



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2016/067307

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Datum B&W-besluit 23 mei 2017

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
J. Koch
4147
j.koch@amstelveen.nl

Voor de vergadering van beraad/raad d.d.
29 juni 2017

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Royal Terra Nova

Gevraagd besluit

1. instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan Royal Terra Nova, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota Zienswijzen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.09X2-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vaststellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 15 maart 2017;
5. instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende inspraakreactie op het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota Inspraak;
6. het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vaststellen als integraal onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen Beeldkwaliteitsplan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het bestemmingsplan heeft als doel om de herinrichting van de voormalige tuinbouwgronden aan de Uiterweg 222 mogelijk te maken ten behoeve van verblijfsrecreatie. In verband hiermee zullen de gronden aan de agrarische bestemming worden onttrokken en zal het merendeel van de resterende bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Het plan voorziet in de realisering van maximaal vijftien recreatiewoningen. Het tuinbouwbedrijf Royal Terra Nova heeft de bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro voor zienswijzen ter inzage gelegen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. De beoordeling van de zienswijzen geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het plan, overeenkomstig de betreffende Staat van Wijzigingen.

Het bijbehorende ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft op grond van artikel 2, lid 1, van de Inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. De ontvangen inspraakreactie is samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak. De inspraakreactie

geeft eveneens aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, overeenkomstig de betreffende Staat van Wijzigingen.

Wij adviseren uw raad om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7: Wonen en ruimtelijke indeling.

Aanleiding

Met de vaststelling van de structuurvisie Uiterweg op 23 april 2015 heeft de raad zich ten doel gesteld om voor het gebied van de Uiterweg een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarbij ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan.

De visie maakt duidelijk waar de gemeente met het gebied naartoe wil en geeft daarvoor de kaders en de spelregels. De visie is ontwikkeld vanuit het besef dat de gemeente volledig afhankelijk is van de grondeigenaren en initiatiefnemers in het gebied om de ambitie voor de toekomst te verwezenlijken.

Eén van de belangrijkste doelstellingen van de structuurvisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het Uiterweggebied en het faciliteren van initiatieven die deze doelstelling helpen verwezenlijken. Het afwisselende landschap en de rijke cultuurhistorie van het gebied hebben niet alleen een belangrijke intrinsieke waarde die bescherming verdient, maar gelden ook als voorwaarde voor een duurzame economische ontwikkeling. De structuurvisie ziet daarbij vooral kansen om het gebied verder te transformeren naar een hoogwaardig watersportrecreatiegebied.

De transformatie van vrijkomende kweekgronden naar groen en natuur wordt door de structuurvisie genoemd als een belangrijke kwaliteitsimpuls. Dit gaat uiteraard niet vanzelf. Op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen leegstaande kassen worden verwijderd en in een verhouding van 1:25 worden vervangen door recreatieverblijven of andere rode functies die passen in de ontwikkelstrategie.

Argumenten

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van de gronden aan de Uiterweg 222 ten behoeve van verblijfsrecreatie. In dat verband zal het van oudsher aanwezige glastuinbouwbedrijf Royal Terra Nova plaatsmaken voor een maximaal vijftien grondgebonden recreatiewoningen met enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

De gezamenlijk oppervlakte van de recreatiewoningen is gemaximeerd tot 940 m². Dit correspondeert met de omzettingnorm van 1:25 zoals genoemd in de structuurvisie. In totaal wordt 23.500 m² aan kweekgronden onttrokken aan de agrarische bestemming. Daarnaast zal een areaal van circa 8.000 m² aan vrijkomende kassen worden geamoveerd. Het overgrote deel van de voormalige kweekgronden zal een groene en natuurlijke invulling krijgen. De drastische 'ontstening' en daarmee samenhangende opschoning en vergroening levert een duidelijke kwaliteitswinst op. Met een gemiddelde oppervlakte van 800m² per recreatiekavel is de verkaveling bovendien zeer extensief te noemen.

Aan de voorzijde van het terrein zal een resterende kas behouden blijven. Het betreft een relatief nieuwe kas die dienst zal doen als gemeenschappelijke voorziening voor de verblijfsrecreatie, in de vorm van een botenhuis, een centraal clubgebouw en/of het duurzaam opwekken van energie. De

kas beoogt als gebouw een ode te brengen aan het verleden en een verbinding te leggen met de rijke tuinbouwhistorie van het Uiterweggebied.

Conform de uitgangspunten van de structuurvisie zal een strook grond met een breedte van 20 meter langs de ringvaart worden ingericht als een groene zoom. De strook zal onbebouwd blijven, met dien verstande dat het voormalige agrarische bedrijfsgebouwtje dat dateert uit omstreeks 1893, als beeldbepalend element, behouden zal blijven.

Te midden van de recreatiepercelen is een gemeenschappelijke voorziening bedacht in de vorm van een natuurbad. Een andere centrale voorziening betreft het parkeren aan de voorzijde van het terrein. Voor beide voorzieningen geldt dat deze door de locatiekeuze zoveel mogelijk zullen zijn onttrokken aan het zicht vanuit de directe omgeving.

Geheel in lijn met de structuurvisie wordt in de plannen zoveel mogelijk een functionele verbinding gezocht met de waterrecreatie. Vanuit die optiek zullen de recreatiewoningen mogelijk worden voorzien van een boothuis.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling ruimschoots voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

Beeldkwaliteitsplan

De randvoorwaarden voor de vereiste beeldkwaliteit en de contouren waarbinnen de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het plangebied gestalte moet krijgen, zijn neergelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit plan vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Uiterweg en de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen voor de beeldkwaliteit.

Inspraak en bestuurlijk overleg

Op 27 juli 2016 is het concept van het bestemmingsplan Royal Terra Nova voorgelegd aan de overleginstanties, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dat overleg hebben alleen de GasUnie en het Hoogheemraadschap van Rijnland een inhoudelijke reactie gegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van de plantoelichting.

De voorgenomen ontwikkeling van verblijfsrecreatie vindt plaats binnen de geldende kaders en randvoorwaarden van de structuurvisie Uiterweg. Deze structuurvisie is tot stand gekomen na een uitgebreid en intensief participatietraject met belanghouders en maatschappelijke organisaties in het Uiterweggebied. Vervolgens heeft de visie op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen ter inzage gelegen. Vanuit deze context en gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, ligt het niet in de rede om het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen. Inspraak is derhalve achterwege gelaten.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft in de periode 12 januari 2017 tot en met 23 februari 2017 tezamen met het beeldkwaliteitsplan in ontwerp ter inzage gelegen. De vier ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. De beoordeling van de zienswijzen leidt in enkele gevallen tot een aanpassing van het plan. Deze aanpassingen hebben betrekking op de toegestane maatvoering van de resterende kas op het recreatieterrein. Voor een nadere beschrijving hiervan verwijzen wij naar de derde kolom van de Nota en bijbehorende Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan.

Op het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is één inspraakreactie naar voren gebracht. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak. De beoordeling van de inspraakreactie leidt eveneens tot een aanpassing van het plan. Korthedshalve verwijzen wij hiervoor naar de derde kolom van de Nota en bijbehorende Staat van Wijzigingen Beeldkwaliteitsplan.

Voor het overige stellen wij geen (ambtshalve) wijzigingen voor.

Financiën

Het bestemmingsplan Royal Terra Nova maakt bouwplannen mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Voor het bestemmingsplan wordt echter geen exploitatieplan opgesteld omdat met de ontwikkelaar op 16 mei 2017 een anterieure overeenkomst is getekend en het kostenverhaal derhalve 'anderszins verzekerd' is.

Communicatie

Degene die een zienswijze of inspraakreactie hebben ingediend op het ontwerp van respectievelijk het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit om de plannen ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de raad, en daarbij in kennis worden gesteld van de (concept) Nota Zienswijzen en/of Nota Inspraak.

Na besluitvorming door de raad zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online. Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat op grond van artikel 8.2, lid 1, sub a. en h. van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerp kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad naar voren hebben gebracht.

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

Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitskader staat geen bezwaar en beroep open.

Bijlagen

- bestemmingsplan Royal Terra Nova (gewijzigde versie);
- beeldkwaliteitsplan Royal Terra Nova (gewijzigde versie);
- Nota Zienswijzen en Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan;
- Nota Inspraak en Staat van Wijzigingen Beeldkwaliteitsplan;
- Afschriften zienswijzen en inspraakreacties.

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling beraad

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

RAADSBSLUIT

Overwegende dat:

het voorontwerp van het bestemmingsplan Royal Terra Nova op 27 juli 2016 is toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, als voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in het in voorbereiding zijnde plan;

het ontwerp van het bestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.09X2-OW01, op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 januari 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, en tevens in analoge vorm ter inzage is gelegd;

van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

er over het ontwerp van het bestemmingsplan vier zienswijzen naar voren zijn gebracht;

de zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota Zienswijzen, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit;

de ingebrachte zienswijzen in enkele gevallen aanleiding geven tot een wijziging in het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

het ontwerp van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan op grond van de Inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 in de periode van 12 januari 2017 tot en met 23 februari 2017 voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

er over het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan één inspraakreactie is ingediend;

deze inspraakreactie is samengevat en beoordeeld in de Nota Inspraak, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit;

de ontvangen inspraakreactie aanleiding geeft tot een wijziging in het beeldkwaliteitsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

de wijzigingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in de betreffende Staat van Wijzigingen, welke als bijlagen zijn bijgevoegd bij dit besluit;

het bestemmingsplan bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

voor deze bouwwerken een anterieure overeenkomst is gesloten op basis waarvan het wettelijk kostenverhaal (anderszins) is verzekerd;

derhalve op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen;

Gelet op het bepaalde bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan Royal Terra Nova, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota Zienswijzen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.09X2-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 15 maart 2017;
5. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende inspraakreactie op het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota Inspraak;
6. het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen Beeldkwaliteitsplan.

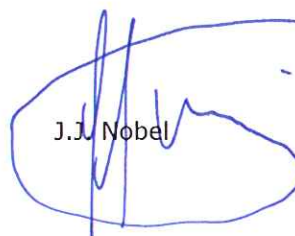
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2017.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

	Nota Zienswijzen Royal Terra Nova (behoort bij collegebesluit van 23 mei 2017)	Ontwerp bestemmingsplan 12 januari 2017 tot en met 23 februari 2017	
	Zienswijzen	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing BP
1.	Stichting De Bovenlanden, Postbus 356, 1430 AJ, Aalsmeer	Ingekomen op 23 februari 2017	
a.	In het plan van Terra Nova zijn veel uitgangspunten en vereisten terug te vinden van de structuurvisie Uiterweg. De stichting vindt het voorliggende plan goed doordacht en er lijken zorgvuldige keuzes gemaakt te zijn.	De gemeente neemt kennis van de zienswijze.	Neen
b.	Een groot deel van de Westeinderplassen zijn gelegen in het Natuurnetwerk en de zogeheten Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voorts is het plangebied gelegen in de nabijheid van een ecologische verbindingszone, de Groene AS. Naar de mening van de stichting is het niet zonder meer juist te stellen dat de gronden aan de noordzijde van de Uiterweg buiten de Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen. Er zijn wel degelijk gronden aan de noordzijde van de Uiterweg die wel in de Ecologische Hoofdstructuur zijn opgenomen. De stichting vraagt welke kaart is gebruikt.	Met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur en de provinciale Ecologische Verbindingszones heeft in het bestemmingsplan afstemming plaatsgevonden met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), zoals laatstelijk gewijzigd in december 2016 en in werking getreden op 1 maart 2017. Op kaart 4 van de PRV is een aantal verspreid liggende percelen aan de noordzijde van de Uiterweg aangeduid als EHS. Op de vorige kaart, zoals die gold vóór 1 maart 2017 en dus ook ten tijde van de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan, waren ten noorden van de Uiterweg geen gronden aangeduid als EHS. Overigens zij opgemerkt dat ook in de nieuwe situatie de gronden binnen en grenzend aan het plangebied niet zijn aangeduid als EHS en/of ecologische verbindingszone.	Neen

c.	Onder verwijzing naar de Structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt in de plantoelichting gesteld dat het plangebied grotendeels is gelegen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied en dus binnen het Landelijk Gebied. Het uitgangspunt van de provincie voor gebieden buiten Bestaand Bebouwd Gebied is om de mogelijkheden voor nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen te beperken ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik. In de plantoelichting wordt hier slechts summier op ingegaan.	De voorgenomen ontwikkeling is onder meer getoetst aan de "Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (...)", zoals gegeven in artikel 15 van de PRV. Deze toets is uitvoerig beschreven in de paragrafen 3.3.2.2, 4.1 en 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In dat verband is ook aandacht besteed aan de randvoorwaarden die gelden vanuit het beleid van de structuurvisie Uiterweg en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie. In het bestuurlijk overleg over de structuurvisie Uiterweg, dat eind 2014 en begin 2015 heeft plaatsgehad, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland overigens uitdrukkelijk ingestemd met de kaders en richtlijnen van de structuurvisie, en het ruimtelijk beleid dat de gemeenteraad voorstaat, juist met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik.	Neen
d.	De stichting vraagt of er voor het ontwerp van het bestemmingsplan een ontheffing nodig is via de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) en wat in dat geval de belangrijkste bevindingen van de ARO van provincie Noord-Holland zijn geweest.	De ARO verleent geen ontheffingen, maar brengt op verzoek advies uit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Ook de plannen van Royal Terra Nova, zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan, zijn voorgelegd aan de ARO. In het verslag van de vergadering van 13 december 2016, zoals raadpleegbaar op de website van de provincie, laat de adviescommissie zich zeer positief uit over het plan van Royal Terra Nova en merkt zij op dat de transformatieregels van de structuurvisie Uiterweg voor deze ontwikkeling op een goede manier zijn opgepakt en uitgewerkt, en dat de lat voor de kwaliteit hoog is gelegd. Naar het oordeel van de	Neen

		ARO is het plan een mooie illustratie van een veranderend landschap, met een zorgvuldig en rijk plan, waarin verwijzingen naar de geschiedenis van het terrein goed zijn terug te vinden. Overigens zij opgemerkt dat het ARO advies louter dient als onderlegger voor een provinciaal standpunt en dus geen zelfstandige betekenis heeft.	
e.	De Groene AS is een ecologische en recreatieve verbindingszone aan de zuid- en westkant van Amsterdam. Aan de zuidzijde loopt de AS door tot aan de Westeinderplassen. De Stichting De Bovenlanden heeft een financiële regeling met de provincie Noord-Holland gesloten voor de aankoop van 12,5 hectare nieuwe natuur binnen de begrenzing van de zogenaamde Ecologische Hoofdstructuur. Is het plan beoordeeld op grond van de vereisten van de Groene AS?	Voor het bestemmen van gronden die zijn aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur of provinciale Ecologische verbindingszone gelden de regels zoals gegeven in artikel 19 van de PRV. Volgens de bijbehorende kaart (nr. 4) zijn de gronden binnen en grenzend aan het plangebied niet aangeduid als EHS en/of ecologische verbindingszone. De ecologische verbindingszone van de Groene As is geprojecteerd aan de zuidzijde van de Uiterweg. De beoordeling van het plan op grond van de regels die gelden voor een ecologische verbindingszone c.q. de Groene As, leidt niet tot beletsel vanwege de ligging van de Groen As.	Neen
f.	Uit welke bestanddelen zijn de berekende 23.500 m ² kweekgronden samengesteld, die onttrokken zijn aan de agrarische bestemming?	De omzettingnorm van 1:25, zoals genoemd in de structuurvisie Uiterweg, rekent uitsluitend met het areaal aan kweekgronden dat aan de agrarische bestemming wordt onttrokken. De samenstelling van het areaal leidt niet tot een andere uitkomst van de omzettingnorm. Zo wordt agrarische bouwgrond bijvoorbeeld niet op een andere manier berekend dan agrarische grond zonder bouwmogelijkheden. Voor de gronden van Royal Terra Nova zijn derhalve geen onderscheidende bestanddelen aan te wijzen.	Neen

g.	Hoe worden de 8.000 m2 af te breken agrarische bebouwing (kassen, teeltvloeren, bloemenshuur, ketelhuis) in deze berekening meegenomen?	De berekening maakt geen onderscheid in bebouwde en onbebouwde kweekgronden. De omzettingsnorm rekent uitsluitend met het areaal aan kweekgronden dat aan de agrarische bestemming wordt onttrokken. Het oppervlak van 8.000 m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing dat is gesitueerd op deze gronden en dat in het kader van de planontwikkeling wordt geamoveerd, heeft als zodanig geen invloed op de uitkomst van de berekening.	Neen
h.	Het overgrote deel van de voormalige kweekgronden zal een groene en natuurlijke invulling krijgen. De daarmee samenhangende 'ontstening' en 'vergroening' levert een duidelijke kwaliteitswinst op. Is dit een voorwaarde voor toepassing van de omzettingsnorm? Zo nee, zou een 'ontgroening' en 'verstening' in het plan tot een andere uitkomst geleid hebben wat betreft het nieuw bruto vloeroppervlak?	De structuurvisie Uiterweg heeft onder meer als doel om initiatieven te faciliteren die een kwalitatieve en/of economische meerwaarde opleveren en die het gebied helpen te transformeren naar een duurzaam en hoogwaardig watersportrecreatiegebied. Met name door het transformeren van vrijkomende kweekgronden naar andere functies die passen in het gegeven ontwikkelperspectief kan een belangrijke ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. In dat verband biedt de genoemde omzettingsnorm van 1:25 de mogelijkheid om voor/op elke 25m2 aan voormalige gronden met een agrarische bestemming, 1m2 te laten terugkomen met nieuwe bebouwing voor een andere functie. De overige 24m2 dient een overwegend groene/landschappelijke invulling te krijgen en/of beschikbaar te komen voor natuurontwikkeling. Het transformeren van vrijkomende kweekgronden en het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing leidt gemiddeld genomen tot een substantiële 'ontstening' in combinatie met 'vergroening'. Vergroening, in de	Neen

		zin dat agrarische bestemmingen vervallen, is altijd een voorwaarde. Of per saldo ontstening kan plaatsvinden is afhankelijk van het vervallen van bestaande bebouwing of bouwmogelijkheden versus het toestaan van nieuwe op basis van de 1:25 regel. Gemiddeld genomen leidt de omzettingsnorm tot ontstening. Op perceelniveau kan dit echter verschillend uitpakken. In het uiterste geval, wanneer lokaal uitsluitend onbebouwde kweekgronden worden getransformeerd, kan ter plaatse zelfs enige mate van verstening plaatsvinden, doch altijd onder de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening en een integrale ruimtelijke afweging. Voor de eilanden van het Uiterweggebied is een dergelijke uitkomst overigens uitgesloten. Daar is op grond van de structuurvisie überhaupt geen nieuwe bebouwing toegestaan.	
i.	Zouden percelen van dezelfde grondeigenaar, maar gelegen in een ander gebied, meegeteld kunnen worden bij de berekening van de te onttrekken gronden, zodat het bruto vloeroppervlak voor recreatiewoningen volgens de 1:25 omzettingsnorm hoger uitkomt? En hoe is dit voor percelen van een andere grondeigenaar in een ander gebied?	De omzettingsnorm is van toepassing op alle agrarische gronden die zijn gelegen binnen de grenzen van de structuurvisie Uiterweg en die in het kader van een project worden ingebracht en aan de agrarische bestemming worden onttrokken. Het eigendom en de eventueel verspreide ligging van de gronden binnen het gebied doet in dat verband niet ter zake. Op het schaalniveau van het Uiterweggebied zal de uitkomst van de omzettingsnorm en de kwaliteitswinst die daarmee wordt behaald, daardoor niet veranderen.	Neen

j.	Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam, welke als Unesco Werelderfgoed is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een bestemmingsplan mag op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie behouden of versterken. Is hier rekening mee gehouden bij de beoordeling van het ontwerpplan en zo ja, welke afweging is gemaakt?	Voor het bestemmen van gronden die volgens kaart 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn gelegen binnen de gebieden van UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, gelden de regels zoals gegeven in artikel 22 van de PRV. Op grond van deze regels heeft in het bestemmingsplan afstemming plaatsgevonden met de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De uitkomst daarvan is beschreven in paragraaf 2.3.4.2 (Stelling van Amsterdam) van de plantoelichting. Zo is bijvoorbeeld de afweging gemaakt om met het oog op de materiaalkenmerken van de stellingzone alleen bebouwing toe te staan met hout, of met een op hout gelijkend materiaal. Omdat de materiaalkeuze niet kan worden geregeld via het instrument van het bestemmingsplan, zijn de regels daarvoor neergelegd in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.	Neen
2.	Fa.K.Heeren & Jzn, Uiterweg 228, 1431 AV, Aalsmeer	Ingekomen op 23 februari 2017	
a.	Indiener is eigenaar en gebruiker van de percelen naast het plangebied, alwaar Viburnum Opulus op Rozeum en Seringen worden geteeld. Daarbij wordt gebruik gemaakt van zowel kassen als containervelden en zo nodig ook van gewasbeschermingsmiddelen. Indiener heeft begrepen dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de genoemde teeltgronden en de te realiseren recreatiewoningen. Indiener vraagt om onderzoek waaruit blijkt dat een kortere afstand dan 50 meter niet leidt tot een belemmering van zijn bedrijfsvoering en dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen aan het Activiteitenbesluit. Hierbij doet niet ter zake of er in de nabijheid wel of geen recreatiewoningen zijn gelegen. Het Activiteitenbesluit bevat uitsluitend bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en oppervlaktewater. Het mogelijk maken van recreatiewoningen verandert in die zin dus niets aan de gebruiksmogelijkheden van de tuinbouwgronden. Daarnaast geldt dat professioneel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen buiten de land- en	Neen

		tuinbouwsector ook per november 2017 nog steeds toegestaan blijft op niet door de overheid beheerde recreatieterreinen, voor zover het betreft bungalowterreinen, campingterreinen, groepsaccommodaties en jachthavens, niet zijnde de aanlegsteigers in of nabij het oppervlaktewater (zie Staatscourant nr. 12110). Dus zelfs in het plangebied zouden gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden. We menen derhalve dat de bedrijfsvoering van het naburige tuinbouwbedrijf niet wordt belemmerd.	
3.	LTO Noord, postbus 447, 2700 AK, Zoetermeer	Ingekomen op 23 februari 2017	
a.	Op basis van een analyse van het vigerend planologische kader kan worden gesteld dat op buurpercelen tuinbouwactiviteiten/agrarische activiteiten zijn toegestaan, waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven, wordt een afstand van 50 meter in het algemeen als uitgangspunt genomen. Aan het verkleinen van deze afstand dient een deugdelijke motivering ten grondslag te liggen gebaseerd op zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek. In het ontwerp bestemmingsplan wordt weliswaar stil gestaan bij milieuzonering en "goede ruimtelijke ordening", maar er wordt niet aangetoond dat er ter plaatse van de recreatiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven niet belemmerd wordt. Indiener vraagt dit aspect alsnog te onderzoeken en op te nemen alvorens overgegaan kan	Zie het antwoord bij punt 2a.	Neen

	worden tot vaststelling en terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.		
4.	Rekreatiepark Aalsmeer, Postbus 432, 1430 AK, Aalsmeer	Ingekomen op 23 februari 2017	
a.	Indiener is positief over de nieuwe ontwikkeling en de positieve impuls die deze aan het gebied kan geven. Opgemerkt wordt dat Rekreatiepark Aalsmeer drie locaties heeft aan de Uiterweg. De zuid-westelijke zijde van de locatie aan de Uiterweg 214 grenst aan het plangebied.	De gemeente neemt kennis van de zienswijze.	Neen
b.	De sloot tussen Rekreatiepark Aalsmeer en Terra Nova bestaat uit brede en smalle delen. Het smalle deel heeft een breedte 12,2 meter. Indiener zegt de maximale breedte van de boten die hier liggen thans te beperken tot 4,5 meter. Elders aan de zijde van Rekreatiepark Aalsmeer liggen boten met een breedte tot 5,2 meter. Met een speling van 1 meter aan beide zijden van een boot, zou een vrije doorvaart van 11,5 meter beschikbaar moeten zijn, gemeten vanuit de schoeiing van Rekreatiepark Aalsmeer. Indien ter plaatse van Terra Nova aanlegsteigers voor plezier-vaartuigen worden gerealiseerd, zal de huidige doorvaart worden versmald en komt volgens indiener de bedrijfsvoering van Rekreatiepark Aalsmeer in het geding. Indiener verzoekt de huidige doorvaart-mogelijkheid te handhaven en een minimale vrije doorgang van 11,5 meter te waarborgen, gemeten vanuit de huidige schoeiing van Rekreatiepark Aalsmeer.	Volgens de gebruiksvoorschriften van de bestemming "Water" van het thans vigerende bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers e.o. 2005" is per recreatie-kavel één steiger voor pleziervaartuigen toegestaan. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat er een vrije vaarbreedte is gewaarborgd van 4,5 meter. In de nieuwe situatie is het tevens toegestaan om ter plaatse van Royal Terra Nova, dus aan de andere zijde van de watergang, steigers te realiseren. Volgens de bepaling van artikel 5.2.1 onder c. van het ontwerp bestemmingsplan geldt daarvoor echter dezelfde voorwaarde en zal ook een vrije doorvaart van 4,5 m gewaarborgd moeten zijn. De minimaal aan te houden vrije doorvaart van 4,5 m, zoals deze overal geldt in het gebied van de Westeinderplassen, blijft in planologische zin dus ongewijzigd. In dit verband zij opgemerkt dat het plan van Royal Terra Nova erin voorziet om per recreatiewoning één boothuis te realiseren. Omdat deze boothuizen op de	Neen

		betreffende recreatiepercelen, en dus niet op het water, zijn voorzien, zal de noodzaak om vaartuigen langs de oever af te meren naar verwachting afnemen. Vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering is het behoud van een voldoende vrije doorvaart een gezamenlijk belang en geen conflicterend belang. Vanuit dit gedeelde belang kunnen partijen eventueel nadere afspraken maken over een optimaal gebruik van de watergang, als ook in privaatrechtelijke zin, over het wederzijdse recht van overpad dat toeziet op de particuliere eigendommen van de watergang.	
c.	In artikel 4.2.3 van de planregels wordt aangegeven dat het bruto oppervlak van het bedrijfsgebouw niet meer bedraagt dan 3000m². Dit is volgens indiener niet juist en verzoekt dit aan te passen naar 1500m².	Het plan van Royal Terra Nova voorziet in het behoud van een voormalige kas met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m². Het in artikel 4.2.3 genoemde bruto vloeroppervlak van 3.000m² is inderdaad onjuist en zal worden gewijzigd in 1.500m².	Ja
d.	Volgens de bouwregels mag de maximale goot- en bouwhoogte van de resterende kas respectievelijk 6 en 9 meter bedragen. Deze maatvoering maakt volgens indiener een grotere hoogte mogelijk dan het gebouw dat thans aanwezig is. Het verminderde uitzicht en de afname van de zonuren zal de verhuur van bepaalde recreatielandjes benadelen. Gevraagd wordt om geen hogere afmetingen toe te staan dan de bestaande kas.	Volgens de bouwvoorschriften van de bestemming "Agrarische doeleinden" van het thans geldende bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 2005" is voor agrarische bedrijfsbebouwing een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van respectievelijk 6 en 9 meter. Deze maatvoering is in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan conserverend doorbestemd. Vanwege de functiewijziging van de resterende kas ligt het echter in de rede om de genoemde hoogtematen los te laten en aansluiting te zoeken bij de hoogten die worden toegestaan voor de andere gebouwen op het recreatieterrein. Dit betekent dat de toegestane goot- en bouwhoogte van de kas wordt	Ja

		gelijkgetrokken met die van de toekomstige recreatiewoningen en aldus wordt teruggebracht naar respectievelijk 5 en 7 meter. Deze maximale hoogtematen worden evengoed passend geacht voor de beoogde functie van het gebouw als gemeenschappelijke voorziening van het recreatieterrein.	
e.	Indiener ziet graag vastgelegd dat de kas en de oevers aan de zijde van Rekreatiepark Aalsmeer een representatief en natuurlijk uiterlijk krijgen, passend bij de bestemming van het totale plan.	De ruimtelijke uitstraling van bouwwerken kan niet worden geregeld via het instrument van het bestemmingsplan. Deze zienswijze is daarom betrokken in de beantwoording van de inspraakreacties op het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan "Royal Terra Nova" dat in samenhang met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.	Neen
f.	Ook in het geval dat de toekomstige recreatiewoningen van Royal Terra Nova worden verkocht aan individuele eigenaren behoudt Rekreatiepark Aalsmeer graag één bevoegd aanspreekpunt waarmee zaken kunnen worden besproken en afgestemd.	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet uitsluitend in de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen door een recreatiebedrijf, ook in het geval dat deze woningen in particuliere eigendom zijn of komen. Of daarbij ook sprake zal zijn van één aanspreekpunt is niet bekend en kan niet worden geregeld via het instrument van het bestemmingsplan.	Neen
g.	Gevraagd wordt om de geluidoverlast die de realisatie van de nieuwe ontwikkeling met zich mee zal brengen, gedurende het recreatieseizoen te beperken. In dat verband wordt gewezen op artikel 4.3 onder d. van de planregels op grond waarvan B&W nadere eisen kunnen stellen aan het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.	De eventuele geluidoverlast die samenhangt met de realisatie van (bouw)werken kan niet worden geregeld via het instrument van het bestemmingsplan, ook niet met het oog op het woon- en leefklimaat. De bevoegdheid van burgemeester en wethouders die is neergelegd in artikel 4.3 van de planregels ziet uitsluitend op het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van bebouwing. Het staat partijen uiteraard vrij om de eventuele overlast in onderling overleg te beperken.	Neen

	Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan
Nr. zienswijze	Naar aanleiding van zienswijzen
4c	De in artikel 4.2.3 onder a. sub 1. van de planregels genoemde oppervlakte maat van 3.000 m2 wijzigen in 1.500 m2.
4d	De in artikel 4.2.3 onder a. sub 3. van de planregels genoemde maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk "6 en 9 meter" wijzigen in "5 en 7 meter".

	Inspraaknota Royal Terra Nova (behoort bij collegebesluit van 23 mei 2017)	Beeldkwaliteitsplan 12 januari 2017 tot en met 23 februari 2017	
	Inspraakreactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bkp
1.	Rekreatiepark Aalsmeer, Postbus 432, 1430 AK, Aalsmeer	Ingekomen op 23 februari 2017	
a.	Verwezen wordt naar de volgende tekstpassage op pagina 8 van het beeldkwaliteitsplan: "Nutsgebouwen/ kasten: technische nutsgebouwen worden zorgvuldig geplaatst". Indiener verzoekt hieraan toe te voegen dat eventuele nieuwe elementen het groene uitzicht vanuit Rekreatiepark Aalsmeer niet mogen benadelen.	Aan dit punt zal worden toegevoegd dat technische nutsgebouwtjes zoveel mogelijk door een groene inpassing aan het zicht worden onttrokken. Deze inpassing geldt overigens niet alleen voor de naar het Recreatiepark gerichte zijde.	Ja
b.	Verwezen wordt naar de volgende tekstpassage op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan: "Bedrijfsbebouwing, de bestaande bedrijfsbebouwing dient het uiterlijk van een kas, voorzien van glazen wanden en -dak te behouden". Indiener ziet hier graag aan toegevoegd dat de kas en de oevers aan de zijde van Rekreatiepark Aalsmeer een representatief en natuurlijk uiterlijk krijgen, passend bij de bestemming van het totale plan.	Aan dit punt zal worden toegevoegd dat bij de bestaande bedrijfsbebouwing de uitstraling hiervan representatief moet zijn en aansluit bij het hoge ambitieniveau van dit gebied. Bij Buitenruimte zal worden toegevoegd: <i>Oeverbeschoeiing</i> , oeverbeschoeiingen zijn zorgvuldig vormgegeven en uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.	Ja
c.	Indiener ziet het onderdeel Buitenruimte van het beeldkwaliteitsplan graag aangevuld met de voorwaarde dat zaken die toegevoegd worden, zoals afvalcontainers, nutsvoorzieningen en huisjes, voor zover gelegen aan de zijde van Rekreatiepark Aalsmeer, ook in het groene plan moeten opgaan. Bij het toevoegen van eventuele elementen mag het groene uitzicht vanuit Rekreatiepark Aalsmeer niet worden benadeeld.	Bij de Buitenruimte zal worden toegevoegd: <i>Opstelplaatsen voor afvalcontainers</i> , opstelplaatsen voor afvalcontainers dienen zoveel mogelijk door een groene inpassing aan het zicht te worden onttrokken.	Ja

	Staat van Wijzigingen Beeldkwaliteitsplan
Nr. inspraak	Wijziging van het beeldkwaliteitsplan
1a	Blz. 8 Nutsgebouwen/kasten: Technische nutsgebouwtjes worden zorgvuldig geplaatst. Wijzigen in Nutsgebouwen/kasten: Technische nutsgebouwtjes worden zorgvuldig geplaatst en zoveel mogelijk door een groene inpassing aan het zicht onttrokken.
1b	Blz. 11 Bedrijfsbebouwing, de bestaande bedrijfsbebouwing dient het uiterlijk van een kas, voorzien van glazen wanden en -dak te behouden. Wijzigen in Bedrijfsbebouwing, de bestaande bedrijfsbebouwing dient het uiterlijk van een kas, voorzien van glazen wanden en -dak te behouden en de uitstraling hiervan dient representatief te zijn en aan te sluiten bij het hoge ambitieniveau van dit gebied. Blz. 15 toevoegen <i>Oeverbeschoeiingen</i> Oeverbeschoeiingen zijn zorgvuldig vormgegeven en uitgevoerd in hout of een op hout gelijkend materiaal.
1c	Blz. 15 toevoegen <i>Opstelplaatsen voor afvalcontainers,</i> opstelplaatsen voor afvalcontainers dienen zoveel mogelijk door een groene inpassing aan het zicht te worden onttrokken.