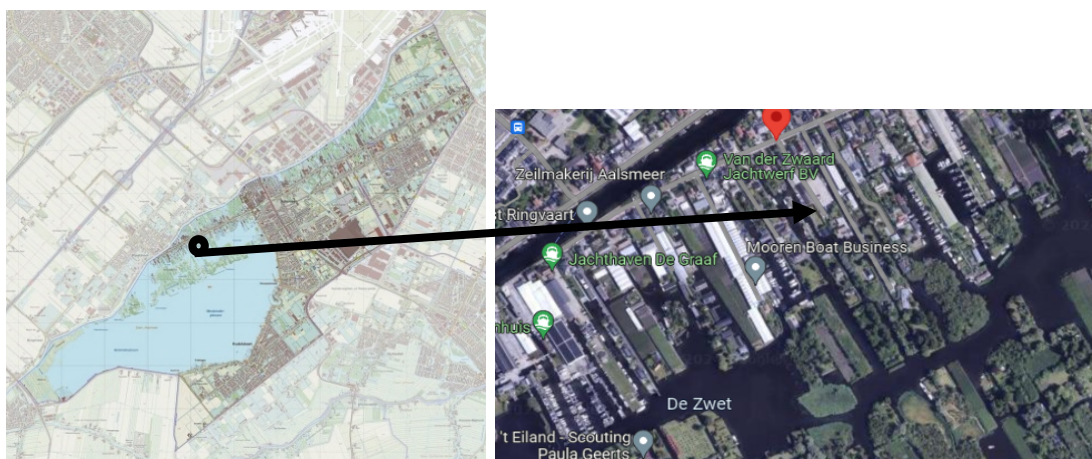




Beleidsstoets Uiterweg 341 – 343 22024-00002138

Datum intaketafel: 8 juli 2024



1. Situatie

In de huidige situatie staat er een woning in het lint aan de Uiterweg met direct daarachter een groot parkeerterrein en een aantal opstallen die een functie hebben gehad als bloemenschuur en kas. Via een steiger is er toegang tot het achtergebied, dat bestaat uit twee eilanden. Hier zijn in totaal vier zomerhuisjes aanwezig, drie op het zuidelijke smalle perceel en nog één op het noordelijk eiland. Langsij van het terrein bevinden zich een dertigtal aanlegplaatsen voor boten. Op het perceel bevindt zich ook een bedrijfswoning.



2. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer is dhr. Bonsel, woonachtig aan de Maximastraat te Aalsmeer. Hij overweegt het terrein aan te kopen en wil daarom weten of de gemeente in kan stemmen met zijn plannen voor het terrein.

3. Initiatief

Initiatiefnemer wil graag de jachthavenactiviteiten en verhuur van recreatiewoningen voortzetten. Er is echter aanzienlijk achterstallig onderhoud is. Er zijn flinke investeringen nodig om tot een duurzame exploitatie van het terrein te kunnen komen.

Initiatiefnemer is voornemens:

- de bestaande woning in het lint te renoveren;

- één van de vier zomerhuizen dat in slechte staat verkeert, renoveren;
- de bestaande kas en schuur (met een oppervlakte van 240m²) amoveren en op die plaats zes vakantiewoningen met elk een oppervlakte van 40m² realiseren. De woningen zullen dwars op het kavel worden geplaatst, zodat ze aan de voorzijde ontsluiten op het verharde terrein en aan de achterzijde een terras aan het water hebben.



locatie kas/schuur en zomerhuisjes

4. Toets aan het Omgevingsplan

Legenda stoplichten	
☐	Voldoet aan
☐	Voldoet niet
☐	Niet van toepassing en/ of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

Omgevingsplan

☐ ☒ ☐ Past het initiatief in het bestemmingsplan/omgevingsplan?

Van toepassing op de gronden is het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' met de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' en een dubbelbestemming 'waarde-Archeologie'. De voor de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- de uitoefening van en jachthavenbedrijf
- de uitoefening van een watersportbedrijf;
- watersport gerelateerde detailhandel met een oppervlakte van maximaal 150m²;
- horeca 1 en 2 met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150m².

Ter plaatse van een aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan e ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is een recreatiewoning toegestaan.

Volgens de bouwregels mogen bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag het bouwvlak volledig worden benut, tenzij op de planverbeelding een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage is aangegeven'.

Op het voorste gedeelte van het perceel is een bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 60%. De bestaande kas is buiten het bouwvlak gesitueerd. Ter plaatse is geen aanduiding voor recreatiewoningen opgenomen. De bestaande zomerhuizen hebben een aanduiding op de planverbeelding, evenals de bestaande bedrijfswoning.

De voorgenomen zes nieuwe recreatiewoningen zijn in strijd met het omgevingsplan.

5. Ambtelijk advies

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Het onderhavige initiatief betreft de doorontwikkeling van een bestaande jachthaven met de toevoeging van kleinschalige verblijfsrecreatie. De ambitie voor dit gebied is neergelegd in de structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg. Het initiatief sluit hier goed bij aan. Ingezet wordt op voortzetting van het bestaande jachthavenbedrijf met toevoeging van kleinschalige verblijfsrecreatie. Dat is goed voor het toeristisch profiel. Er vindt geen intensivering van de bebouwing plaats en de bestaande tweedeling tussen primair onbebouwd en primair bebouwd alsmede de eilandenstructuur en de groene invulling van de achterste percelen richting de Kleine Poel blijft gehandhaafd. Zowel op ruimtelijke kwaliteit als op economische meerwaarde scoort het initiatief goed. Het initiatief is wenselijk onder voorwaarde dat:

1. bij de verdere uitwerking voldaan wordt aan de gebiedsgerichte criteria van het gebiedspaspoort en
2. de recreatieverblijven bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en passen binnen de regionale afspraken over verblijfsrecreatie.

Initiatiefnemer wordt tevens in overweging gegeven om te onderzoeken of het te renoveren bestaande zomerhuis kan worden verplaatst naar het voorste deel van het jachthaventerrein.

6. Beleidstoetsen

Ruimtelijke ordening

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan de lokale gebiedsbeschrijvingen en/of ruimtelijk specifieke beleidsnota's?

Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg

Het toetsingskader voor dit perceel is de structuurvisie voor de Uiterweg. De structuurvisie is een uitwerking van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Hierin is de opgave beschreven om vorm en inhoud te geven aan de ambitie om Aalsmeer als aantrekkelijk waterrecreatiegebied op de kaart te zetten.

De structuurvisie geeft antwoord op de vraag waar een veelheid aan ruimte vragende functies een plaats krijgt. Het biedt duidelijkheid over de speelruimte voorontwikkelingen. Daarmee is de structuurvisie een leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en geeft sturing aan het bouwplanoverleg tussen gemeente en initiatiefnemers. De structuurvisie geeft vervolgens de basis om voor passende initiatieven af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een kwadrantenbenadering waarbij initiatieven worden ingedeeld in een 'nee, tenzij' (ongewenst), 'ja, mits' regime met accent op economische meerwaarde dan wel ruimtelijke meerwaarde en een 'topstrategie' met maximale ruimte vanwege aanzienlijke economische en ruimtelijke meerwaarde.

Voor transformaties van agrarische bedrijven geldt in beginsel een 1:25 omzettingnorm, waarbij voor elke 100m² bebouwing 4m² mag worden teruggebouwd.

Het hele Uiterweggebied is in de structuurvisie opgedeeld in diverse deelgebieden. Voor elk deelgebied is een gebiedspaspoort ontwikkeld waarin richting wordt gegeven voor de mogelijkheden van transformatie. Deze vormen ook de basis voor de landschappelijke inpassing van toekomstige ontwikkelingen.

Het initiatief is gelegen in deelgebied 13D: Groene Archipel/Eindlint. Het is de rood-groene radiënt tussen de Uiterweg en de Kleine Poel. Het ontwikkelperspectief voor dit gebied zijn kansen voor transformatie en versterking van het recreatief profiel door in te zetten op differentiatie in de sector en het toevoegen van verblijfsrecreatie. Volgens de gebiedsgerichte criteria van het gebiedspaspoort dient bij ontwikkelingen de handhaving

van de tweedeling tussen primair bebouwd en primair onbebouwd gebied uitgangspunt te zijn. Bebouwing is éénlaags met schuine kappen en sluit bij voorkeur aan bij de kassenarchitectuur. Parkeren dient uit het zicht of anders aan de voorzijde groen te worden afgerond.

Het onderhavige initiatief betreft de doorontwikkeling van een bestaande jachthaven met de toevoeging van kleinschalige verblijfsrecreatie. Dit is conform de ambitie van de structuurvisie. Op doorontwikkeling van bestaande jachthavens is de 1:25 omzettingssnorm niet van toepassing. Aan de gebiedsgerichte criteria wordt voldaan: de tweedeling tussen primair bebouwd en primair onbebouwd gebied wordt gehandhaafd, evenals het slagenlandschap en de eilandenstructuur. Er vindt geen intensivering van de bebouwing plaats, niet op de achterste delen en niet op de voorste delen van de percelen. Een overweging is nog om te onderzoeken of het te renoveren bestaande zomerhuis kan worden verplaatst naar het voorste deel van het jachthaventerrein. Maar ook zonder een dergelijke verplaatsing sluit het plan goed aan bij de ontwikkelingsrichting die voor dit deelgebied is voorgestaan. Zowel op ruimtelijke kwaliteit als op economische meerwaarde scoort het initiatief goed. Dat betekent dat het volgens de kwadrantenbenadering in een 'ja, mits' regime valt, waarbij de 'mits' verwijst naar de gebiedsgerichte criteria van het gebiedspaspoort.

Omgevingsverordening NH 2022

Voor de toets aan de provinciale omgevingsverordening is relevant of een ontwikkeling als voorgesteld is aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Gezien de functie en de omvang (240m²) is de voorgenomen ontwikkeling niet direct aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, maar als kleinschalige ontwikkeling.

Het onderscheid tussen nieuwe stedelijke of kleinschalige ontwikkeling is belangrijk, omdat de projectlocatie volgens de bij de omgevingsverordening behorende kaarten in het werkingsgebied "Landelijk gebied" is gelegen. Voor kleinschalige ontwikkelingen waaronder volgens ons oordeel ook dit project valt, zijn in dit werkingsgebied enkel nieuwe ontwikkelingen mogelijk op locaties waar al een stedelijke voorziening is toegestaan (art. 6.14) Omgevingsverordening NH2022. Met de bestemming jachthaven is daarvan op deze locatie sprake. Feitelijk wordt er met de vervanging van de bestaande schuur een bestaande rode functie ingebracht om verblijfsrecreatie te realiseren.

Specifiek voor het toevoegen van verblijfsrecreatie binnen Landelijk Gebied stelt de provincie de volgende regels gegeven.

Art. 6.25 Verblijfsrecreatie

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied Landelijk gebied borgt het bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie;
2. Het omgevingsplan voorziet bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft.
3. Het omgevingsplan stelt voor reeds bestaande bedrijfsmatig geëxploiteerde parken en alle nieuw te vestigen verblijfsrecreatie regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Uitgangspunt is altijd de (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering op het perceel. De ruimtelijke kwaliteitseisen zijn bij de herontwikkeling van bouwpercelen in het landelijk gebied naar nieuwe voorzieningen dan ook van toepassing (art. 6.70)

Het initiatief is passend binnen de omgevingsverordening.

Luchthaven Indeling Besluit (LIB)

De planlocatie is gelegen binnen beperkingenzone 4. Hierbinnen zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. Het verzoek voorziet in verblijfsrecreatie en ondersteunde recreatiefuncties welke niet geluidsgevoelig zijn. Het LIB levert geen beperkingen op.

Stedenbouw

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

Het gebiedspaspoort zoals opgenomen in de structuurvisie Uiterweg is leidend. Het initiatief past binnen het voor het deelgebied voorgestelde ontwikkelperspectief. Bij de verdere uitwerking van het initiatief zullen de stedenbouwkundige voorschriften uit het paspoort moeten worden toegepast.

Woonprogramma

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op dit initiatief.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Onder speerpunt 4 van het Uitvoeringsprogramma Economie, Recreatie & Toerisme: *Aalsmeer als bloem- en waterrijke leisurebestemming* vallen de thema's promotie van Aalsmeer, bereikbare en vindbare toeristisch-recreatieve voorzieningen, meer en beter verbonden aanbod, toekomst waterrecreatie en Westeinderplassen. Het creëren van een kleinschalig recreatieterrein met daarop natuurhuisjes/lodges, recreatieve activiteiten en meer groen draagt bij aan dit speerpunt.

Kantoren, Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid voor kantoren, werklocaties en bedrijfsruimten?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op dit initiatief.

Hotel en horeca

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan hotel en/of horecabeleid?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op dit initiatief.

Zorg en maatschappelijk

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op dit initiatief.

Groen, landschap en water

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

De structuurvisie Uiterweg en de gebiedsgerichte criteria van het gebiedspaspoort zijn leidend. Het initiatief is hiermee in overeenstemming.

Participatie

☐ ☒ ☐ Is er een participatieplan ingediend?

Er is geen participatieplan ingediend. Als initiatiefnemer daadwerkelijk besluit het perceel aan te kopen en met zijn plannen voor dit perceel verder te gaan, zal hij alsnog over zijn plannen moeten participeren.