenade, waarop een recreatieplek met vast zitgedeelte (tafel met twee banken) en trap naar het water is gerealiseerd. Tussen het project en</p>	
--	--	--

	<p>de woning van indiener zienswijze loopt in twee richtingen een doorgaande weg, met aan weerszijden ook een voet- en fietspad. De recreatieplek bevindt zich op ongeveer 35 meter van zijn woning. De invulling met recreatieve voorzieningen was die al mogelijk op basis van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van steigers, vlonders, parkeervoorzieningen en het uitbreiden van het surfeiland waarvoor van het geldende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning is afgeweken, vindt niet plaats ter hoogte van de woning van indiener zienswijze</p> <p>De verleende omgevingsvergunning ging overigens uit van de Voorkeursvariant, waarover uitvoerige communicatie heeft plaatsgevonden. Deze voorkeursvariant voorziet in de verbreding van de oevers ter plaatse van de woning van indiener zienswijze.</p>	
6. Indiener wijst op alternatieve mogelijkheden voor het Waterfront door het plan terug te brengen naar de oorspronkelijke proporties, te weten een wandelpromenade zonder extra's. Hetgeen nu voor Stommeerweg 113 is geprojecteerd kan verplaatst worden richting de 1ste J.C. Mensinglaan zoals stond in het Plusmodel.	Gekozen is voor een voorkeursvariant, waar de gemeenteraad unaniem een verklaring van geen bedenkingen voor heeft verleend. Het voorgestelde alternatief leidt niet tot hetzelfde gewenste vergelijkbare resultaat voor de gewenste herinrichting met aanzienlijk minder bezwaren.	Nee

Resumerend leiden de ingekomen zienswijzen tot de volgende aanpassingen:

Toelichting		
Waar	Wat	Reden

Diverse paragrafen	Aanpassingen diverse doeleindenomschrijvingen, met name in paragraaf 5.2	De bestemmingsomschrijving van een aantal bestemmingen is aangepast, tekstpassages in de toelichting zijn overeenkomstig aangepast.	
Regels			
Artikel (in ontwerp bestemmingsplan)	Was	Wordt	Reden
1.76	de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen:abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;	-	Op grond van dit bestemmingsplan wordt alleen het in artikel 2.18 van bijlage II Besluit omgevingsrecht toegestane straatmeubilair wenselijk geacht.
-	-	Toegevoegd de volgende definitie:	De bestemming Water maakt onderdeel uit

		Wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden: de wezenlijke kenmerken en waarden als bedoeld in artikel 6.43 lid 1 van de Omgevingsverordening NH 2020 en diens rechtsopvolgers.	van het NNN-gebied. Ter borging hiervan is o.a. deze definitie toegevoegd, alsmede een nadere regeling in artikel 8.
3.1	De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. culturele voorzieningen; b. horeca 1 als bedoeld in artikel 1.39 van deze regels; c. parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen; d. langzaamverkeer; e. verblijfsgebied, verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; f. groen en groenvoorzieningen; g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; h. erf- en terreinafscheidingen. met de daarbij behorende: i. bouwwerken; j. verhardingen.	De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. culturele voorzieningen; b. horeca 1 als bedoeld in artikel 1.39 van deze regels; c. parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen; d. langzaamverkeer; e. verblijfsgebied, verblijfsvoorzieningen; f. groen en groenvoorzieningen; g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; h. erf- en terreinafscheidingen. met de daarbij behorende: i. bouwwerken; j. verhardingen.	Zie hiervoor. Alleen het reeds vergunningvrije straatmeubilair wordt wenselijk geacht in het plangebied.
4.1	De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groen en groenvoorzieningen; b. verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; c. speel- en sportvoorzieningen; d. vlonders en steigers;	De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groen en groenvoorzieningen; b. verblijfsgebied en verblijfsvoorzieningen; c. speel- en sportvoorzieningen; d. vlonders en steigers;	Een aantal niet noodzakelijke doeleinden wordt verwijderd.

	<ul style="list-style-type: none"> e. parkeren van fietsen, scooters en daarmee vergelijkbare vervoermiddelen; f. invalidenparkeren; g. waterhuishoudkundige voorzieningen; h. nutsvoorzieningen; i. kunstobjecten; <p>met de daarbij behorende:</p> <ul style="list-style-type: none"> j. bouwwerken; k. verhardingen. 	<ul style="list-style-type: none"> e. invalidenparkeren; f. waterhuishoudkundige voorzieningen; g. nutsvoorzieningen; h. kunstobjecten; <p>met de daarbij behorende</p> <ul style="list-style-type: none"> i. bouwwerken; j. verhardingen. 	
4.2.2	<p>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het bouwen van vlonders en steigers is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger-1' met dien verstande dat het bouwen op een vlonder of steiger niet is toegestaan, met uitzondering van straatmeubilair; b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen; c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter; d. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter; e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter. 	<p>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het bouwen van vlonders en steigers is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger-1' met dien verstande dat het bouwen op een vlonder of steiger niet is toegestaan, met uitzondering van straatmeubilair; b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. 	De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt overgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
6.1	-	Verwijderd: straatmeubilair.	Alleen het reeds vergunningvrije straatmeubilair wordt

			wenselijk geacht in het plangebied.
8	Water 1	Water	Redactionele aanpassing
8.1	<p>De voor 'Water 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden; c. groen en groenvoorzieningen; d. openbare dagrecreatie; e. recreatieve voorzieningen; f. verblijf en verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair; g. watersport en -recreatie; h. vlonders en steigers; met de daarbij behorende: i. bouwwerken; j. verhardingen. 	<p>De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; b. bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden; c. groen en groenvoorzieningen; d. watersport en -recreatie; e. vlonders en steigers; met de daarbij behorende: f. bouwwerken; g. verhardingen. 	Een aantal niet noodzakelijke doeleinden wordt verwijderd.
8.2.2.	<p>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het bouwen van vlonders en steigers is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - steiger-1' en 'specifieke vorm van water - steiger-3' met dien verstande dat het bouwen op een vlonder of steiger niet is toegestaan, met uitzondering van straatmeubilair; 	<p>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het bouwen van vlonders en steigers is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - steiger-1' en 'specifieke vorm van water - steiger-3' met dien verstande dat het bouwen op een vlonder of steiger niet is toegestaan. 	<p>Straatmeubilair is vergunningvrij. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is aanpast naar 2 m overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Palen, lichtmasten etc. worden niet voorzien</p>

	<ul style="list-style-type: none"> b. het bouwen ten behoeve van watersport en -recreatie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sport'; c. de bouwhoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen; d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen; e. bootoverkappingen zijn niet toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> b. het bouwen ten behoeve van watersport en -recreatie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sport'; c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen; d. bootoverkappingen zijn niet toegestaan. 	in de bestemming Water.
8.4.2 onder f	-	Toegevoegd: activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden aantasten.	Vanwege de ligging in NNN-gebied is deze bepaling opgenomen, die activiteiten die het NNN-gebied aantasten als strijdig gebruik aanmerken.
12	-	<p>Toegevoegd is een artikel 12 Waarde – Stelling van Amsterdam</p> <p>12.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Waarde - Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming Waarde- Stelling van Amsterdam.</p> <p>12.2 Bouwregels</p>	Toegevoegd is een dubbelbestemming, ter borging van de kernkwaliteiten van universele waarde i.v.m. het Werelderfgoed Stelling van Amsterdam

		<p>a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;</p> <p>b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; 2. de betrokken kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten, niet worden aangetast. <p>12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</p> <p>12.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning</p> <p>Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Stelling van Amsterdam zonder of in afwijking van een</p>	
--	--	---	--

		<p>omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd. <p>12.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod Het verbod van lid 12.3.1. is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 12.2 in acht is genomen; b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan. <p>12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en</p>	
--	--	---	--

		werkzaamheden aan de hand van nader onderzoek kan aantonen dat de betrokken kernkwaliteiten door de activiteiten niet worden aangetast. Indien noodzakelijk kunnen aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen worden verbonden, gericht op het instandhouden of versterken van de kernkwaliteiten. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de provincie.	
19.2.2. (wordt vernummerd naar 20.2.2.)	Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden: a. in de eerste plaats de regels van Artikel 13 Waterstaat - Waterkering; b. in de derde plaats de regels van Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 en 4; c. in de vierde plaats de regels van Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente.	Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden: a. in de eerste plaats de regels van Artikel 13 Waterstaat - Waterkering; b. in de tweede plaats de regels van Artikel 12 Waarde- Stelling van Amsterdam; c. in de derde plaats de regels van Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 en 4; d. in de vierde plaats de regels van Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente.	Als gevolg van het toevoegen van de dubbelbestemming Waarde – Stelling van Amsterdam is het noodzakelijk de rangordebepaling aan te passen.
Verbeelding			
-		Over het gehele plangebied komt een dubbelbestemming Waarde – Stelling van Amsterdam te liggen.	Als gevolg van het toevoegen van de dubbelbestemming Waarde – Stelling van

			Amsterdam is het noodzakelijk de verbeelding aan te passen.
	Voor de bouwhoogte van de Watertoren was een hoogte van 55 meter opgenomen op de verbeelding	Voor de bouwhoogte van de Watertoren wordt een hoogte van 51 meter opgenomen op de verbeelding.	De Watertoren is max. 51 meter hoog.