

Nota van Inspraak

Ontvangen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en de beantwoording daarvan.

Marinapark Aalsmeer (Voorontwerp)

Aalsmeer, november 2020

Wijze van beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Marinapark Aalsmeer' heeft, na publicatie op 19 september 2019, met ingang van 20 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn ... ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Tijdens de ter visieligging is op 2 oktober 2019 een informatiebijeenkomst gehouden. Van de reacties welke tijdens de inloopavond werden opgetekend is een samenvatting gemaakt en met een beantwoording bij deze nota gevoegd. Ook deze reacties zijn beoordeeld en betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

De ontvangen reacties worden puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de aangevoerde punten en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan met, indien van toepassing, een korte toelichting daarop.

	Samenvatting ingediende reacties per indiener	Beantwoording reacties per punt	plan-aanpassing
1.	Indiener 1.		

a.	Met het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan de in het vigerende bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 op het plangebied deels rustende bestemming "agrarische doeleinden". Daardoor wordt, met voorbij gaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg, 5.200 m2 gronden aan de agrarische bestemming onttrokken en wordt de mogelijkheid geboden voor 1.320 m2 bebouwing. Deze vergaande versterking is in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie voor de Uiterweg. Bovendien ontstaat hiermee een grote ongelijkheid in vergelijking met de plannen van Terra Nova.	Het voorontwerpbestemmingsplan Marinapark Aalsmeer is opgesteld om van het geldende bestemmingsplan te kunnen afwijken de gewenste ontwikkeling, die in overeenstemming is met de Structuurvisie voor de Uiterweg, mogelijk te maken. Het onttrekken van de agrarische bestemming aan gronden behoort daarbij. Het bieden van andere gebruiksmogelijkheden voor de verder afnemende agrarische functies in dit gebied, is één van de beleidsdoelstelling van de structuurvisie Overigens heeft (vanaf de Uiterweg gezien) het voorste deel van het perceel in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming "Jachthaven". Deze gronden mogen binnen zone A voor maximaal 60% worden bebouwd. Bij de voorgestelde transformatie zal daarvan geen sprake zijn. Het bebouwde oppervlak zal per saldo weinig veranderen. Ook zullen de onbenutte bouw mogelijkheden van de jachthavenbestemming komen te vervallen.	Nee
b.	Voor deze ontwikkeling dienen dezelfde normen te gelden als voor Terra Nova zijn toegepast (1:25 norm). Doorontwikkeling van de jachthaven kan alleen plaatsvinden op de gronden die in het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 als zodanig zijn bestemd.	De vergelijking met het plan voor Terra Nova is niet reëel. De gronden van Terra Nova mochten in het voorheen geldende bestemmingsplan grotendeels met kassen worden bebouwd. Voor die situatie is op grond van de structuurvisie de 1:25 regel van toepassing. De ontwikkeling van Marinapark Aalsmeer is op grond van de kwadrantenbenadering in de Structuurvisie voor het gebied Uiterweg ingedeeld in het 2 ^e kwadrant, op grond waarvan de 1:25 regel niet van toepassing is op deze ontwikkeling. De uitgangspunten van de Structuurvisie zien juist op het toevoegen van recreatieve verblijfsfuncties die in het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 niet mogelijk zijn.	Nee
c.	Landschappelijke inpassing van het plan lijkt hier nauwelijks een punt, gezien het volgende:	Juist in verband met de gewenste landschappelijke inpassing is het hoofdstuk "Groenvisie" toegevoegd aan het Beeldkwaliteitsplan Uiterweg 116A, dat het kader vormt voor	

	- de bouwhoogte van de bootsuites; - het gegeven dat voor de bouw van recreatieverblijven slechts sprake kan zijn van 1 bouwlaag met kap, terwijl hier sprake is van 1,5 of 2 bouwlagen met kap; - er wordt niet onderbouwd hoe een groene uitstraling wordt bewerkstelligd en hoe doorzichten behouden kunnen worden.	de kwalitatieve verschijningsvorm van de transformatie naar verblijfsrecreatie en dat als welstandskader zal gelden voor dit gebied. Bovendien is het in standhouden van de landschappelijke structuur van het gebied van de Bovenlanden één van de ontwerpuitsgangspunten geweest voor deze ontwikkeling, en gaat de ruimtelijke opbouw uit van 'intensief' nabij de Uiterweg tot 'extensief' nabij de Ringvaart. Langs de Ringvaart zelf is een natuurstrook in het plan opgenomen. Door het instandhouden van de bestaande watergangen blijven doorzichten zoveel mogelijk behouden. Bij de gebiedsgerichte criteria wordt aangegeven dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan anderhalve bouwlaag met kap. Deze bouwhoogte is ook opgenomen voor het gebied van Terra Nova waarin in het ter plaatste geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter is opgenomen. Bij een dergelijke bouwhoogte is het mogelijk slaapvertrekken op de eerste verdieping te realiseren waardoor het bebouwde oppervlak beperkt kan blijven. Binnen een deel van het gebied waarvoor nu nog de bestemming Jachthaven vigerend is zijn bootunits en bootappartementen gesitueerd. De bouwhoogte hiervan komt overeen met de binnen de bestemming Jachthavens opgenomen bebouwingsmogelijkheden t.w. goothoogte maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. In het beeldkwaliteitsplan is nader onderbouwd op welke wijze en groene uitstraling wordt beoogd.	
d.	In de Structuurvisie is ervan uitgegaan dat in het gehele gebied circa 250 recreatiewoningen gebouwd zouden mogen worden. Dit plan omvat 90 van dergelijke woningen en zou daarmee al 36% van het contingent opeisen. Daarmee worden	In de Structuurvisie is geen maximum aantal recreatiewoningen genoemd. Recreatiewoningen worden in het algemeen als passend gezien binnen het profiel van het Uiterweggebied. De met de ontwikkelaar afgesloten anterieure	Nee

	de kansen voor andere initiatieven verkleind. Om die reden voorziet de Structuurvisie in een mechanisme om dit soort ongelijkheden te verevenen, het "Fonds verevening Uiterweg".	overeenkomst voorziet in een kostenverevening overeenkomstig de Structuurvisie.	
e.	De ontwikkeling van Marinapark Aalsmeer met "rode functies" leidt tot de verwachting van een eveneens grote bijdrage aan het 'vereveningsfonds.' In het plan is daarover niets vermeld.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie hiervoor. De met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst voorziet in een kostenverevening vanwege de Structuurvisie.	Ja. In de toelichting zal bij de paragraaf m.b.t. de economische uitvoerbaarheid een zinsnede worden opgenomen overeenkomstig de beantwoording op de inspraakreactie.
2.	Indiener 2.		
a.	Toelichting en regels van het Voorontwerpbestemmingsplan spreken elkaar op vele punten tegen. Zo is P.K. Harting Holding B.V. thans gevestigd aan de Uiterweg 127 te Aalsmeer en niet, zoals onder 2.5.8., laatste alinea is vermeld, aan de Uiterweg 123-127.	De tekst van de toelichting wordt overeenkomstig de inspraakreactie aangepast.	Ja, de tekst in de toelichting ten aanzien van dit bedrijf wordt aangepast. Uiterweg 123-127 wordt aangepast in Uiterweg 127. Vanwege een actualisatie van de toelichting is de betreffende aanpassing te vinden in

			paragraaf 6.9.
b.	Het bedrijf P.K. Harting Holding B.V. wordt daarin verondersteld zich bezig te houden met (winter)stalling van sport- en recreatievaartuigen. Dit bedrijf heeft nimmer zelfstandig deze activiteiten uitgeoefend, doch dit gedaan middels haar werkmaatschappij jachtwerf De Oude Werf B.V..	Hoewel de juridische eigendomsconstructie op zichzelf geen relevantie kent voor de toegestane bedrijfsactiviteiten zal de tekst van de toelichting overeenkomstig de inspraakreactie worden aangepast.	Ja, de tekst in de toelichting in wordt aangepast. Toegevoegd wordt dat de betreffende activiteiten via een werkmaatschappij worden uitgeoefend. Vanwege een actualisatie van de toelichting is de betreffende aanpassing te vinden in paragraaf 6.9
c.	De werkmaatschappij Jachthaven De Oude Werf B.V., thans gevestigd aan de Uiterweg 127a te Aalsmeer, is ruim 10 jaar geleden afgestoten en maakt sindsdien onderdeel uit van Halfweg Holding B.V., eveneens gevestigd aan de Uiterweg 127a te Aalsmeer.	Waar mogelijk zijn naam- en adresvermeldingen in de plantoelichting aangepast op de recente informatie van de indiener van deze reactie.	Ja, de tekst in de toelichting in paragraaf 2.5.8 wordt aangepast. Toegevoegd wordt dat de betreffende activiteiten via een werkmaatschappij worden uitgeoefend.

d.	Dringend wordt verzocht de genoemde omissie uit de stukken te verwijderen en, waar nodig, in het vervolg de juiste verwijzingen op te nemen.	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder a, b en c.	Ja, zie onder a, b en c hiervoor.
3.	Indiener 3.		
a.	In de overeenkomst is sprake van 24.100 m ² , waarop 90 woningen worden gerealiseerd. Een groot deel daarvan blijkt uit water te bestaan (ca. 10.000 m ²). Daardoor blijft 14.100 m ² over voor 90 woningen. Dat is 156m ² per verblijf. Daardoor wordt het toch een redelijk "volgebouwd" complex.	Het bebouwde oppervlak van de nieuwe ontwikkeling bedraagt in totaal 3.833m². Met de bouw van 90 woningen is dat gemiddeld 42,59 m² per woning. Het totale bebouwde oppervlak van 3.833 m² op een terrein van 24.100 m² betekent dat afgerond 16% van het terrein bebouwd zal zijn. Het bestaand bebouwd oppervlak bedraagt momenteel 3.200 m², waardoor er t.o.v. de bestaande situatie een beperkte toename van bebouwing plaatsvindt. Bovendien gaat het plan uit van intensieve bebouwing nabij de Uiterweg naar extensieve bebouwing richting Ringvaart. Langs de Ringvaart zelf is een (onbebouwde) natuurstrook opgenomen en blijven de bestaande watergangen behouden. Door deze ruimtelijke uitgangspunten zal de bebouwingsintensiteit gering blijven. Overigens zijn binnen de vigerende bestemming Agrarische doeleinden kassen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter en is dus binnen de vigerende bestemming de openheid van het gebied niet geborgd.	Nee
b.	In de zakelijke omschrijving staat ook dat de "jachthavenfunctie" komt te vervallen. Ingevolge art. 5.26a APV is het alleen toegestaan om en vaartuig dat voldoet aan de beschrijving "kajuitboot" afgemeerd te hebben. Er geldt bovendien een verbod van 15 oktober tot 1 april. Volgens de zakelijke omschrijving in de overeenkomst mogen boten hier het hele jaar liggen.	Met het vervallen van de jachthavenfunctie wordt bedoeld op het van oudsher aanwezige jachthavenbedrijf dat met dit bestemmingsplan komt te vervallen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen. De door indiener inspraak bedoelde bepaling volgt uit de APV, dat een ander oogmerk – namelijk openbare orde en veiligheid - heeft dan	Nee

		het bestemmingsplan.	
c.	a. en b. staan in schril contrast met de mogelijkheden particuliere grondeigenaren in hetzelfde gebied, soms aangrenzend aan het Marinapark Aalsmeer. Zo zijn bouw mogelijkheden voor particulieren zeer beperkt. Op een perceel tot 1000 m2 mag slechts een opbergkist van 2x1x1m worden geplaatst en bij meer dan 1000m2 een blokhut van 3x2m. Daarbij mag het wateroppervlak niet meegeteld worden.	Dit bestemmingsplan beoogt de herinrichting van de gronden aan de Uiterweg 116a mogelijk te maken ten behoeve van (hoogwaardige) verblijfsrecreatie, die daarmee een andere functie en bestemming krijgen dan die van aangrenzende (woon)percelen. Daarbij zijn de bouwen gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen niet onbeperkt en in overeenstemming met (ook gemeentelijke) wet-en regelgeving, specifiek voor het Uiterweggebied.	Nee
4.	Indiener 4.		
a.	In de zakelijke omschrijving staat ook dat de "jachthavenfunctie" komt te vervallen. Ingevolge art. 5.26a APV is het alleen toegestaan om en vaartuig dat voldoet aan de beschrijving "kajuitboot" afgemeerd te hebben. Er geldt bovendien een verbod van 15 oktober tot 1 april. Volgens de zakelijke omschrijving in de overeenkomst mogen boten hier het hele jaar liggen. Komt art. 5.26a APV nu ook te vervallen voor aangrenzende percelen, die particulier eigendom zijn?	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie hiervoor onder b. Het enkele feit dat er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt staat in beginsel los van de APV.	Nee
b.	De woningen op Marinapark Aalsmeer mogen het hele jaar verhuurd en dus bewoond worden. Mogen recreatiewoningen en arken op/aan belendende percelen nu ook het hele jaar bewoond worden?	Er is geen sprake van een woonfunctie. Permanente bewoning is expliciet uitgesloten. Een recreatiewoning is gedefinieerd als een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of andere constructie op wielen zijnde, dat blijkens zijn aard en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als verblijfsruimte ten behoeve van verblijfsrecreatie (vakantiehuisje) en dat niet als hoofdverblijf dient voor welke gebruiker dan ook van dat gebouw.	Nee

		Het bestemmingsplan ziet niet op belendende percelen.	
c.	Huurders van Marinapark Aalsmeer zullen ook veel van het omliggende water gebruik maken met een boot. Dit zal veel vaarbewegingen en mogelijke overlast betekenen. Nu wordt al te weinig gehandhaafd en is de overlast (snel varende boten en hinderlijke golfslag) al groot.	Vergeleken met de voormalige jachthaven met 100 ligplaatsen zal het gebruik van boten bij 90 recreatieverblijven niet groter zijn. In geval van overlast kan men er een melding worden gedaan bij de politie en/of de gemeente.	Nee
d.	Op het Marinapark Aalsmeer mag veel worden gebouwd. Worden bouwregels voor omliggende particuliere percelen ook versoepeld?	Het voorliggende bestemmingsplan ziet alleen op het daarvoor geldende plangebied en niet op belendende (woon)percelen.	Nee
5.	Indiener 5.		
a.	De maximale bouwhoogte van 9 m wordt betreurd.	De maximale bouwhoogte van 9 meer geldt alleen voor de bootunits en bootappartementen. Deze bouwhoogte komt overeen met de in het bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2005 binnen de bestemming "Jachthaven" opgenomen maximale bouwhoogte.	Nee
b.	Het prachtige stukje land in de Aardbeiensloot, tegenover de loods van Eshuis, zou als dorpsaangezicht toch zo kunnen blijven? Dan kunnen gebruikers van Marinapark Aalsmeer daar een stukje park hebben.	Het voorgestelde plan heeft geen invloed op het beeld van de Uiterweg zelf en het landschappelijk beeld van de Uiterweg zal zoveel mogelijk behouden blijven. Transformatie mogelijkheden achter het lint zijn in overeenstemming met de door de raad vastgestelde structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg.	Nee
c.	Indieners onderschrijven de reacties hiervoor onder 4. en 5.	Kortheidshalve zij hier verwezen naar de beantwoording van die reacties.	
6.	Indiener 6.		
a.	Bebouwing groene gebieden in Aalsmeer is niet gewenst en is	Het bestemmingsplan Marinapark Aalsmeer is opgesteld om	Nee

	in strijd met de gebiedsvisie. De voorgenomen bebouwing met recreatiewoningen doet afbreuk aan de groenzone en komt niet overeen met het huidige beeld en de huidige recreatiebebouwing van de groenzone. Verwacht wordt dat er een precedentwerking vanuit gaat en dat de ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de waarde van de woning van adressant.	van het geldende bestemmingsplan te kunnen afwijken teneinde een in de Structuurvisie voor het gebied Uiterweg gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het onttrekken van de agrarische bestemming aan gronden behoort daarbij. Het bieden van andere gebruiksmogelijkheden voor de verder afnemende agrarische functies in dit gebied, is één van de beleidsdoelstelling van de structuurvisie. Ook is er geen sprake van precedentwerking, nu de voorgenomen ontwikkeling immers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de door de raad vastgestelde structuurvisie voor dit gebied. Voor zover indiener inspraakreactie van mening is dat er met de voorgestane ontwikkeling, vergeleken met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, sprake is van een nadelig effect op de waarde van eigendom dan kan dat in een afzonderlijke planschadeprocedure aan de orde worden gesteld.	
b.	De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename van de verkeersdruk tot gevolg. Dit is niet wenselijk aangezien het plan geen bijdrage levert aan de opgave van de gemeente om te zorgen voor meer woningen of verbetering en behoud van de watersportfaciliteiten.	De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de uitvoering van de uitgangspunten van de Structuurvisie voor het gebied Uiterweg. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de verkeerscapaciteit van de Uiterweg is berekend op ongeveer maximaal 6.000 motorvoertuigbewegingen per dag, terwijl de bestaande verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag 3.856 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In paragraaf 6.7 is de verkeerstechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van het voorheen bestaande gebruik een toename van ongeveer 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal bedragen. Deze toename kan de Uiterweg gelet op de restcapaciteit zonder problemen afwikkelen en wordt	Nee

		daarmee acceptabel geacht.	
c.	Met de uitvoering van dit plan komen er geen watersportfaciliteiten terug voor de jachthavenfunctie die er in het verleden toegekend was. De gebiedsvisie ziet op het behoud van de kwaliteit en kwantiteit van de watersportfaciliteiten.	In de paragraaf 4.3 van de plantoelichting is de planontwikkeling beschreven. Daarin is onder andere aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling een doorontwikkeling betekent naar watersport gerelateerde verblijfsrecreatie van jachthaven De Aardbei, die op de gronden gevestigd was. Door de ontwikkeling zal het Uiterweggebied naar verwachting een belangrijke economische meerwaarde opleveren conform de ontwikkelstrategie voor het toeristisch-economisch profiel.	Nee
d.	De in het plan mogelijk gemaakte ruimte voor een horecagelegenheid doet afbreuk aan de huidige invulling van het gebied en past niet binnen de gebiedsvisie van de gemeente.	Op gronden voor de ontwikkeling bestemde gronden kan op grond van de planregels, behalve de recreatiewoningen, een receptiegebouw worden gebouwd waarin ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2 mag worden gerealiseerd. Deze horeca moet ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de functie van de te realiseren verblijfsrecreatiewoningen. Het gaat dus om een zeer beperkte horecafunctie, ondergeschikt aan de beoogde verblijfsrecreatieve functie.	Nee
e.	De te realiseren woningen bieden ruimte voor het onderbrengen van arbeidsmigranten en arbeiders uit de regio. Dat is in strijd met het gebruik van de woningen voor recreatie en past niet in de gebiedsvisie.	Het bestemmingsplan maakt geen woonfuncties mogelijk, maar verblijfsrecreatieve functies. Wonen/ huisvesten van arbeidsmigranten is expliciet in strijd met het bestemmingsplan. In voorkomend geval zal er op een dergelijke situatie dan ook o.b.v. het bestemmingsplan gehandhaafd worden	Nee