



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op het

Ontwerpbestemmingsplan Uiterweg 116a - Marinapark

Aalsmeer, mei 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor Uiterweg 116a - Marinapark heeft samen met het ontwerpbeeldkwaliteitplan van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wijze van beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Links staat naast de nummering een 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. In enkele gevallen wordt bij de beantwoording van de zienswijze verwezen naar een antwoord bij een andere zienswijze. Daar is dan ook vermeld of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing leidt. De indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
A.		
1. De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005', dat momenteel integraal wordt herzien. Daar de herontwikkeling van de gronden aan de Uiterweg 116a in een dermate gevorderd stadium is, kan niet worden gewacht totdat de integrale herziening van het bestemmingsplan is afgerond en wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt met het thans voorliggende bestemmingsplan. Er is hier een reeel gevaar van precedentwerking. Te meer omdat er op dit moment ook plannen worden gemaakt om oude gronden, kassen en jachthavens te 'herontwikkelen' op andere locaties in het Uiterweggebied. Hoezo kan er niet gewacht worden? Wie zegt dat? Zonder dat er expliciet invulling is gegeven aan de Groene As Aalsmeer, de verbinding tussen fort Rijsenhout en de Westeinderplas lijkt het voornemen wat voorbarig.	Wij danken u voor uw reactie. De onderhavige procedure is ingezet n.a.v. een concreet verzoek dat door de initiatiefnemer is gedaan om de bestemming(en) ter plaatse te wijzigen ten behoeve van zijn bouwinitiatief voor de realisatie van het Marinapark. In zoverre kan er dan ook niet gewacht worden totdat de integrale herziening is voltooid. Daarnaast is er ook geen aanleiding niet aan de aanvraag mee te werken. De ontwikkeling past qua programma in de Structuurvisie voor het Uiterweggebied, is in overeenstemming met geldende wet- en regelgeving en uit de onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Wel wordt er qua toegestane bouwlaag – en goothoogte afgeweken van de structuurvisie. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie. Deze afwijkingen van de structuurvisie worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht om de navolgende redenen: - De recreatieverblijven zullen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter, waarbij de recreatieverblijven nabij de Ringvaart een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter kennen. Aan de maximale bouwhoogte van 7 m uit de Structuurvisie wordt overal voldaan. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de nok- en goothoogte van bebouwing achter het lint lager is en ondergeschikt is in massa en schaal t.o.v. het lint. Met de maximale goot- en nokhoogte van 5 en 7 meter wordt een bouwvorm mogelijk gemaakt die bestaat uit 'anderhalve' bouwlaag met een kap.	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.

	- In het voorheen geldende bestemmingplan "Uiterweg Plasoevers 2005" mocht op deze gronden bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, op zowel de jachthaven als de agrarische bestemming. Voorliggend initiatief betekent dus een inperking van de toegestane goot- en nokhoogte; - Om de oppervlakte van de recreatiewoningen zo klein mogelijk te maken, is gekozen voor een slaapprogramma op de eerste verdieping, onder de kap. Door het toepassen van anderhalve bouwlaag wordt het voor initiatiefnemer mogelijk gemaakt om het project enerzijds financieel te kunnen realiseren en het bebouwde oppervlak van de recreatiewoningen anderzijds beperkt te houden. Het principe van anderhalve bouwlaag met kap wordt ook voor de lintbebouwing van de Uiterweg gehanteerd, zij het dat daar thans veelal een hogere bouwhoogte wordt toegestaan van 9 a 10 meter. Bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgerond 17 procent van het volledige perceel bebouwd; - Het receptiegebouw wordt parallel i.p.v. haaks op de Uiterweg gesitueerd. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven genoeg gelijk. - Om nadere kwaliteitseisen te kunnen stellen aan het initiatief is een aanvullend welstandskader vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan	
--	---	--

	vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota Aalsmeer 2013 en dient als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning ten aanzien van welstand. - De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief geadviseerd op de voorgestane ontwikkeling. Voor precedentwerking zou overigens sprake moeten zijn van een gelijke situatie/aanvraag die op gelijke wijze moet worden beoordeeld. Niet duidelijk is op welke soortgelijke percelen in de gemeente in dat kader wordt gedoeld, dan wel in hoeverre deze vergelijkbaar zouden zijn met de gronden in onderhavig bestemmingsplan en derhalve hiermee een vergelijkbaar precedent zouden scheppen. Hieronder wordt puntsgewijs op de overige onderdelen van de ingediende zienswijze ingegaan.	
2. Volgens de toelichting (paragraaf 2.2.3) is de gereden snelheid op de Uiterweg acceptabel. De gemiddelde snelheid ligt rond de 30km per uur. Uitgaande van een 30km weg ligt de bovengrens van de wegcapaciteit ongeveer op 6.000 motorvoertuigen per dag. Dit houdt in dat er voldoende restcapaciteit is voor een toename van het verkeer, ook rekening houdende met de autonome verkeersgroei van 2 procent. De verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag bedraagt 3.856 motorvoertuigen per etmaal. Volgens indiener zienswijze is dit een redenering die is ingezet om één uitkomst te hebben. Hier wordt ten eerste vergeten dat er op de Uiterweg geen 5 maar 7 dagen per week woon, werk- en recreatieverkeer is. Daarbij klopt het van geen kant dat er op de	Paragraaf 2.2.3. geeft een beschrijving van de (bestaande) verkeerssituatie en is gedateerd. Er is in november 2018 gemeten ter hoogte van huisnummer 91-93. Uit dat onderzoek is gebleken dat op een gemiddelde weekdag 85 procent van de motorvoertuigen niet harder rijdt dan 45 km/uur over het gehele etmaal gerekend. De gemiddelde snelheid was 37,9 km/uur. Voor wat betreft het aantal mvt/per dag van 6000 waar mee is gerekend, in november 2018 kwam uit de meting naar voren dat er in totaal 2486 mvt/per dag op een gemiddelde weekdag zijn geteld. Voor een 50 km/uur weg kan zelfs nog met een hogere normering worden gerekend maar gelet op de bestaande inrichting van de Uiterweg wordt een maximum van 6000 mvt/per dag voor deze weg als maximum beschouwd. Concluderend wordt er, gezien het snelheidsregime van 50 km/uur niet te hard gereden en is er voldoende restcapaciteit om toename van het verkeer op te vangen op de Uiterweg.	Ja. De tekst van de toelichting in paragraaf 2.2.3. en 6.8 wordt overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze geactualiseerd.

Uiterweg gemiddeld 30km/h gereden wordt. Dat maken we elke dag mee. Het is eerder gemiddeld 70km/h. Die gemiddeld 30 wordt gehaald door het stilstaan bij de bruggen. Ook hier geldt dat het niet zo is dat er met 30 km/h meer ruimte, meer oppervlakte ontstaat. Dit ook met in achterhoofd de plannen voor andere grote projecten die in wording zijn. Bijvoorbeeld Terra Nova of de gronden van Bunnik naast de Historische Tuin. Het verkeer is nu al gevaarlijk voor fietsers en wandelaars.		
3. De plannen voorzien in een recreatiepark met (maximaal) 90 hoogwaardige recreatie- verblijven. Met deze plannen is geen sprake van een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. Er is geen ruimte voor experimenten waardoor de unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied te behouden zijn. Dit is geen kleinschalige ontwikkeling meer. Daarbij is het volslagen onduidelijk welke partijen in het Uiterweggebied verder baat (economische meerwaarde) hebben bij deze plannen. Of hebben we het hier over groenteboer Kreike?	Met de plannen voor watersport gelieerde verblijfsrecreatie wordt geïnvesteerd in de ambitie om het Uiterweggebied duurzaam te transformeren naar een hoogwaardig watersportrecreatiegebied. Daarnaast biedt de ontwikkeling ook een duidelijke economische meerwaarde. Niet alleen vanwege de financiële investering als zodanig, maar zeker ook door het aanbieden van recreatief nachtverblijf. Het langer 'vasthouden' van bezoekers zal immers leiden tot meer bestedingen in het gehele Uiterweggebied (zoals tevens nader is gemotiveerd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting).	Nee
4. Om de verkeersbelasting van het zware verkeer, en het draaien daarvan op de Uiterweg, te verminderen is in 2010 een inrijverbod voor vrachtwagens ingesteld voor voertuigen met een lengte van 20 meter of meer. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt als voorwaarde dat eventueel zwaar verkeer dient te (kunnen) keren op eigen terrein. De handhaving op dit terrein is nog nooit adequaat geweest. De bouw van	Eventueel vrachtverkeer is in staat te keren op eigen terrein. Overigens ligt het in de lijn der verwachtingen dat de nieuwe ontwikkeling voor verblijfsrecreatie t.o.v. de vigerende bestemmingen (Jachthaven + Agrarische Doeleinden, waarop bedrijfsgebouwen/ kassen mogelijk zijn) juist minder vrachtverkeer zal genereren.	Nee

zo'n park en meer zal de druk op dit gebied alleen maar doen toenemen. Wat er tot nu toe gebeurt is dat het wegdek van de Uiterweg overal flinke beschadigingen oploopt juist vanwege dat te zware bouwverkeer. Het gevolg is een weg vol gaten en kuilen die regelmatig vol water staan. Wandelaars en fietser moeten dan echt opletten om geen nat pak op te lopen. Automobilisten zijn zich daar niet altijd van bewust.		
5. De beoogde doorontwikkeling van jachthaven 'De Aardbei' naar watersport gerelateerde verblijfsrecreatie, conform de ontwikkelstrategie voor het toeristisch-economische profiel, levert het Uiterweggebied een belangrijke economische meerwaarde op. Op deze schaal geen economische meerwaarde, maar een bedreiging. De bouw van 90 recreatiepanden vormt een bedreiging voor het open karakter van het gebied waarin niet alleen Ringvaart, maar de waterlinies bij fort Rijsenhout en de open groene akkerstructuur van het Bovenlandgebied toebehoren. In het hele plan is niets terug te vinden over open, groene en blauwe verbindingen met de Grote en Kleine Poel. Het voornemen om het bestemmingsplan vast te willen stellen en dit recreatiepark Marinapark te vergunnen zonder een onderliggende totaalvisie zijn een bedreiging voor de unieke eilandstructuur in de Westeinderplassen. Die moeten we sowieso behouden links en rechts van de linten Oosteinderweg en Uiterweg. Daarbij is het zo dat er aandacht moet komen en blijven voor de IJsvogel die via de Aardbeiensloot een weg moet	De aan ontwikkeling ten grondslag liggende visie is de Structuurvisie voor het Uiterweggebied, zoals die in 2015 door de raad is vastgesteld en die tot stand is gekomen na een uitgebreid en intensief participatietraject met belanghebbenden en maatschappelijke organisaties in het Uiterweggebied. De huidige jachthavenbestemming als ook de bestemming Agrarische Doeleinden zullen plaatsmaken voor een bestemming voor verblijfsrecreatie. Het bebouwde oppervlak zal per saldo weinig veranderen. De bestaande bebouwing bedraagt ongeveer 3219 m² (zie bijlagen oppervlakteberekening en bijbehorende kaart). Op basis van het bestemmingsplan is ongeveer 4100 m² aan nieuwe bebouwing toegestaan (maximale oppervlakte recreatiewoningen inclusief mogelijkheid van bijgebouwen en receptiegebouw). Wel zullen de onbenutte bouwmogelijkheden van de jachthavenbestemming als ook die van de agrarische bestemming komen te vervallen. De maximale bouwhoogte voor (een deel van) de recreatiewoningen bedraagt 7 meter, waar op basis van de Jachthavenbestemming in het vigerende bestemmingsplan 9 meter was toegestaan. Op de gronden die op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden hebben geldt dat bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m. Gelet hierop kan ook niet gesproken worden van een open gebied. In de directe omgeving	Nee

kunnen vinden. Ofwel de Aardbeiensloot zou meer waarde toegekend moeten worden als onderdeel van de Groene As Aalsmeer.	van het plangebied liggen diverse bedrijfsfuncties en tevens verspreide bewoning langs de Uiterweg. Verder voorziet het bestemmingsplan niet in ingrepen die ingrijpen op de bestaande openheid. In de planopzet is gekozen voor een interessante mix van verblijfsrecreatie en watersportfaciliteiten. De recreatieverblijven zijn in de plannen nadrukkelijk georiënteerd op het water en een aantal van deze verblijven wordt voorzien van een aanlegplaats. Ook op andere manieren wordt veelvuldig aansluiting gezocht met het water door middel van steigers, vlonders en andersoortige watercontactpunten. De natuurlijke en waterrijke uitstraling versterken het nautische karakter van het park. De planontwikkeling laat de bestaande land- en waterstructuren in het plangebied, waaronder het slagenlandschap en de verkavelingsstructuur, ongemoeid. Ook de overige gebiedskwaliteiten die in de structuurvisie zijn benoemd, zoals de zichtlijnen langs de watergangen en de visuele relatie met de Ringvaart, blijven ongeroerd. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief op het plan geadviseerd (zie ook paragraaf 7.2 van de toelichting) en onder meer opgemerkt dat 'de nieuwe ontwikkeling goed ingebed is in de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon van het gebied en borduurt daarmee voort op de historische ontwikkeling'. De randvoorwaarden voor de vereiste beeldkwaliteit en de contouren waarbinnen de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het plangebied gestalte moet krijgen, zijn daarnaast neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor de recreatiewoningen wordt voor het onderdeel welstand getoetst aan dit beeldkwaliteitplan. Dit plan vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Uiterweg en de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen voor de beeldkwaliteit. Wel is er, zoals reeds in de beantwoording onder A1 is opgemerkt, sprake van een afwijking van de structuurvisie t.a.v. de toegestane	
--	---	--

	bouwlaag, maximale goothoogte en situering van het receptiegebouw, die in het onderhavige geval ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Ten aanzien van de IJs-vogel wordt nog opgemerkt dat dit ingevolge de Wet natuurbescherming een beschermde vogel is. Ten be-hoeve van het bestemmingsplan is ecologisch onder-zoek uitgevoerd, zie ook paragraaf 6.5 van de toelich-ting en het bijbehorende onderzoek. Uit dit onderzoek, waarin ook vogels zijn onderzocht, blijkt dat de Wet na-tuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestem-mingsplan niet in de weg staat.	
6. Alles bij elkaar genomen maak ik vooral bezwaar tegen de grootschaligheid van het plan waarmee de flora en fauna, de cul-tuurhistorische structuur en het karakter van de Bovenlanden worden bedreigd. Minder bebouwing en meer groen en water in samenhang met die waarden verdienen de voorkeur. Daarbij moet te allen tijde voorkomen worden dat de plannen voor Marinapark een precedent scheppen waar-door het Westeinderplassengebied steeds meer op Vinkeveen gaat lijken in plaats van op de Nieuwkoopse Plassen waar de natuur de scepter zwaait en niet het eco-nomisch gewin.	Het bebouwde oppervlak zal, zoals hiervoor is weerge-geven per saldo weinig veranderen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.	Nee

B.		
1. Marinapark kan een mooie toevoeging wor-den voor Aalsmeer. Indiener zienswijze heeft 2 punten van aandacht.	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt puntsgewijs op de overige onderde-len van de ingediende zienswijze ingegaan.	Nee
2. Parkeren In het plan wordt uitgegaan van - Ten minste 1,5 parkeerplaats per recreatie-woning voor de specifieke bouwaanduiding	Op grond van de Nota Parkeernormen is de norm voor een recreatiewoning 1,5. Er is geen onderscheid gemaakt in de grootte van de recreatiewoningen in de Nota parkeernormen 2016. Dit kan dus betekenen	Ja. De tekst in paragraaf 6.8 van de toelichting wordt overeenkomstig

sba-1 & sba-2. Dit betreft accommodaties voor maximaal 4 personen. - Tenminste 0,8 parkeerplaats per recreatiewoning voor de specifiek bouwaanduiding sba-2. Dit betreft accommodaties voor maximaal 2 personen (bootappartementen). Naar de mening van indiener zienswijze is 0,8 parkeerplaats per recreatiewoning voor de bootappartementen aan de krappe kant (punt 2). Overige aandachtspunten met betrekking tot parkeren op eigen terrein: - Zijn faciliteiten zoals bootverhuur, mogelijke horeca etc. ook voor bezoekers van buitenaf geschikt? Zo ja, dan missen wij de onderbouwing met betrekking tot parkeren. - Hoeveel parkeerplaatsen zijn er voor medewerkers/eigenaren van het park gereserveerd en hoe verhoudt zich dat tot de persoonlijke bezetting? - Vooraan de weg staat een woning tussen de inrit en de afrit (Uiterweg 116), parkeert de bewoner op het terrein van Marinapark Aalsmeer? - Indiener zienswijze mist een onderbouwing voor de punten zoals beschreven onder overige aandachtspunten met betrekking tot parkeren op eigen terrein, de nummers 3, 4 en 5.	dat een recreatiewoning voor 5 bezoekers beschikbaar is, maar ook voor 2 bezoekers. De bootsuites zijn, gelet op de toegestane grootte, bestemd om te worden gebruikt voor maximaal 2 personen. De afmetingen zoals opgenomen in artikel 4.2.2. onder j. van de planregels maken immers dat de recreatiewoningen slechts geschikt zijn voor 2 (volwassen) personen. Ten aanzien van de gekozen norm voor deze bootsuites kan worden gesteld dat het gebruik van een bootsuite voor maximaal 2 personen overeenkomt met het gebruik van een hotelkamer (ook 2 bedden), waarvoor op grond van de Nota een parkeernorm van 0,6 geldt. Omdat een bootsuite qua inrichting echter meer faciliteiten heeft dan een hotelkamer, is aansluiting gezocht bij de norm voor kamerverhuur, dat een hogere norm van 0,8 kent. De grootte van de bootsuites, maximaal 25m² op basis van 52 bootsuites met een maximum oppervlakte van 1350m², komt ook meer overeen met groottes van kamers bij kamerverhuur. Voor de andere recreatiewoningen gelden ook ruimere bouw mogelijkheden, van respectievelijk max. 45 m² en maximaal 65 m². Dat maakt dat voor deze laatste recreatiewoningen een norm van 1,5 gerechtvaardigd wordt geacht. Er wordt niet voorzien in faciliteiten als bijvoorbeeld bootverhuur voor derden. Ook is het park niet toegankelijk voor bezoekers die niet op het recreatiepark verblijven. Tot slot gelden de opgenomen parkeernormen voor de functie als geheel, dit is inclusief personeel. Het gaat om het aantal parkeerplaatsen benodigd voor deze specifieke functie op het drukste moment in een normale week (conform de CROW publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', waarop de Nota Parkeernormen van de gemeente Aalsmeer is gebaseerd). Het perceel Uiterweg 116 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.	de beantwoording van de zienswijze aangevuld.
3. Het bedrijf noemt zich Marinapark Aalsmeer. Echter in de stukken wordt ook regelmatig	De naam van het park is Marinapark Aalsmeer. Met deze naam wordt ook naar buiten getreden.	Nee

recreatiepark of recreatiepark in Aalsmeer genoemd om te verwijzen naar Marinapark Aalsmeer. Indiener zienswijze vreest dat dit kan leiden tot grote verwarring. Verzocht wordt het bedrijf naar buiten te laten treden onder de naam Marinapark en niet onder recreatiepark in Aalsmeer en zeker niet als Recreatiepark Aalsmeer.		
--	--	--

C.		
1. Met de grootte van het nautisch recreatiepark Marinapark, niet passend in de omgeving. Kleinschaliger zou knusser, rustiger en geliefder zijn bij bootliefhebbers.	Wij danken u voor uw reactie. De huidige jachthavenbestemming als ook de bestemming Agrarische Doeleinden zullen plaatsmaken voor een bestemming voor verblijfsrecreatie. Het bebouwde oppervlak zal per saldo weinig veranderen. De bestaande bebouwing bedraagt ongeveer 3219 m2 (zie bijlagen oppervlakteberekening en bijbehorende kaart). Op basis van het bestemmingsplan is ongeveer 4100 m2 aan nieuwe bebouwing toegestaan (maximale oppervlakte recreatiewoningen inclusief mogelijkheid van bijgebouwen en receptiegebouw). Wel zullen de onbenutte bouw mogelijkheden van de jachthavenbestemming als ook die van de agrarische bestemming komen te vervallen. De maximale bouwhoogte voor (een deel van de) recreatiewoningen bedraagt 7 meter, waar op basis van de Jachthavenbestemming in het vigerende bestemmingsplan 9 meter was toegestaan. Op de gronden die op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden hebben geldt dat bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m.	Nee
2. De massa van recreanten op dit park, in b.v. een weekend, 26 bootappartementen x 4 personen plus 12 lodges x 4 personen en 52 bootsuites x 2 personen, totaal 256 verblijvende recreanten/personen. Als er te veel mensen zijn, kan de recreant moeilijker tot rust komen.	Voorheen was hier een jachthaven gevestigd met 120 ligplaatsen. De schaalgrootte blijft daarmee nagenoeg gelijk, zowel qua bebouwing als qua mogelijke bezoekersaantallen.	Nee

3. Het geschetste aantal parkeervakken. Dit zal moeilijk te realiseren zijn. In de regelgeving van het park duidelijk vermelden, 1 voersmiddel per verblijfseenheid.	Op grond van de Nota Parkeernormen is de norm voor een recreatiewoning 1,5. Er is geen onderscheid gemaakt in de grootte van de recreatiewoningen in de Nota parkeernormen 2016. Dit kan dus betekenen dat een recreatiewoning voor 5 bezoekers beschikbaar is, maar ook voor 2 bezoekers. De bootsuites zijn, gelet op de toegestane grootte, bestemd om te worden gebruikt voor maximaal 2 personen. De afmetingen zoals opgenomen in artikel 4.2.2. onder j. van de planregels maken immers dat de recreatiewoningen slechts geschikt zijn voor 2 (volwassen) personen. Ten aanzien van de gekozen norm voor deze bootsuites kan worden gesteld dat het gebruik van een bootsuite voor maximaal 2 personen overeenkomt met het gebruik van een hotelkamer (ook 2 bedden), waarvoor op grond van de Nota een parkeernorm van 0,6 geldt. Omdat een bootsuite qua inrichting echter meer faciliteiten heeft dan een hotelkamer, is aansluiting gezocht bij de norm voor kamerverhuur, dat een hogere norm van 0,8 kent. De grootte van de bootsuites, maximaal 25m² op basis van 52 bootsuites met een maximum oppervlakte van 1350m², komt ook meer overeen met groottes van kamers bij kamerverhuur. Voor de andere recreatiewoningen gelden ook ruimere bouw mogelijkheden, van respectievelijk max. 45 m² en maximaal 65 m². Dat maakt dat voor deze laatste recreatiewoningen een norm van 1,5 gerechtvaardigd wordt geacht. Op grond van het maximale planologische programma zouden gelet op deze parkeernorm maximaal 99 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen zonder probleem op eigen terrein worden gerealiseerd.	Ja. De tekst in paragraaf 6.8 van de toelichting wordt overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze aangevuld.
4. Wordt dit ontwerp bestemmingsplan "Marinapark" in Aalsmeer, door de naastgelegen gemeente Haarlemmermeer, als net zo positief ervaren, of eet Haarlemmermeer de rotte vruchten ervan?	Indiener zienswijze geeft niet specifiek aan op welke 'rotte vruchten' gedoeld wordt. Middels onderzoek is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De gemeente Haarlemmermeer heeft geen reactie ingediend op het bestemmingsplan.	Nee
5. De bedrijfsvoering van het Marinapark zou moeten zijn, dat kantoor/receptie ten alle tijden open zijn, dit om direct te kunnen handelen bij calamiteiten en een direct	Initiatiefnemer/exploitant heeft aangegeven dat er 24 uur/dag personeel beschikbaar is om te kunnen handelen bij eventuele calamiteiten.	Nee

aanspreekpunt te kunnen zijn voor recreanten en omwonenden ten alle tijden.		
6. Problemen door Marinaparkrecreanten in de omgeving: geluidsoverlast, dronkenschap, problemen op het water veroorzaken, hardvaarders, ander schade toebrengen etc. Het zou fijn zijn al vooraf aan de bedrijfsuitvoering gesproken wordt met handhaver van zowel gemeente Aalsmeer als gemeente Haarlemmeer, aangezien de Ringvaart handhaaf gebied is van gemeente Haarlemmeer.	Initiatiefnemer/ exploitant heeft aangegeven aanspreekbaar te zijn in geval van mogelijk overlast. Voor overlast geldt overigens dat dit openbare ordeaspecten betreft, die op handhaving zien en die niet in een ruimtelijke procedure als de onderhavige beoordeeld worden. In voorkomend geval kan er ook een verzoek tot handhaving worden ingediend c.q. de politie worden gecontacteerd.	Nee
7. Schadevergoeding voor gedupeerden in de omgeving, hoe gaat dat geregeld worden. Veel recreanten recreëren al jaren op hun eigen recreatie-eilandje, die ervaren dit als een mokerslag. De onzichtbare gedragscode die recreanten van deze eilandjes met elkaar hebben staat nergens omschreven, die voel je, daar heb je respect voor, als er een recreatiepark komt met recreanten die b.v. een weekend verblijven, velen van hen moeten en zullen doen waar zij zin in hebben. Daar gaan anderen de dupe van worden.	Indien iemand meent planschade te lijden, kan er een zogenaamd planschadeverzoek worden gedaan bij de gemeente. Planschade kan uitsluitend ontstaan door een planologisch besluit. Het betreft een in de wet (artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening) geregelde speciale vorm van na-deelcompensatie/schadevergoeding voor het ontstaan van waardedaling van onroerende zaken en bepaalde vormen van inkomensschade. Een verzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van een planologisch besluit worden ingediend bij de gemeente. Voor het indienen van het verzoek betaalt u leges aan de gemeente. Om voor planschadevergoeding in aanmerking te komen, wordt gekeken of u door het nieuwe bestemmingsplan of omgevingsvergunning in een planologisch meer nadelige situatie bent gekomen. De kans op een planschadevergoeding wordt gering geacht, aangezien de 'oude' jachthavenbestemming wordt omgezet naar een bestemming recreatie, die nagenoeg dezelfde bouwmogelijkheden kent.	Nee

8. De gemeentelijke vervoersbewegingen per etmaal zullen ook afhankelijk zijn van weersomstandigheden. De berekeningen kunnen dus behoorlijk tegen gaan vallen, het blijft een smalle weg. Als er meer bewegingen komen qua verkeersdeelnemers, is verlagen van de snelheid een optie, ook al is dit belastend voor aanwonenden.	In de verkeersbewegingen zijn weersomstandigheden verdisconteerd. Uit de berekeningen blijkt dat het bestemmingsplan t.a.v. het aspect verkeer uitvoerbaar is. Mocht in de praktijk blijken dat verkeersveiligheid in het geding komt, dan zouden aanvullende verkeersmaatregelen zeker tot de mogelijkheden behoren. Dit betreft uitvoeringsmaatregelen, die niet in de bestemmingsplanprocedure aan de orde komen maar via eventueel t.z.t. te nemen verkeersbesluiten.	Nee
--	---	-----

D.		
1. Hiermee maakt indiener zienswijze bezwaar tegen de plannen voor het realiseren van een Marinapark aan de Uiterweg 116a voormalig jachthaven de Aardbei. Hier zijn een aantal redenen voor.	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt puntsgewijs op de onderdelen van de ingediende zienswijze ingegaan.	Nee
2. Indiener zienswijze meent dat een vakantiepark met zoveel recreatiewoningen een te grote extra druk op de Uiterweg zal veroorzaken. Met honderden zo niet duizenden extra verkeersbewegingen per jaar tot gevolg. In het plan wordt genoemd dat de gemiddelde snelheid op de Uiterweg 30 km p/u is. Indiener zienswijze waagt dat te betwijfelen, de snelheid ligt in diens ervaring veel hoger. Ook wordt er gesproken over toegestaan vrachtverkeer tot 20 meter, het verkeersbord aan het begin van de weg zeg iets anders; namelijk maximaal 12(!) meter. Indiener zienswijze denkt niet dat hierop ooit gehandhaafd wordt maar dit terzijde. De verkeersveiligheid zal verminderen. Wandelaars, fietsers en schoolgaande kinderen zullen hier extra hinder van ondervinden. De Uiterweg is niet berekend meer verkeer. Het is van oorsprong tenslotte een toegang weg naar woningen en een aantal tuinbouwbedrijven.	Paragraaf 2.2.3. geeft een beschrijving van de (bestaande) verkeerssituatie en is gedateerd. Er is in november 2018 gemeten ter hoogte van huisnummer 91-93. Uit dat onderzoek is gebleken dat op een gemiddelde weekdag 85 procent van de motorvoertuigen niet harder rijdt dan 45 km/uur over het gehele etmaal gerekend. De gemiddelde snelheid was 37,9 km/uur. Voor wat betreft het aantal mvt/per dag van 6000 waar mee is gerekend, in november 2018 kwam uit de meting naar voren dat er in totaal 2486 mvt/per dag op een gemiddelde weekdag zijn geteld. Voor een 50 km/uur weg kan zelfs nog met een hogere normering worden gerekend maar gelet op de bestaande inrichting van de Uiterweg wordt een maximum van 6000 mvt/per dag voor deze weg als maximum beschouwd. Concluderend wordt er, gezien het snelheidsregime van 50 km/uur niet te hard gereden en is er voldoende restcapaciteit om toename van het verkeer op te vangen op de Uiterweg. Ten opzichte van de vigerende bestemmingen neemt het aantal verkeersbewegingen met ongeveer 100 mvt/etmaal toe. Gelet op de restcapaciteit kan deze toename van verkeer eenvoudig via de Uiterweg afgewikkeld worden.	Ja. De tekst van de toelichting in paragraaf 2.2.3. en 6.8 wordt overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze geactualiseerd.

Deze extra drukte zal zeker het woongenot beïnvloeden van de bestaande en toekomstige bewoners.		
3. Mensen zullen in het Marinapark ook langer verblijven dan wat bij de jachthavens het geval is. (Nog daargelaten de problemen met permanente bewoning van recreatie woningen zoals in veel andere gemeenten het geval is).	Het bestemmingsplan beoogt recreatief verblijf mogelijk te maken, ofwel verblijf gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding. Wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Er zal worden toegezien op de naleving van de voorschriften van het bestemmingsplan, zowel door de eigenaar/beheerder als door de gemeente.	Nee
4. De hoogte van een aantal van de te realiseren recreatiegebouwen zal het beeld van het achterland van de Uiterweg drastisch en mijns inziens negatief beïnvloeden.	Qua toegestane bouwlaag – en goothoogte wordt afgeweken van de structuurvisie. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie. Deze afwijkingen van de structuurvisie worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht om de navolgende redenen: - De recreatieverblijven zullen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter, waarbij de recreatieverblijven nabij de Ringvaart een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter kennen. Aan de maximale bouwhoogte van 7 m uit de Structuurvisie wordt overal voldaan. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de nok- en goothoogte van bebouwing achter het lint lager is en ondergeschikt is in massa en schaal t.o.v. het lint. Met de maximale goot- en nokhoogte van 5 en 7 meter wordt een bouwvorm mogelijk gemaakt die bestaat uit 'anderhalve' bouwlaag met een kap. - In het voorheen geldende bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 2005" mocht op deze gronden bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, op zowel de jachthaven- als de agrarische bestemming. Voorliggend initiatief betekent dus een inperking van de toegestane goot- en nokhoogte; - Om de oppervlakte van de recreatiewoningen zo klein mogelijk te maken, is gekozen voor een slaapprogramma op de eerste verdieping, onder de kap. Door het toepassen van anderhalve bouwlaag wordt	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.

	het voor initiatiefnemer mogelijk gemaakt om het project enerzijds financieel te kunnen realiseren en het bebouwde oppervlak van de recreatiewoningen anderzijds beperkt te houden. Het principe van anderhalve bouwlaag met kap wordt ook voor de lintbebouwing van de Uiterweg gehanteerd, zij het dat daar thans veelal een hogere bouwhoogte wordt toegestaan van 9 a 10 meter. Bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgerond 17 procent van het volledige perceel bebouwd; - Het receptiegebouw wordt parallel i.p.v. haaks op de Uiterweg gesitueerd. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven nagenoeg gelijk. - Om nadere kwaliteitseisen te kunnen stellen aan het initiatief is een aanvullend welstandskader vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota Aalsmeer 2013 en dient als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning ten aanzien van welstand. - De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief geadviseerd op de voorgestane ontwikkeling. Het bebouwde oppervlak zal per saldo weinig veranderen. De bestaande bebouwing bedraagt ongeveer 3219 m² (zie bijlagen oppervlakteberekening en bijbehorende kaart). Op basis van het bestemmingsplan is ongeveer 4100 m² aan nieuwe bebouwing toegestaan (maximale oppervlakte recreatiewoningen inclusief mogelijkheid van bijgebouwen en receptiegebouw). De planontwikkeling laat de bestaande land- en waterstructuren in het plangebied, waaronder het	
--	--	--

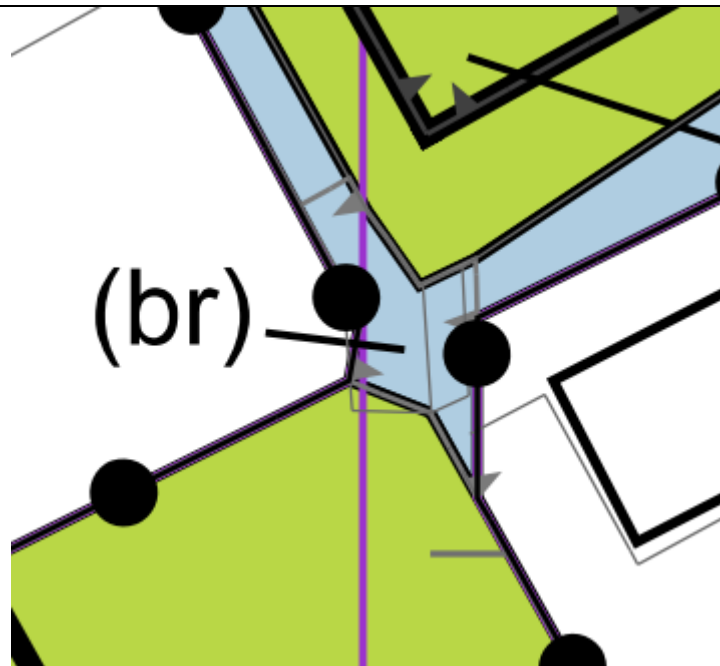
	slagenlandschap en de verkavelingsstructuur, ongemoeid. Ook de overige gebiedskwaliteiten die in de structuurvisie zijn benoemd, zoals de zichtlijnen langs de watergangen en de visuele relatie met de Ringvaart, blijven ongeroerd. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief op het plan geadviseerd (zie ook paragraaf 7.2 van de toelichting) en onder meer opgemerkt dat 'de nieuwe ontwikkeling goed ingebed is in de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon van het gebied en borduurt daarmee voort op de historische ontwikkeling'. De randvoorwaarden voor de vereiste beeldkwaliteit en de contouren waarbinnen de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het plangebied gestalte moet krijgen, zijn daarnaast neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor de recreatiewoningen wordt voor het onderdeel welstand getoetst aan dit beeldkwaliteitplan. Dit plan vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Uiterweg en de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen voor de beeldkwaliteit.	
5. Het toestaan van dit Vakantiedorp zal tevens een precedent geven voor de realisatie van andere soortgelijke plannen. Het zal voor de gemeente in de toekomst daardoor veel moeilijker zo niet onmogelijk worden dit soort plannen af te wijzen met meerdere grote vakantieparken op de Uiterweg tot gevolg. Indien er zienswijze gelooft niet dat we dat als gemeente zouden moeten willen of stimuleren. Aalsmeer kan een mooi, groen en recreatief dorp zijn ook zonder Vakantie Parken.	Voorliggende aanvraag past programmatisch in de Structuurvisie, is in overeenstemming met geldende wet- en regelgeving en uit de onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Er is dan ook geen reden niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. Voor precedentwerking zou overigens sprake moeten zijn van een gelijke situatie/aanvraag die op gelijke wijze moet worden beoordeeld. Niet duidelijk is op welke soortgelijke percelen in de gemeente in dat kader wordt bedoeld, dan wel in hoeverre deze vergelijkbaar zouden zijn met de gronden in onderhavig bestemmingsplan en derhalve hiermee een vergelijkbaar precedent zouden scheppen.	Nee
6. Als bewoner van de Uiterweg zou indier zienswijze het erg jammer, niet doordacht en zelfs ontoelaatbaar vinden als deze plannen doorgang vinden, en maak derhalve bezwaar.	Voor de beantwoording van uw zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.	Nee

E.		
1. Inzake afstanden omliggende bedrijven Niet duidelijk is waarom het jachthavenbedrijf van Piet Huis (cat. 3.1.) anders is gecategoriseerd dan Eshuis Marine (cat.2) dat ten noorden van het projectgebied ligt. De activiteiten op het terrein van Eshuis marine is sinds de zomer van 2020 veranderd. Tegenwoordig is daar het bedrijf Wooden Classics gevestigd. Op deze locatie worden dagelijks onderhoudswerken aan vaartuigen uitgevoerd. Ook is het zo dat in het midden van het plan zich nog een bedrijf bevindt van Hein de Vries (scheepstimmerman, perceel 822) die helemaal niet gecategoriseerd wordt.	Mede n.a.v. deze zienswijze is er aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering', waarin de omliggende bedrijven zijn gecategoriseerd en het (in dit geval) maatgevende aspect geluid nader is onderzocht (zie bijlage 'Onderzoek geluid ten behoeve van recreatiepark Marinapark in Aalsmeer', M + P, mei 2021). Er blijkt dat niet overal aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het akoestisch woon- en leefklimaat is zowel ter plaatse van de recreatiewoningen (ten gevolge van de omliggende bedrijven) als bij de bestaande woningen (ten gevolge van het recreatiepark) beschouwd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende: • Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt maximaal 51 dB(A). Er is sprake van een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit van maximaal 1 dB ter plaatse van de Uiterweg nummer 116. Bij de overig woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. • De geluidspieken ter plaatse van de omliggende woningen voldoen niet overal aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De overschrijdingen bedragen maximaal 1/3/8 dB in de dag/avond/nacht. • De overschrijdingen worden veroorzaakt door langsrijdende voertuigen. Het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk. • De vereiste binnenniveaus bij de omliggende woningen zijn gewaarborgd. • Verzocht wordt om de overschrijdingen van het Activiteitenbesluit als maatwerkvoorschriften op te nemen. Deze gevraagde maatwerkvoorschriften kunnen in een separate procedure aan het recreatiebedrijf worden opgelegd, ook omdat de geconstateerde overschrijdingen voor de onderhavige situatie acceptabel kunnen worden geacht om de volgende redenen: • De overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zijn zeer beperkt (1 dB in de avond). • De geluidspieken die worden veroorzaakt door vrachtwagenbewegingen vinden slechts maximaal 2 keer per dag plaats. • De nu ter plaatse berekende geluidsniveaus kunnen al jaar en dag optreden bij gebruik van het terrein conform de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (als jachthaven); • Indien conform de regelgeving van het Activiteitenbesluit de geluidspieken vanwege het laden en lossen buiten beschouwing worden gelaten, wordt, uitgaande van de gevelwering van een goed onderhouden woning van 23 dB	Ja. De tekst in paragraaf 6.9 van de toelichting wordt aangevuld overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze. Tevens wordt het onderzoek van M + P, kenmerk M+P.ROT.21.01.2 bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

	het binnenniveau van $L_{Ar,LT} \leq 35/30/25$ dB(A) in de dag/avond/nacht en $L_{A,max} \leq 55/50/45$ dB(A) in de dag/avond/nacht overal gewaarborgd. • Er wordt voldaan aan stap 3 van bedrijven en milieuzonering, waarbij als motivatie geldt: - De bovengenoemde argumenten - De van andere bedrijven afgeschermdere situering van de woning Uiterweg 116, waardoor geen relevante cumulatie optreedt. Uit het onderzoek blijkt tevens dat ook voor de beoogde recreatiewoningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De omliggende bedrijven worden door de realisatie van het recreatiepark niet gehinderd in de bedrijfsvoering. Vanuit dat oogpunt zijn geen maatwerkvoorschriften benodigd.	
2. Inzake te slopen objecten Op de plattegrond van te slopen objecten worden er gebouwen geprojecteerd die niet relevant zijn. Zo wordt er in het plan voorgesteld dat de werkplaats van Hein de Vries ook gesloopt gaat worden, dit terwijl het object van Hein de Vries (perceel 822) geheel buiten het project valt. Het is geen eigendom van de ontwikkelaars van het Marinapark Aalsmeer. Andere gebouwen meer richting het kanaal en de doorvaart hebben volgens indier zienswijze nooit bestaan en worden opgevoerd om het	Mede gelet op deze zienswijze is een nieuwe plattegrond gemaakt, zie bijlagen oppervlakteberekening en bijbehorende kaart). Uit deze stukken blijkt dat de bestaande bebouwing 3219 m2 bedraagt. Daarbij kan de kanttekening worden gemaakt dat daarbij niet alle bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan thans mogelijk maakt zijn benut. In de nieuwe situatie zal, gelet op de regels van het bestemmingsplan, ongeveer maximaal 4100 m2 bebouwd zijn (uitgaande van de hoofdgebouwen <i>inclusief</i> de mogelijkheid van bijgebouwen). Zonder deze mogelijkheid van bijgebouwen gaat het om ongeveer 3500 m2 dat maximaal bebouwd kan worden.	Ja. De afbeelding en berekening van de bestaande bebouwing worden opgenomen in Hoofdstuk 3 van de toelichting, waarbij de bestaande afbeeldingen in het ontwerpbestemmingsplan worden vervangen.

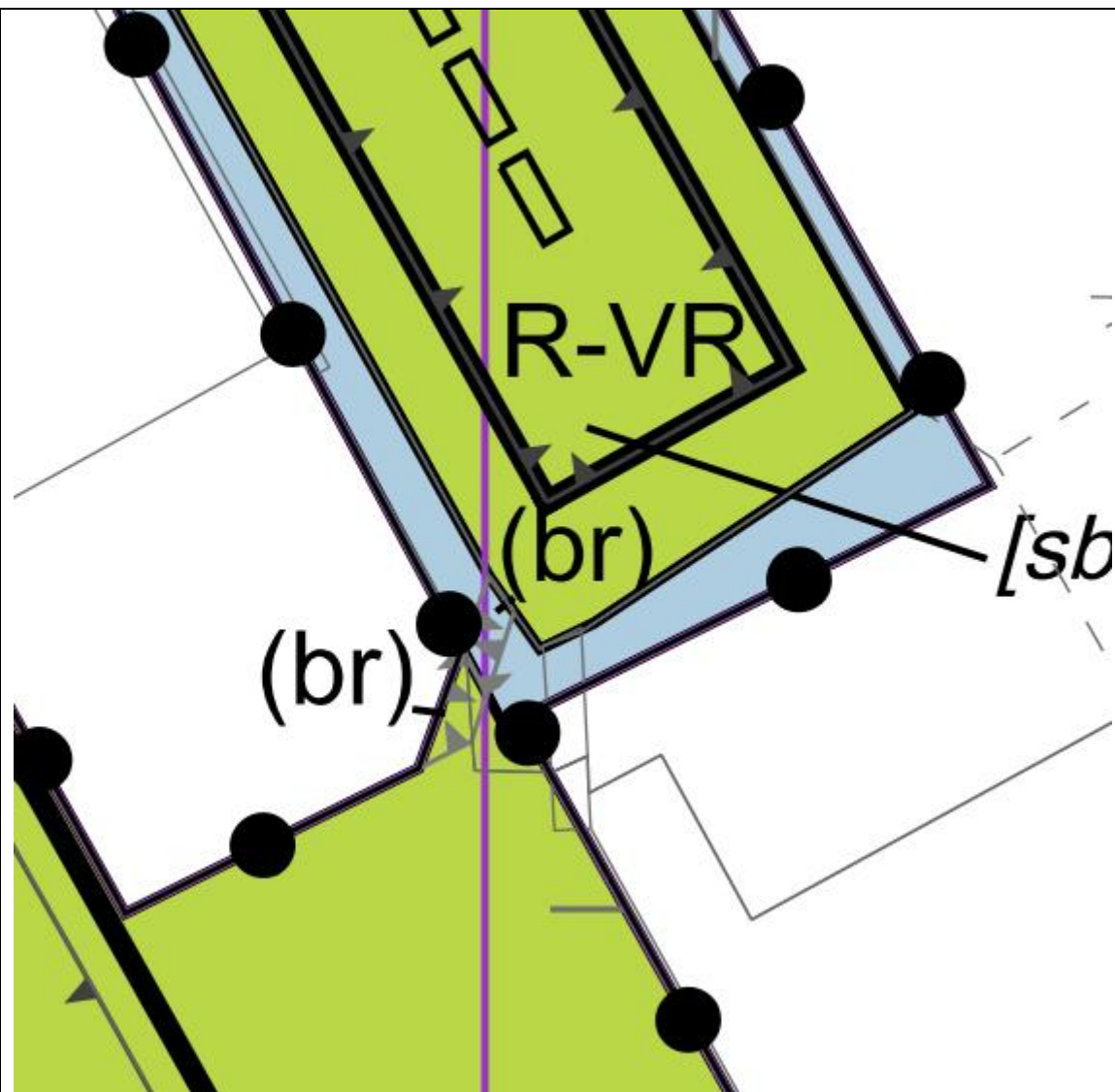
aantal vierkante meters te slopen bebouwing te kunnen vergroten.		
3. Inzake hoogte van de woningen. Het is niet wenselijk dat er in een beschermd gebied, zoals direct aan de Aardbeisloot, gebouwd mag worden met een nokhoogte van 7 m. Wat de rest van het project betreft, een nokhoogte van 7 m zoals beschreven in Uiterweg Plasoevers 2005 is ruim voldoende. In de voorstelling die gemaakt wordt worden verschillende hoogtes van dezelfde objecten beschreven.	Op grond van de structuurvisie is op deze locatie een nokhoogte van 7 m toegestaan. De maximale nokhoogte van de recreatiewoningen bedraagt 7 m. Daarbij hebben de bedoelde gronden op grond van het vigerende bestemmingsplan (deels) een bestemming Jachthaven 1, waar bedrijfsbebouwing is toegestaan met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m. Op de gronden die op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming Agrarische doeleinden hebben geldt eveneens dat bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m. De toegestane nokhoogte is overeenkomstig de structuurvisie en minder dan op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan.	Nee
4. Inzake toegang perceel 821 Niet duidelijk is hoe men zich toegang wil verschaffen tot perceel 821. Om dit perceel te bereiken moet er een overpad verleend worden over de eigendommen van de eigenaar van Uiterweg 114 WS 1 (een woonark met permanente vergunning, perceel	Bruggen zijn ingevolge het bestemmingsplan alleen toegestaan daar waar een aanduiding is opgenomen. De huidige brug ligt inderdaad gedeeltelijk op perceel 2667. Deze brug zal iets verplaatst worden, zodat deze niet meer over perceel 2667 gaat, maar over perceel 822. De eigenaar van perceel 822 heeft hier toestemming voor gegeven. Het benodigde deel van dit perceel krijgt een bestemming Recreatie- Verblijfsrecreatie en wordt binnen het plangebied opgenomen. Dat deel krijgt tevens een aanduiding brug. Ook wordt de verbeelding ten opzichte van het ontwerp gewijzigd voor het deel van de brug dat in de bestemming Water ligt, zie afbeelding verbeelding hieronder.	Ja. De verbeelding zal worden gewijzigd (zie voorstel wijzigingen verbeelding in de beantwoording hiernaast). Ook de regels worden overeenkomstig de beantwoording aangepast.

2667). Bovendien gezien de voorgestelde tekening is het onmogelijk voor de hulpdiensten om het genoemde perceel te bereiken. De tekening laat zien dat er nauwelijks ruimte is, zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de bebouwing, om de hulpdiensten te laten passeren.



Uitsnede brug ontwerpbestemmingsplan

Paragraaf 6.8 van de toelichting zal worden aangevuld met een conclusie t.a.v. de bereikbaarheid voor hulpdiensten. In de regels zal in artikel 4.1 onder de overige toegestane voorzieningen expliciet een voorziening voor de opstelplaats voor de brandweer worden benoemd.



Uitsnede ter plaatse brug vastgesteld bestemmingsplan

Bovenstaande aanpassing brengt ook een wijziging in de regels met zich:

	In de regels wordt in artikel 4.1 de volgende bepaling toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'brug' (br), een oeververbinding (brug) ten behoeve van wegen en paden'. Aan de bouwregels in artikel 4.2.4 worden de volgende bepalingen toegevoegd: - de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 8 meter bedragen; - de breedte van bruggen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen; - de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter ten opzichte van het plaatselijk geldende peil van het water bedragen. In de planvorming is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten: • Eén van de belangrijkste uitgangspunten is dat de brandweer voldoende bij een gebouw kan komen en een redelijke inzet kan uitvoeren op het maatgevend scenario (één recreatiewoning in de brand). Hierbij is risicogericht naar een combinatie gezocht waar een brandweervoertuig kan worden geplaatst en de beschikbare brandweermiddelen in slanglengtes (ca. 100 meter) vanaf het brandweervoertuig naar het incident. • De minimale doorrijbreedte voor hulpdiensten is 3,5 meter • De minimale doorrijhoogte voor hulpdiensten is 4,2 meter • Voor de doorvaart van een eventuele blusboot moet 5 meter vrij blijven; • Ten behoeve van de bereikbaarheid van de 2 eilanden nabij de Ringvaart, zal een opstelplaats voor een brandweervoertuig op het voor gelegen eiland worden gerealiseerd van 5 x 10 m. Deze hierboven genoemde maatvoeringen voor deze voorzieningen zijn beschikbaar.	
5. Inzake permanente vergunning Uiterweg 114WS 1 Op de informatieavond in oktober 2019 is tijdens een gesprek met een medewerker van Rotteveel duidelijk geworden dat men er van uitging dat op het	Het object Uiterweg 114 WS-1 heeft op grond van het bestemmingsplan een bestemming 'Water- Permanent Wonen'.	Nee

object Uiterweg 114 WS1 niet voorzien was van een permanente vergunning maar van een recreatievergunning. Volgens deze medewerker heeft de eigenaar van een object met een recreatievergunning geen recht tot bezwaar. Het is echter zo dat op het genoemde object wel degelijk een permanente woonvergunning rust.		
6. Inzake handhaving permanente bewoning De angst bestaat ook dat vakantieparken gebruikt worden voor permanente bewoning (arbeidsmigranten). Het is geen geheim dat gemeentes worstelen met de handhaving .	Het bestemmingsplan beoogt recreatief verblijf mogelijk te maken, ofwel verblijf gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding. Wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Er zal worden toegezien op de naleving van de voorschriften van het bestemmingsplan, zowel door de eigenaar/beheerder als door de gemeente.	Nee
7. Het is duidelijk dat bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging van het perceel 821 van de bestemming agrarisch naar recreatie. Voor het overige deel van het project wordt de omgevingsvergunningprocedure afgewacht.	Wij danken u voor uw reactie. Voor perceel 821 wordt beoogd de voormalige agrarische bestemming (met bebouwingsmogelijkheden) te wijzigen naar een bestemming Verblijfsrecreatie, waar maximaal 26 recreatiewoningen mogen worden gebouwd. Een nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering – zie de beantwoording van deze zienswijze onder 1 - heeft uitgewezen een invulling van deze gronden met verblijfsrecreatie zich verdraagt met de woonfunctie op de Uiterweg 114 WS 1, die op ongeveer 10 m van de toegestane bebouwing gelegen is. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen brug zal worden verplaatst (zie de beantwoording van deze zienswijze onder 4).	Nee

F.		
1. Indieners zienswijze exploiteren sinds 2002 de Jachthaven aan de Uiterweg 134 en zijn naaste burens van jachthaven de Aardbei. Zij reageren omdat zij zien dat er een aantal onjuistheden en onduidelijkheden in het bestemmingsplan staan, maar ook omdat wij van mening zijn dat een aantal uitgangspunten uit de structuurvisie niet wordt opgevolgd.	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt puntsgewijs op de overige onderdelen van de ingediende zienswijze ingegaan.	Nee
2. Er is ten onrechte niet gereageerd op onze inspraakreactie, zie bijlage 11 Nota Inspraak. Betrokkenen bij dit bestemmingsplan kunnen dus niet lezen wat onze inspraakreactie is geweest. Deze inspraakreactie had kunnen leiden tot andere inzichten, bijstellingen en vormgeving van het ontwerp waarop wij nu een zienswijze indienen. In de bijlage alsnog onze inspraakreactie op het voorontwerp, alsmede onze reactie op de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal welke wij wensen mee te laten wegen in de zienswijze.	Abusievelijk is de betreffende inspraakreactie inderdaad niet meegenomen in de Nota Inspraak, waarvoor onze excuses. De gemeente heeft dit onderkend en indiener zienswijze bij mail van 16 december 2020 gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is door indiener gebruik gemaakt. Er is – hoe vervelend ook – geen sprake van het schaden van belangen. Inspraak en vooroverleg voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maken geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure, zoals de Raad van State volgens vaste jurisprudentie aangeeft. Een onregelmatigheid als deze die zich heeft voorgedaan in de inspraakfase heeft ook daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan (zie in dat verband bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1471).	Nee
3. Het ontwerp is moeilijk leesbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Op de plankaart wordt alleen een bouwvlak ingetekend en niet de daadwerkelijke eenheden, zoals wel gedaan is met de woonwijken. Evenmin de verharding (parkeren, paden).	De verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan zoals dat (ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening verplicht) op ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd dient in samenhang met de regels te worden beoordeeld, zie ook de toelichting in paragraaf 4.2.1. in dit verband. Uit het op de verbeelding opgenomen bouwvlak blijkt in combinatie met de regels hoeveel recreatie- eenhe-	Nee

	den ter plaatse van de opgenomen bouwvlakken zijn toegestaan. Er is geen noodzaak en ook geen verplichting de eenheden op de verbeelding in te tekenen. Juist omwille van de flexibiliteit zijn deze eenheden, maar ook de verhardingen, paden en parkeren niet specifiek op de verbeelding opgenomen. Binnen de bestemming Natuur zijn oppervlakteverhardingen overigens niet toegestaan. Voor parkeren zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, zie artikel 4.6.3.	
4. In het ontwerp spreken de uitleg in de toelichting, de regels en de ladder voor duurzame verstedelijking elkaar tegen of worden in het ene document wel genoemd en in het andere weggelaten, worden in het ene document anders benoemd dan in het andere, waardoor het een onbegrijpelijk ontwerp wordt. Verzoek is eenduidig te zijn en de onderlinge documenten aan te passen.	Mede n.a.v. deze zienswijze is gebleken dat bepaalde teksten in de toelichting en de ladderonderbouwing aanvulling en/ of aanpassing behoeven. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen hieronder.	Nee
5. Sinds 2015 is er overleg tussen de gemeente over herontwikkeling van jachthaven de Aardbei. Door het staken van de jachthaven voordat een bestemmingswijziging is goedgekeurd is het grondgebied de laatste 5 jaar onnodig verwaarloosd. De uitstraling richting de jachthaven van indieners zienswijze wordt hierdoor nadelig beïnvloed en verzocht wordt jachthaven de Aardbei een onderhoudsverplichting op te leggen voor zolang de bestemmingsplanprocedure loopt.	Er zijn geen overtredingen bekend/gesignaleerd. Indien een belanghebbende meent dat er sprake is van overtreding van voorschriften, dan kan een verzoek tot handhaving bij het college worden gedaan.	Nee
6. Indiener zienswijze constateert onsamenvattend beleid. In de nota van beantwoording inspraak en in de toelichting wanneer het in het voordeel van de gemeente is, dan wel de structuurvisie (paspoort 5/65B het toevoegen van verblijfsrecreatie, maar wel met een rood/groen variant die niet gehanteerd wordt, een bouwlaag met een kap die helemaal niet gehanteerd wordt), dan wel het bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005	Gebleken dat de ontwikkeling in weerwil van de tekst in de toelichting niet volledig in overeenstemming is met de structuurvisie. Zoals indiener zienswijze terecht opmerkt is voor dit gebied in de structuurvisie qua bouwhoogte een (1) laag met kap voorgeschreven (en een maximale goot- en nokhoogte van 3,5 m/respectievelijk 7 m). Hier wordt van afgeweken door anderhalve bouwlaag met kap toe te staan en een hogere goothoogte. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie.	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.

(bouwhoogtes jachthavenbestemming 7-9 meter, waardoor 5-7 meter acceptabel is) dan wel de jachthavenbestemming (percentage 60% bebouwing overschrijdt het nog lang niet), dan wel de agrarische bestemming (mogelijkheid kassenbouw op agrarische bestemming om lodges te kunnen bouwen. De Uiterweg beschrijven als een 30 km weg, waarvan elke inwoner weet dat het eerder een 80 km weg is. Dit neigt naar willekeur om het plan positief te onderbouwen. Verzocht wordt dit maatwerk rechtschapen uit te voeren.	Deze afwijkingen van de structuurvisie worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht om de navolgende redenen: - De recreatieverblijven zullen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter, waarbij de recreatieverblijven nabij de Ringvaart een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter kennen. Aan de maximale bouwhoogte van 7 m uit de Structuurvisie wordt overal voldaan. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de nok- en goothoogte van bebouwing achter het lint lager is en ondergeschikt is in massa en schaal t.o.v. het lint. Met de maximale goot- en nokhoogte van 5 en 7 meter wordt een bouwvorm mogelijk gemaakt die bestaat uit 'anderhalve' bouwlaag met een kap. - In het voorheen geldende bestemmingplan "Uiterweg Plasoevers 2005" mocht op deze gronden bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, op zowel de jachthaven- als de agrarische bestemming. Voorliggend initiatief betekent dus een inperking van de toegestane goot- en nokhoogte; - Om de oppervlakte van de recreatiewoningen zo klein mogelijk te maken, is gekozen voor een slaapprogramma op de eerste verdieping, onder de kap. Door het toepassen van anderhalve bouwlaag wordt het voor initiatiefnemer mogelijk gemaakt om het project enerzijds financieel te kunnen realiseren en het bebouwde oppervlak van de recreatiewoningen anderzijds beperkt te houden. Het principe van anderhalve bouwlaag met kap wordt ook voor de lintbebouwing van de Uiterweg gehanteerd, zij het dat daar thans veelal een hogere bouwhoogte wordt toegestaan van 9 a 10 meter. Bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgerond 17 procent van het volledige perceel bebouwd;	
---	---	--

	- Het receptiegebouw wordt parallel i.p.v. haaks op de Uiterweg gesitueerd. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven nagenoeg gelijk. - Om nadere kwaliteitseisen te kunnen stellen aan het initiatief is een aanvullend welstandskader vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota Aalsmeer 2013 en dient als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning ten aanzien van welstand. - De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief geadviseerd op de voorgestane ontwikkeling. Het bestemmingsplan voldoet voor het overige wel aan de uitgangspunten van de structuurvisie. In dit verband vermeldt de Structuurvisie t.a.v. deel 5/6/B waarin het gelegen o.a. ten aanzien van het ontwikkelperspectief: 'Differentiatie van watersport gebonden bedrijvigheid. Het toevoegen van verblijfsrecreatie in samenhang met het toevoegen van ecologische functies aan de ringvaart. Feit is verder dat het vigerende bestemmingsplan op dit moment op basis van de bestemming Jachthaven I bebouwing toestaat tot maximaal 9 m. Dat geldt ook voor de bestemming Agrarische Doeleinden, die bedrijfsbebouwing tot 9 m op de betreffende gronden toestaat. Dat deze bouwmogelijkheden niet zijn gerealiseerd maakt niet dat deze niet in de planvergelijking mogen worden betrokken. Ten aanzien van de rood-groen gradiënt is in de tekst van de Structuurvisie voor dit gebied voor de ruimtelijke inrichting het volgende aangegeven: 'Behouden en versterken rood - groene gradiënt tussen Uiterweg en ringvaart'.	
--	---	--

	Hier wordt aan voldaan. De recreatieverblijven zullen namelijk op de landtongen, aan de achterzijde van het terrein, worden gebouwd als verspreid liggende lodges, terwijl de bootsuites en -appartementen zijn voorzien aan de voorzijde van het terrein. Hierdoor komt ook het zwaartepunt van de bebouwing aan de voorzijde te liggen, overeenkomstig het uitgangspunt van de rood- groene gradiënt, zoals gegeven door de structuurvisie.	
7. Ladder voor duurzame verstedelijking: In de randvoorwaarden wordt gesproken over een Topstrategie en haalbaarheid van een minimaal aantal recreatieve eenheden. In de toelichting staat in paragraaf 5.4.1. echter net zoals in het voorontwerp, dat de plannen kunnen worden toegerekend aan de ontwikkelstrategie tweede kwadrant 'doorontwikkeling jachthaven'. Volgens indiener zienswijze kan de planontwikkeling niet worden gerekend tot de buitencategorie van het 4 ^e kwadrant, 'Topstrategie'. Het jachthavenbedrijf met ligplaatsen blijft bestaan en wordt uitgebreid met water gerelateerde verblijfsrecreatie. De bestemming wordt echter wel omgezet naar Recreatie- verblijfsrecreatie met nieuwe planregels. Verzocht wordt dan ook niet de oude jachthavenbestemmingsrichtlijnen over bouwhoogtes van 7-9 meter over te nemen en aaneengesloten bebouwing dat dezelfde waarneming is als een loods over te nemen in de nieuwe bestemming.	In de tekst van de ladder is inderdaad nog een verwijzing opgenomen naar de Topstrategie, terwijl – zoals ook al in de toelichting van het bestemmingplan in paragraaf 5.4.1 is verwoord - door de geringe kwalitatieve meerwaarde de planontwikkeling niet kan worden gerekend tot deze buitencategorie van het vierde kwadrant. De ladderonderbouw wordt op dit tekstonderdeel aangepast. Overigens is er geen sprake van dat het jachthavenbedrijf met ligplaatsen blijft bestaan. De bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie staat immers geen jachthaven toe. Ten aanzien van de bouwhoogten wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 6.	Ja. De tekst van de bijlage Ladderonderbouw is aangepast. De zinsnede die in de ladderonderbouw verwijst naar de topstrategie is verwijderd.
8. In de ladder – de ruimtelijke invulling/ recreatieve verblijfsfuncties wordt gesproken over lodges, bootappartementen en bootsuites, terwijl in de regels alleen wordt gesproken over vrijstaande recreatiewoningen. In de toelichting 'Visie plangebied' wordt gesproken over 'de plannen voorzien in een recreatie-	In de (juridisch bindende) regels i.c.m. de verbeelding is in artikel 4.2.2. opgenomen er maximaal 90 recreatiewoningen mogen worden gerealiseerd, die een bepaalde onderverdeling kennen, ook qua maatvoering. De daadwerkelijk gewenste verdeling/ aantallen worden t.z.t. concreet bij de aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar, waarbij dus zal moeten worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.	Ja. Het woord 'vooralsnog' in H3 van de toelichting zal worden verwijderd.

park met (maximaal) 90 hoogwaardige recreatieverblijven, vooralsnog onderverdeeld in 26 bootappartementen, 52 bootsuites en 12 vrijstaande lodges. Indiener zienswijze wil graag weten of dat vooralsnog betekent dat het nog niet duidelijk is wat de aantallen zijn en de verdeling ervan.	Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 1 mogen maximaal 26 recreatiewoningen worden gebouwd, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 2 maximaal 52 recreatiewoningen en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 3 maximaal 12. De stelling van indiener zienswijze dat recreatiewoningen alleen vrijstaand mogen worden gebouwd blijkt niet uit de regels, dit geldt namelijk alleen voor de recreatiewoningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 3. Het gaat hier dus om maximale aantallen, hetgeen betekent dat ook minder recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Het woord 'vooralsnog' in H3 van de toelichting kan in deze tot verwarring leiden en zal worden geschrapt.	
9. In het beeldkwaliteitplan worden alleen richtlijnen gegeven van de verschijningsvorm voor recreatiewoningen en appartementen. Indiener zienswijze vraagt zich af waar de lodges en bootsuites zijn gebleven en waar het receptiegebouw.	Alle te realiseren recreatieverblijven zijn recreatiewoningen, waarvoor criteria in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen. Het gaat om maximaal 90 recreatiewoningen, onderverdeeld in: - Vrijstaande recreatiewoningen, de lodges; - Appartementen: de bootappartementen en de bootsuites. Ook de lodges en bootsuites zijn derhalve in het beeldkwaliteitplan opgenomen. Voor het receptiegebouw geldt dat het om vervangende nieuwbouw gaat op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven nagenoeg gelijk. Voor dit receptiegebouw zijn daarom geen specifieke criteria opgenomen, ook omdat dit gebouw direct achter de bestaande bebouwing aan het lint wordt gerealiseerd en daarom in dit geval het bestaande reguliere welstandsregime volstaat.	Nee
10. Op pagina 5. van het beeldkwaliteitplan wordt een drietal ambities nagestreefd, waarvan nr. 3 beschrijft 'Maximaal anderhalve bouwlaag met kap bij vrijstaande bebouwing, maximaal 2 bouwlagen met kap bij aaneengesloten bebouwing'. Dit betekent:	Op grond van het bestemmingsplan – zie artikel 4.2.2. – geldt voor alle recreatiewoningen dat zij uit niet meer dan anderhalve bouwlaag met een kap mogen bestaan. De tekst van het beeldkwaliteitplan is op dit onderdeel niet in overeenstemming en dient te worden aangepast.	Ja. De tekst van het beeldkwaliteitplan wordt aangepast. Voor alle recreatiewoningen geldt maximaal

- Anderhalve laag met kap voor de lodges; - Twee bouwlagen met kap voor de bootsuites en voor de bootappartementen. Deze ambitie wordt in de toelichting bij alle 3 de verschijningsvormen teruggebracht naar anderhalve bouwlaag met kap. Bij de receptie twee bouwlagen met kap en in de toelichting maximale goot- en nokhoogte. Indiener zienswijze verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bouwhoogte conform het paspoort 5/6/B is, waarvoor 1 bouwlaag met kap is opgenomen.	Wel bestaat er overigens mogelijke variëteit in maximale goot- en nokhoogten voor de recreatiewoningen: voor de recreatiewoningen bij de specifieke bouwaanduidingen 1 en 2 bedraagt die respectievelijk 5 en 7 m, bij de specifieke bouwaanduiding 3 bedraagt die 4 en 6 m. Voor het receptiegebouw geldt een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 6 m. Het bestaande gebouw wordt vervangen, waarbij het bestaande bouwoppervlak en situering nagenoeg gelijk blijven. Voor het afwijken van de structuurvisie t.a.v. de toegestane bouwlagen voor de recreatiewoningen wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 6.	anderhalve bouwlaag met kap als maximum. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.
11. Toelichting: De huidige bestemming is Jachthaven I en Agrarische Doeleinden. Het betreft echter geen agrarische exploitatie, waardoor ook geen aanspraak kan worden gemaakt op de bouwcapaciteit van kassen. Op de agrarische gronden waren geen vergunde schuurtjes en kunnen dan ook niet meegerekend worden met de huidige bebouwing. Verzocht wordt de 200m2 schuurtjes af te trekken van de bestaande bebouwing. Ten tweede de inrichting van de agrarische bestemmingen te herzien zodat de roodgroen-variant en intensief naar extensief bouwen, zowel in aantallen als in bouwhoogte en verschijningsvorm aangepast wordt.	Zolang er nog geen nieuw planologisch regime voor gebied in werking is, dient uit te worden gegaan van het vigerende bestemmingsplan, ongeacht of gebruik is gemaakt van de toegestane bouw mogelijkheden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt opgemerkt dat voor zover hier van belang de gronden met een agrarische bestemming in dit gebied op grond van artikel 11 van het bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers diverse bouw mogelijkheden kennen. Er mogen hier onder andere bedrijfsgebouwen, waaronder kassen, worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Deze bouw mogelijkheden mogen en kunnen dan ook in de planologische vergelijking t.a.v. bouw mogelijkheden worden betrokken. De oppervlakte van de schuurtjes (die intussen overigens verwijderd zijn) bedraagt 347 m2.	Ja. De tekst van de toelichting t.a.v. de oppervlakte van schuurtjes in H3 wordt overeenkomstig de beantwoording aangepast.
12. In de regels wordt gesproken over vrijstaande recreatiewoningen. In de toelichting wordt gesproken over bootappartementen, bootsuites en lodges. Volgens indiener zienswijze is dit verwarrend. Indiener zienswijze verzoekt hier duidelijkheid over te geven. Indiener zienswijze heeft vragen over het toegestane bouwprogramma als geheel en voor de diverse verschillende recreatiewoningen in het bijzonder en hoe deze zich verhouden tot de opgenomen teksten in o.a. toelichting,	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 8.	Nee

ladderonderbouwing, beeldkwaliteitplan en regels.		
13. Agrarische bestemming. De lodges bevinden zich op agrarische gronden, die onbebouwd waren en ook geen agrarisch doel dienden. De 1:25- regel wordt volgens de gemeente niet toegepast omdat het geen agrarisch bedrijf is. De aanname dat er bij agrarisch kassen mogen worden gebouwd en de versterking gegrond is kan dus niet als argument worden aangewend vanwege het feit dat er geen agrarisch bedrijf is. Volgens indiener zienswijze spreekt dit elkaar tegen. De 12 lodges komen in extensief gebied te staan en gaan tot aan de natuurzone. Indiener zienswijze vraagt zich af welke maatvoering voor deze lodges wordt aangehouden. Deze lodges zijn gast in het landschap en dienen in verschijningsvorm niet op te vallen. De enclaves zijn dusdanig smal dat een totaliteit van 6 lodges per landtong met minimaal 6 meter tussenruimte en 3 meter vanaf de waterkant met een groenzone van 20 meter een puzzel gaat worden. Indiener zienswijze vraagt zich af of gezien de agrarische bestemming en het gebrek aan groen in het plan deze lodges wel welkom zijn met een hoogte van 4,5 tot 6 meter en verzoekt extensief (minder), meer groen, 1 bouwlaag en met een maximale maatvoering van 12 x 4 x 3 meter.	De lodges zijn voorzien op gronden die op grond van het vigerende bestemmingsplan een bestemming Agrarische Doeleinden hadden en op grond waarvan o.a. bedrijfsgebouwen tot 9 m gebouwd mogen worden. Het enkele feit dat de gronden vervolgens nooit bebouwd zijn maakt dat niet anders. Voor de lodges geldt de maximale maatvoering zoals deze is opgenomen in artikel 4.2.2. onder k. Voor deze vrijstaande lodges gelden op basis van het beeldkwaliteitplan ook nadere vereisten qua materiaalgebruik, inrichting buitenruimte enzovoorts. De 20 m ziet op de breedte van de als 'Natuur' aangewezen gronden vanaf de Ringvaart. Op de planverbeelding is na te meten dat de voor 'Natuur' aangewezen gronden van 20 meter hebben. De landtongen zelf zijn ieder zo'n 13 meter breed. Gelet op de maximale maatvoering voor de lodges zijn is het mogelijk per landtong 6 van deze lodges te realiseren. Voor het afwijken van de structuurvisie t.a.v. de toegestane bouwlagen en goothoogte voor de recreatiewoningen wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 6. Daarnaast is de thans opgenomen maximale bouwhoogte lager dan de bebouwingsmogelijkheden die zijn toegestaan voor deze gronden op basis van het vigerende bestemmingsplan. De 1:25 regel wordt hier niet toegepast, omdat deze regeling niet van toepassing is op de onderhavige doorontwikkeling van deze voormalige jachthaven. Zie in dat verband de Structuurvisie voor het Uitweggebied (blz. 63), die dien-aangaande expliciet stelt dat de norm van 1:25 voor deze ontwikkeling ook niet kan worden toegepast. Dit zou doorontwikkeling schier onmogelijk maken en daarmee juist het ongewenste effect hebben van een verdere verzwakking van het toeristisch-recreatief profiel. Overigens komt de 1:25 norm voort uit de gewenste ontstening die men voor voormalige kassencomplexen voor ogen had. De norm is dus ook nooit bedoeld om toegepast te worden bij een nor-	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.

	male doorontwikkeling van jachthavens en watersportbedrijven. Voor de gronden die thans een agrarische bestemming kennen en die worden bebouwd, wordt overeenkomstig de structuurvisie een vereveningsbijdrage door de ontwikkelaar betaald.	
14. Het bedrijf van indiener zienswijze is volgens de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als milieucategorie 3.1. De richtafstand is 50 m, die vanwege de ligging in gemengd gebied teruggebracht mag worden tot 30 meter. De afstand van de te realiseren lodges valt binnen de grens van 30 m, hetgeen volgens indiener zienswijze moet leiden tot overleg of niet bouwen op perceel H2153, dat grenst aan het perceel van indiener zienswijze.	Mede n.a.v. deze zienswijze is er aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering', waarin de omliggende bedrijven zijn gecategoriseerd en het (in dit geval) maatgevende aspect geluid nader is onderzocht (zie bijlage 'Onderzoek geluid ten behoeve van recreatiepark Marinapark in Aalsmeer', M + P, mei 2021). Er blijkt dat niet overal aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het akoestisch woon- en leefklimaat is zowel ter plaatse van de recreatiewoningen (ten gevolge van de omliggende bedrijven) als bij de bestaande woningen (ten gevolge van het recreatiepark) beschouwd. Uit dit onderzoek (zie paragraaf 8.2 van het onderzoek) blijkt dat de omliggende bedrijven niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering. Er zijn geen maatwerkvoorschriften benodigd. Anderzijds kan in de recreatiewoningen een goed verblijfsklimaat worden gegarandeerd.	Ja. De tekst in paragraaf 6.9 van de toelichting wordt aangevuld overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze. Tevens wordt het onderzoek van M + P, kenmerk M+P.ROT.21.01.2 bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.
15. De maximale bebouwing bedraagt 60% van de gronden. Hoewel het totale oppervlak 2,5 hectare grond en water is, gaat de 60 % bebouwing uit van grond. De vergelijking is volgens indiener zienswijze misleidend. Deze norm betreft de bestemming Jachthaven I, hetgeen de percelen H3571 en H3380 zijn met een oppervlakte van naar schatting 7500 m2 grond. Maximale bebouwing zou 4500 m2 zijn. Er wordt dus niet ruimschoots binnen de oppervlakte gebleven. Onder verstening wordt verstaan bebouwd en verhard gebied. De toegangswegen en parkeerplaatsen vallen ook onder deze verharding en is vele malen groter dan oorspronkelijk. Voor indiener	Het bebouwde oppervlak van de nieuwe ontwikkeling bedraagt voor de recreatiegebouwen in totaal ongeveer 3.840 m2 (inclusief bijgebouw). Met de bouw van 90 woningen is dat gemiddeld 42 m2 per woning (exclusief het recreatiegebouw). Het totale bebouwde oppervlak van 4100 m2 (inclusief receptiegebouw) op een terrein van 24.100 m2 betekent dat afgerond 17 % van het terrein bebouwd zal zijn. Het bestaand bebouwd oppervlak bedraagt 3.219 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	Ja. De afbeelding en berekening van de bestaande bebouwing worden opgenomen in Hoofdstuk 3 van de toelichting, waarbij de bestaande afbeeldingen in het ontwerpbestemmingsplan worden vervangen.

zienswijze is het niet duidelijk hoe de oppervlaktes berekend zijn en verzoekt om een uitgewerkte berekening.	Agrarische doeleinden bedrijfsgebouwen, waaronder 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. Voor de berekening van de bestaande bebouwing wordt verwezen naar de bijlagen oppervlakteberekening en bijbehorende kaart.	
16. De percelen H821, H2153, H2150, H3342 en H3343 vallen niet onder deze bestemming maar vallen onder de agrarische bestemming en zijn ca. 9000 m2 land en water (5200 m2 land). Deze percelen zijn nooit bebouwd geweest. Op H821 komen 10 bootappartementen van 2 bouwlagen en een kap. Op de overige percelen de 12 lodges. Volgens indiener zienswijze geeft dit een totaal andere indruk van de rood-groenvariant. Indiener zienswijze verzoekt herindeling extensief/ lage bouw.	De percelen met een agrarische bestemming kennen op basis van het bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers uit 2005 ook bouw mogelijkheden. Het enkele feit dat ze nooit bebouwd zijn geweest maakt niet dat ze niet bebouwd kunnen worden (met o.a. de mogelijkheid voor bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 9 m). De maximale bouwhoogte van de bootappartementen is overigens anderhalve bouwlaag met een kap. Geen enkele recreatiewoning kent o.b.v. het bestemmingsplan een bouwhoogte van 2 lagen met een kap, omdat voor elke recreatiewoning maximaal anderhalve bouwlaag met kap is als maximaal is toegestaan. Ten aanzien van de rood-groen gradiënt is in de tekst van de Structuurvisie voor dit gebied voor de ruimtelijke inrichting het volgende aangegeven: 'Behouden en versterken rood - groene gradiënt tussen Uiterweg en ringvaart'. Hier wordt aan voldaan. De recreatieverblijven zullen namelijk op de landtongen, aan de achterzijde van het terrein, worden gebouwd als verspreid liggende lodges, terwijl de bootsuites en -appartementen zijn voorzien aan de voorzijde van het terrein. Hierdoor komt ook het zwaartepunt van de bebouwing aan de voorzijde te liggen, overeenkomstig het uitgangspunt van de rood- groene gradiënt, zoals gegeven door de structuurvisie.	Nee
17. Dat de bootsuites op de plaats komen te staan van de loods is volgens indiener zienswijze onjuist. Slechts 4 gebouwen worden daar geplaatst, de overige 9 komen op groenvoorzieningen van de oorspronkelijke jachthaven. Volgens indiener zienswijze wordt het hele terrein volgebouwd, ook waar	Het standpunt van indiener zienswijze dat het gehele terrein wordt volgebouwd kan niet worden gevolgd. Gebouwen mogen uitsluitend in de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden opgericht. Daarbij gelden voor de recreatiewoningen in voorkomend geval ook specifieke maatvoeringsvereisten, zoals een te betrachten onderlinge afstand enzovoorts. De planontwikkeling laat de bestaande land- en waterstructuren in het plangebied, waaronder het	Nee

voorheen nooit bebouwing heeft bestaan. Indiener zienswijze verzoekt om een verlaging van het aantal eenheden.	slagenlandschap en de verkavelingsstructuur, ongemoeid. Ook de overige gebiedskwaliteiten die in de structuurvisie zijn benoemd, zoals de zichtlijnen langs de watergangen en de visuele relatie met de Ringvaart, blijven ongeroerd. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief op het plan geadviseerd (zie ook paragraaf 7.2 van de toelichting) en onder meer opgemerkt dat 'de nieuwe ontwikkeling goed ingebed is in de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon van het gebied en borduurt daarmee voort op de historische ontwikkeling'. De randvoorwaarden voor de vereiste beeldkwaliteit en de contouren waarbinnen de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het plangebied gestalte moet krijgen, zijn daarnaast neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor de recreatiewoningen wordt voor het onderdeel welstand getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Dit plan vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Uiterweg en de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen voor de beeldkwaliteit. Er is dan ook geen aanleiding het aantal toegestane recreatiewoningen te verlagen, temeer uit de verrichte onderzoeken blijkt dat dit bestemmingsplan, gelet op bestaande wet- en regelgeving, uitvoerbaar is.	
18. In plaats van vrijstaande recreatiewoningen wordt het merendeel van alle recreatiewoningen aan elkaar gebouwd, wel of niet verspringend, waardoor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering niet optreedt. Indiener zienswijze verzoekt aaneengebouwde complexen niet mogelijk te maken.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze hiervoor.	Nee
19. Volgens indiener zienswijze worden in de verschillende documenten verschillende m2 genoemd of helemaal niet genoemd. De toelichting vermeldt 2872 m2 + 200 m2 schuren (die niet zijn vergund op de landtongen). Bij elkaar opgeteld 3219 m2 in plaats van 2072 m2). De geplande bebouwing bedraagt 4100	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 15.	Nee

m2. Het is echter niet duidelijk wat per recreatiewoning nu het bebouwde oppervlakte is. Als indiener zienswijze 12 x 65 lodges, 52 x 45 bootsuites, 26 x70 optelt, komt er een totaal ander cijfer naar boven. Indiener zienswijze verzoekt het totaal aan bebouwing inzichtelijk en duidelijk te maken.		
20. De balkons van de bootsuites mogen buiten het bouwvlak met een maximale overschrijding van 2,5 m2 gerealiseerd worden. Ook dit kan qua aanzicht als verstening worden aangemerkt. Ook de reeds genoemde bijgebouwen, mits gebouwd aan het hoofdgebouw van 6m2 zijn hier niet bij opgeteld. Indiener zienswijze verzoekt inzichtelijk te maken waar bebouwing komt en dit mee te nemen in de verstening.	Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, bedraagt het maximale oppervlak aan bebouwing dat op grond van het bestemmingsplan wordt toegestaan ongeveer 4.100 m2. Dit is inclusief de mogelijkheid van bijgebouwen. Deze balkons met een maximale oppervlakte van 2,5 m2 zijn (ondergeschikte) onderdelen van gebouwen	Nee
21. Voor dit bestemmingsplan is volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bepaald dat dit valt onder 'andere stedelijke voorzieningen'. Volgens indiener zienswijze is dit een ruime interpretatie. Aangezien in dit geval sprake is van een jachthaven die transformeert naar recreatieverblijven behoort deze ontwikkeling daar volgens indiener zienswijze niet onder te vallen.	Blijkens de Nota van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe kunnen volgens de rechtspraak van de Afdeling onder meer een recreatiepark zoals het onderhavige behoren (uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 (Medemblik)). Op basis van wetgeving en jurisprudentie is in het onderhavige geval dus sprake van 'een andere stedelijke voorziening'.	Nee
22. Marinapark bouwt op een agrarische bestemming 22 eenheden, te weten op H2153, H2150, H3343, H3571 en H821. Indiener zienswijze vraagt zich af hoe dit gecompenseerd wordt. De stedelijke ontwikkeling vindt al plaats op het perceel H3571. Als er bebouwing zou moeten plaats vinden vanuit een exploitatiemodel zou een veel extensievere bouw moeten plaatsvinden met veel groen en zeker geen 2 bouwlagen. In eerste instantie	Indien een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Die behoefte is inzichtelijk gemaakt middels de ladderonderbouwing. Het enkele feit dat een ontwikkeling op grond van het Besluit ruimtelijke ordening wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling brengt geen compensatieverplichting met zich, nog even los van het gegeven dat in weerwil van hetgeen indiener zienswijze stelt ook in het onderhavige geval de agrarische gronden op grond van het thans vigerende bestemmingsplan bebouwd	Nee

was er geen bebouwing op de enclaves toegestaan. Indiener zienswijze vraagt zich af wat de reden is van deze uitbreiding zonder rekening te houden met extensief en hoogwaardig recreatief te bouwen.	mogen worden. Een bouwhoogte van 2 bouwlagen wordt nergens toegestaan. Op de enclaves met de agrarische bestemming is op grond van het vigerende bestemmingsplan ook bebouwing toegestaan.	
23. De verschillende enclaves zullen onderling met elkaar verbonden worden door steeds maximaal 1 brug van maximaal 3,5 m breed met een maximale bouwhoogte van 8 m. De ARO adviseert kleine bruggetjes te voet. Indiener zienswijze verzoekt de bruggen verplicht beweegbaar te laten zijn, met een doorvaarthoogte van minstens 1,20 meter, zodat schepen naar de Ringvaart in en uit kunnen varen. Deze bruggen waren in het verleden ook beweegbaar.	De verschillende enclaves in het plangebied zullen onderling met elkaar worden verbonden door steeds maximaal één brug. De bruggen zullen op een afstand komen te liggen van ten minste 100 meter, gerekend vanaf de Uiterweg. De zoekgebieden voor deze bruggen zijn aangeduid en waarneembaar op de verbeelding. De maximale bouwhoogte van deze bruggen is 8 m. Om een doorvaart te garanderen wordt tevens een minimale bouwhoogte opgenomen van 1,2 meter opgenomen zoals door indiener zienswijze wordt verzocht. Er wordt niet voorzien in beweegbare bruggen. Gelet op de minimale doorvaarthoogte die wordt opgenomen zijn die ook niet nodig.	Ja. In de regels wordt een minimale doorvaarthoogte van 1,2 m voor bruggen t.o.v. het plaatselijk geldende peil opgenomen.
24. Marinapark dient haar eigen in-en uitvaarbevingen te kunnen faciliteren. Als de bruggen niet beweegbaar worden, kan zij daar niet aan voldoen. Op de planverbeelding is het moeilijk de bruggen waar te nemen. In het beeldkwaliteitplan worden de bruggen niet genoemd en toegelicht. Indiener zienswijze verzoekt dit inzichtelijk te maken.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze hiervoor. Voor de bruggen is geen specifiek welstandskader van toepassing, zodat deze ook niet zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan.	Nee
25. De verkeersintensiteit van 3856 motorvoertuigen per etmaal afgezet tegen 6000 is misleidend, want de snelheid op de Uiterweg is eerder 50 dan 30 km/uur. 207 motorvoertuigbewegingen, hetgeen een toename is van 100 per etmaal is volgens indiener zienswijze laag. Op het park is geen supermarkt of horeca aanwezig, waardoor de autobeweging richting dorp groter zal zijn. Indiener zienswijze verzoekt de vergelijking met 6000 auto's te schrappen en de motorvoertuigbewegingen bij te stellen.	Paragraaf 2.2.3. geeft een beschrijving van de (bestaande) verkeerssituatie en is gedateerd. Er is in november 2018 gemeten ter hoogte van huisnummer 91-93. Uit dat onderzoek is gebleken dat op een gemiddelde weekdag 85 procent van de motorvoertuigen niet harder rijdt dan 45 km/uur over het gehele etmaal gerekend. De gemiddelde snelheid was 37,9 km/uur. Voor wat betreft het aantal mvt/per dag van 6000 waar mee is gerekend, in november 2018 kwam uit de meting naar voren dat er in totaal 2486 mvt/per dag op een gemiddelde weekdag zijn geteld. Voor een 50 km/uur weg kan zelfs nog met een hogere normering worden gerekend maar gelet op de bestaande inrichting van de Uiterweg wordt een maximum van 6000	Ja. De tekst van de toelichting in paragraaf 2.2.3. en 6.8 wordt overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze geactualiseerd.

	mvt/per dag voor deze weg als maximum beschouwd. Concluderend wordt er, gezien het snelheidsregime van 50 km/uur niet te hard gereden en is er voldoende restcapaciteit om toename van het verkeer op te vangen op de Uiterweg. Ten opzichte van de vigerende bestemmingen neemt het aantal verkeersbewegingen met ongeveer 100 mvt/etmaal toe. Gelet op de restcapaciteit kan deze toename van verkeer eenvoudig via de Uiterweg afgewikkeld worden.	
26. De parkeerschets van 120 parkeerplekken in de ladder lijkt onmogelijk in de betreffende ruimte. 99 parkeerplaatsen worden genoemd in de toelichting, wanneer de parkeernorm gekoppeld wordt aan kamerverhuur 0,8 voor de bootsuites. De parkeernorm koppelen aan kamerverhuur (0,8) is vreemd, omdat er in dit bestemmingsplan toch wordt gesproken van luxe recreatiewoningen met het comfort van een hotel. De 4 persoonsrecreatiewoningen komen geregeld met 2 auto's, nog niet meegerekend eventuele visite en overlap van parkeren bij wisseling. Indien er zienswijze verzoekt in alle gevallen een parkeernorm van 1,5 te hanteren. Tevens wordt gevraagd om een parkeerverbod op de openbare weg gedurende het gehele jaar.	Op grond van de Nota Parkeernormen is de norm voor een recreatiewoning 1,5. Er is geen onderscheid gemaakt in de grootte van de recreatiewoningen in de Nota parkeernormen 2016. Dit kan dus betekenen dat een recreatiewoning voor 5 bezoekers beschikbaar is, maar ook voor 2 bezoekers. De bootsuites zijn, gelet op de toegestane grootte, bestemd om te worden gebruikt voor maximaal 2 personen. De afmetingen zoals opgenomen in artikel 4.2.2. onder j. van de planregels maken immers dat de recreatiewoningen slechts geschikt zijn voor 2 (volwassen) personen. Ten aanzien van de gekozen norm voor deze bootsuites kan worden gesteld dat het gebruik van een bootsuite voor maximaal 2 personen overeenkomt met het gebruik van een hotelkamer (ook 2 bedden), waarvoor op grond van de Nota een parkeernorm van 0,6 geldt. Omdat een bootsuite qua inrichting echter meer faciliteiten heeft dan een hotelkamer, is aansluiting gezocht bij de norm voor kamerverhuur, dat een hogere norm van 0,8 kent. De grootte van de bootsuites, maximaal 25m² op basis van 52 bootsuites met een maximum oppervlakte van 1350m², komt ook meer overeen met groottes van kamers bij kamerverhuur. Voor de andere recreatiewoningen gelden ook ruimere bouwmogelijkheden, van respectievelijk max. 45 m² en maximaal 65 m². Dat maakt dat voor deze laatste recreatiewoningen een norm van 1,5 gerechtvaardigd wordt geacht. Er wordt niet voorzien in faciliteiten als bijvoorbeeld bootverhuur voor derden. Ook is het park niet toegankelijk voor bezoekers die niet op het recreatiepark verblijven. Op grond van het maximale planologische programma zouden gelet op deze parkeernorm maximaal 99 parkeerplaatsen nodig zijn.	Ja. De tekst in paragraaf 6.8 van de toelichting wordt overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze aangevuld.

	Deze kunnen zonder probleem op eigen terrein worden gerealiseerd. Initiatiefnemer/ exploitant denkt hierin te kunnen voorzien door 120 parkeerplaatsen aan te leggen. Het is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet nodig een parkeerverbod op te leggen en overigens is dat ook niet mogelijk. Dergelijke verkeersmaatregelen worden via verkeersbesluiten geëffectueerd.	
27. Het is voor indiener zienswijze niet duidelijk hoe de riolering voor 90 objecten is geregeld. Het is volgens indiener zienswijze bekend dat de riolering op de Uiterweg onvoldoende capaciteit heeft. Ook in de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal is hier geen uitleg over gegeven, behalve dat het park zelf voor eigen rekening en risico zorg draagt voor aansluiting op de riolering. Indiener zienswijze verzoekt om duidelijkheid hoe de riolering voor de 90 extra objecten geregeld is.	Ten behoeve van de aansluiting van het bouwplan op de bestaande riolering zal op de gronden van de exploitant een drukrioleringsgemaal gerealiseerd worden. Tevens wordt een berging/buffer aangebracht op eigen terrein, welke zal worden aangesloten op dit drukrioleringsgemaal.	Nee
28. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid merkt indiener zienswijze op dat de afgesloten anterieure overeenkomst niet is gepubliceerd. Of de kostenverevening ook voorziet overeenkomstig de Structuurvisie is onbekend. In de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal is niets opgenomen over verevening. Indiener zienswijze verzoekt inzage in de verevening.	Een anterieure overeenkomst over de kosten van grondexploitatie geen op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbend stuk in de zin van artikel 3:11 van de Awb. Er bestaat dan ook geen enkele noodzaak of wettelijke verplichting om een afschrift van die overeenkomst tezamen met het ontwerpplan ter inzage te leggen. Ook hoeft indiener zienswijze en evt. anderen niet van de inhoud van deze overeenkomst op de hoogte te worden gesteld. Wel dient een kennisgeving van de overeenkomst gepubliceerd te worden, en een zakelijke beschrijving ter inzage te worden gelegd. Aan die verplichtingen is voldaan.	Nee
29. Ook verwacht de gemeente geen exploitatieplan. Er wordt dus op geen enkele wijze bekeken of dit ontwikkelperspectief ook haalbaar is. Gezien de jarenlange ongewenste leegstand is haalbaarheid een belangrijk aspect voor het gewenste toeristisch economisch profiel. Indiener zienswijze verzoekt inzage in het exploitatiemodel inclusief alle parkkosten.	Een exploitatieplan is niet nodig, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (namelijk via een anterieure overeenkomst). Een exploitatiemodel/inzicht in parkkosten worden, gezien de inhoud daarvan, niet ter beschikking gesteld. Er bestaat ook geen enkele wettelijke bepaling die daartoe zou verplichten.	Nee

30. In de bestemming 'Water' wordt bij de steigers en vlonders een maximale breedte genoemd van 1 meter en dient de vrije doorvaart tenminste 3,5 meter te zijn. In de voorschriften van het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 is de vrije vaarbreedte gesteld op 4,5 meter. Volgens indiener zienswijze is 4,5 meter noodzakelijk voor het kunnen plegen van baggerwerkzaamheden en onderhoud, alsmede voor bouwverkeer. Indiener zienswijze verzoekt een breedte van 4,5 m op te nemen.	De breedte van 3,5 meter is voldoende om baggerwerkzaamheden uit te voeren. Ook het Hoogheemraadschap heeft geen aanleiding gezien een ruimere breedtemaat te vragen.	Nee
31. Aan de zuidwestkant van H2153 heeft Marinapark geen water. Indiener zienswijze wil uitgesloten zien dat aan die zijde boten worden afgemeerd. Als de watergangen van Marinapark vrij bevaarbaar zijn, is Piet Huis Jachthavenbedrijf niet genoodzaakt doorvaart te verlenen via haar wateren. Indiener zienswijze verzoekt eigen in- en uitvaarroutes te garanderen richting Ringvaart, zowel qua breedte als hoogte (beweegbare bruggen met een hoogte van 4,5 m doorvaart). Dit was zo en dit dient zo te blijven.	Marinapark Aalsmeer kan in- en uitvaren via eigen water. Ten aanzien van het verzoek om beweegbare bruggen/ een breedtemaat van 4,5 m wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.	Nee
32. In het plan wordt niet gesproken over duurzaamheid met betrekking tot gasloos, CO2 neutraal. Zonnepanelen geïntegreerd is wel mogelijk. Indiener zienswijze vraagt om een toelichting over het gebruik van gas.	De lodges worden gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen.	Nee
33. Qua materiaal/ verschijningsvorm verzoekt indiener zienswijze het gebruik van golfplaten te verbieden. Tevens wordt de vraag gesteld wat een archetype is en of de overstekken onder het bouwvlak vallen.	Op daken zijn golfplaten in sobere uitvoering toegestaan. Inventieve vormen van dakbedekking worden hierdoor niet per definitie uitgesloten, dit is ter verdere beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandcommissie). Onder "archetype" wordt verstaan een eigentijdse vertaling van de oorspronkelijke hoofdvorm. Hierdoor is een variant op de oorspronkelijke hoofdvorm mogelijk binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan. Verder bepaalt artikel 9.1 van de regels dat ondergeschikte bouwdelen zoals	Nee

	dakoverstekken bij de bepalingen van ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing blijven, voor zover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.	
34. Indiener zienswijze verzoekt zowel de inspraak op het voorontwerp, de zakelijke beschrijving tot kostenverhaal alsmede deze zienswijze als 1 geheel te beschouwen en als zodanig te behandelen/te beantwoorden, met deze zienswijze rekening te houden en het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. Indiener zienswijze is overigens niet tegen ontwikkelingsperspectief dat meer ruimte geeft voor toeristisch watersport gerelateerde verblijfsrecreatie, echter de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is nihil in vergelijking met de uitstraling die het jachthaventerrein had in 2008. De massieve versterking is ongewenst, zeker gelet op bepaalde nu niet bebouwde plekken. Ook de bouwhoogtes zijn hoog en met name ongewenst aan de waterzijde en de noordzijde.	Deze ontwikkeling is passend binnen kwadrant 2 van de Structuurvisie Uiterweg. In dat verband wordt specifiek de doorontwikkeling van jachthavens als voorbeeld genoemd, conform de basisstrategie voor het toeristisch-economisch profiel. Door de geringe kwalitatieve meerwaarde kan de planontwikkeling niet worden gerekend tot de buitencategorie van het vierde kwadrant (topstrategie). Dat neemt niet weg dat de planontwikkeling voldoet aan het hierboven genoemde ontwikkelperspectief, als ook aan de overige programmatische uitgangspunten van de structuurvisie. Wel wordt van de structuurvisie afgeweken door anderhalve bouwlaag met kap toe te staan en een hogere goothoogte. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie. Voor de redenen om af te wijken van de Structuurvisie wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 6. T.a.v. het opgemerkte inzake de massieve versterking wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 17.	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.

G.		
1. Indiener zienswijze heeft eerder gereageerd op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Deze inspraakreactie dient onlosmakelijk te worden gezien van de zienswijze. In die reactie is door indiener zienswijze gewezen op het megalomane karakter van het plan en de strijdigheid ervan met de uitgangspunten van de Structuurvisie.	De door indiener zienswijze ingediende inspraakreactie is gemotiveerd beantwoord en opgenomen in de Nota Inspraak.	Nee
2. Indiener zienswijze wijst erop dat de locatie waarin voor de ontwikkeling van het Marina-park is voorzien, in een gebied ligt waarop onder de volgende plannen, visies, programma's en nota's rusten: - Bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005;	In de Inspraakreactie van indiener zienswijze geeft deze voor zover hier van belang in de 1 ^e alinea van zijn inspraakreactie aan dat voor deze ontwikkeling dezelfde normen dienen te gelden als voor Terra Nova zijn toegepast	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toege-

- Ontwerpbestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2021; - Natuur Beheerplan Noord- Holland 2021; - Uitvoeringsprogramma Groene As Aalsmeer; - Bestemmingsplan Royal Terra Nova - Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg. - Voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2019/ Nota van Inspraak en Overleg : In de Nota Inspraak en Overleg is onder punt 19 een beantwoording opgenomen inzake een ten behoeve van de doorontwikkeling van de jachthaven 'Het Bree' aan de Uiterweg 59-63 op het voorontwerp ingediende zienswijze. Daarvoor wordt onder meer gewezen op de strijdigheid van dat initiatief met de Gebiedsvisie Aalsmeer en de Structuurvisie Uiterweg. In het nu voorliggende bestemmingsplan lijkt aan die strijdigheid voorbij gegaan te worden. Indiener zienswijze verwijst naar zijn reactie op blz. 2, 1^e en 3^e alinea.	(1:25 norm). Doorontwikkeling van de jachthaven kan alleen plaatsvinden op de gronden die in het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 als zodanig zijn bestemd. Als reactie daarop is geantwoord dat de vergelijking van dit bestemmingsplan met het plan voor Terra Nova niet reëel is. 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 2e 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. Indiener zienswijze geeft verder niet aan waarom de beantwoording van de inspraakreactie op dit onderdeel onvoldoende is. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat de 1:25 regel hier niet wordt toegepast, omdat deze regeling niet van toepassing is op de onderhavige doorontwikkeling van deze voormalige jachthaven. Zie in dat verband de Structuurvisie voor het Uiterweggebied (blz. 63), die dienaangaande expliciet stelt dat de norm van 1:25 voor deze ontwikkeling ook niet kan worden toegepast. Dit zou doorontwikkeling schier onmogelijk maken en daarmee juist het ongewenste effect hebben van een verdere verzwakking van het toeristisch-recreatief profiel. Overigens komt de 1:25 norm voort uit de gewenste ontstening die men voor voormalige kascomplexen voor ogen had. De norm is dus ook nooit bedoeld om toegepast te worden bij een normale doorontwikkeling van jachthavens en watersportbedrijven. Voor de gronden die thans een agrarische bestemming kennen is in de met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst voorzien in een kostenverevening vanwege de Structuurvisie.	voegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.
---	---	--

	In de 3^e alinea stelt indiener zienswijze het volgende. Landschappelijke inpassing van het plan lijkt hier nauwelijks een punt, gezien het volgende: • 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. Als reactie op deze inspraakreactie is geantwoord dat juist in verband met de gewenste landschappelijke inpassing het hoofdstuk "Groenvisie" is toegevoegd aan het Beeldkwaliteitsplan Uiterweg 116A, dat het kader vormt voor 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 ontwerpuitgangspunten 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. Deze bouwhoogte is in overeenstemming met de Structuurvisie. Wel wordt van de structuurvisie afgeweken door anderhalve bouwlaag met kap toe te staan en een hogere goothoogte. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie. Voor de re-	
--	---	--

	denen om af te wijken van de Structuurvisie wordt verwezen naar de beantwoording van (o.a.) zienswijze F. onder 6. In het beeldkwaliteitsplan is nader onderbouwd op welke wijze een groene uitstraling wordt beoogd. Indien zienswijze geeft in de zienswijze verder niet aan waarom de beantwoording van de inspraakreactie op dit onderdeel onvoldoende is.	
3. (Het bestuur van) indiener zienswijze heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan alle hiervoor genoemde plannen, visies, nota's en programma's en ziet zich helaas genoodzaakt vast te stellen dat het op vrijwel alle punten afwijkt van, dan wel strijdig is met het daarin bepaalde. Uitvoering daarvan leidt tot precedentwerking, die als gevolg heeft het tenietgaan van cultuurhistorie van het landschap. In tegenstelling tot de gewenste vergroening zal de versterking ongebreedeld toenemen.	Juist om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005. In dat bestemmingsplan kennen deze gronden een bestemming Jachthaven I en Agrarische Doeleinden. De beoogde bestemming, grotendeels verblijfsrecreatie, past daar niet in. Dat is de reden dat er moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. De reden om mee te werken aan de gevraagde afwijking is nu juist dat deze (grotendeels) in overeenstemming is met de Structuurvisie Uiterweg. De doorontwikkeling van een voormalige jachthaven naar verblijfsrecreatie past binnen kwadrant 2. Ook het onttrekken van de agrarische bestemming aan gronden behoort daarbij, waarvoor een vereveningsbijdrage wordt afgedragen. Het bieden van andere gebruiksmogelijkheden voor de verder afnemende agrarische functies in dit gebied, is namelijk één van de beleidsdoelstellingen van de structuurvisie. Het bebouwde oppervlak van de nieuwe ontwikkeling bedraagt voor de recreatiegebouwen (inclusief bijgebouw) in totaal ongeveer 3.840 m². Met de bouw van 90 woningen is dat gemiddeld 42 m² per woning (exclusief het recreatiegebouw). Het totale bebouwde oppervlak van 4100 m² (inclusief receptiegebouw) op een terrein van 24.100 m² betekent dat afgerond 17 % van het terrein bebouwd zal zijn. Het bestaand bebouwd oppervlak bedraagt 3.219 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	Nee

	opgenomen en blijven de bestaande watergangen behouden. Door deze ruimtelijke uitgangspunten zal de bebouwingsintensiteit gering blijven. Overigens zijn binnen de vigerende bestemming Agrarische doeleinden bedrijfsgebouwen, waaronder 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.	
4. Een verwijzing naar een bijdrage aan structuurverbeteringen voor kansarme ontwikkellocaties in het Uiterweg- en eilandengebied, zie reactie op blad 3, 2 ^e en 4 ^e alinea ontbreekt opnieuw in het plan.	Ook deze inspraakreactie is gemotiveerd beantwoord. De met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst voorziet in een kostenverevening vanwege de Structuurvisie. Mede n.a.v. de inspraakreactie is destijds de toelichting aangepast en is een zinsnede in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen t.a.v. deze kostenverevening in paragraaf 7.1 van de toelichting. Indiener zienswijze geeft in de zienswijze verder niet aan waarom de beantwoording van de inspraakreactie op dit onderdeel onvoldoende is.	Nee
5. Er rest indiener zienswijze niets anders dan bezwaar in te dienen tegen het gehele plan. Leidraad dient te zijn het bereiken van een optimaal evenwicht, zoals bedoeld onder 4.1 'People, Planet, Profit', op blz. 43 van de Structuurvisie voor de Uiterweg.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Nee

H.		
1. Cliënten hebben bezwaar tegen de transformatie omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zij vrezen met de komst van het (nautische) recreatiepark en een (fastfood)restaurant en (andere) vormen van horeca voor geurhinder, geluidhinder, parkeeroverlast, gevaar, een verslechtering van de luchtkwaliteit en een onevenredige toename van verkeer. Dat laatste ook omdat het plangebied niet te bereiken is met het openbaar vervoer en de weg ernaar toe een doodlopende weg betreft. Bovendien is	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt puntsgewijs op de overige onderdelen van de ingediende zienswijze ingegaan.	Nee

de transformatie in strijd met het gemeentelijke beleid.		
2. In het onderhavige geval valt Marinapark onder categorie 3.1 van de VNG-bedrijvenlijst. Dat betekent dat een richtafstand van 50 m moet worden aangehouden. Cliënten menen dat uit moet worden gegaan van een omgevingstype dat vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. Er is immers sprake van lintbebouwing met woningen. Als er desondanks sprake is van een gemengd gebied moet er een richtafstand van 30 m worden aangehouden. De afstand van de grens van de enkelbestemming Recreatie- Verblijfsrecreatie, waarbinnen ook buitenactiviteiten zijn toegestaan en de uiterste situering van de gevel van de woning bedraagt ongeveer 12 m. Die afstand wordt met het betrekken van het vergunningvrij bouwen als bedoeld in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht ongeveer 8 m. Als ook wordt uitgegaan van huisvesting in verband met mantelzorg wordt de afstand nog kleiner. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Onvoldoende is gemotiveerd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Mede n.a.v. deze zienswijze is er aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering', waarin de omliggende bedrijven zijn gecategoriseerd en het (in dit geval) maatgevende aspect geluid nader is onderzocht (zie bijlage 'Onderzoek geluid ten behoeve van recreatiepark Marinapark in Aalsmeer', M + P, mei 2021). Er blijkt dat niet overal aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het akoestisch woon- en leefklimaat is zowel ter plaatse van de recreatiewoningen (ten gevolge van de omliggende bedrijven) als bij de bestaande woningen (ten gevolge van het recreatiepark) beschouwd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende: • Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt maximaal 51 dB(A). Er is sprake van een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit van maximaal 1 dB ter plaatse van de Uiterweg nummer 116. Bij de overige woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. • De geluidspieken ter plaatse van de omliggende woningen voldoen niet overal aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De overschrijdingen bedragen maximaal 1/3/8 dB in de dag/avond/nacht. • De overschrijdingen worden veroorzaakt door langrijdende voertuigen. Het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk. • De vereiste binnenniveaus bij de omliggende woningen zijn gewaarborgd. • Verzocht wordt om de overschrijdingen van het Activiteitenbesluit als maatwerkvoorschriften op te nemen. Deze gevraagde maatwerkvoorschriften kunnen in een separate procedure aan het recreatiebedrijf worden opgelegd,	Ja. De tekst in paragraaf 6.9 van de toelichting wordt aangevuld overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze. Tevens wordt het onderzoek van M + P, kenmerk M+P.ROT.21.01.2 bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

	ook omdat de geconstateerde overschrijdingen voor de onderhavige situatie acceptabel kunnen worden geacht om de volgende redenen: • De overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zijn zeer beperkt (1 dB in de avond). • De geluidspieken die worden veroorzaakt door vrachtwagenbewegingen vinden slechts maximaal 2 keer per dag plaats. • De nu ter plaatse berekende geluidsniveaus kunnen al jaar en dag optreden bij gebruik van het terrein conform de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (als jachthaven); • Indien conform de regelgeving van het Activiteitenbesluit de geluidspieken vanwege het laden en lossen buiten beschouwing worden gelaten, wordt, uitgaande van de gevelwering van een goed onderhouden woning van 23 dB het binnenniveau van $L_{Ar,LT} \leq 35/30/25$ dB(A) in de dag/avond/nacht en $L_{A,max} \leq 55/50/45$ dB(A) in de dag/avond/nacht overal gewaarborgd. • Er wordt voldaan aan stap 3 van bedrijven en milieuzonering, waarbij als motivatie geldt: - De bovengenoemde argumenten - De van andere bedrijven afgeschermd situering van de woning Uiterweg 116, waardoor geen relevante cumulatie optreedt. Uit het onderzoek blijkt tevens dat ook voor de beoogde recreatiewoningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De omliggende bedrijven worden door de realisatie van het recreatiepark niet gehinderd in de bedrijfsvoering. Vanuit dat oogpunt zijn geen maatwerkvoorstellen benodigd.	
--	--	--

3. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie voor de Uiterweg. In de structuurvisie is namelijk expliciet vermeld (blz. 97) dat gebouwen slechts mogen bestaan uit 1 bouwlaag met kap en dat de bouwwingsstructuur van de bedrijfsbebouwing haaks op de Uiterweg moet worden gesitueerd. In het onderhavige geval hebben alle bouwwerken meer dan 1 bouwlaag en is het receptiegebouw parallel aan de Uiterweg gesitueerd.	Gebleken dat de ontwikkeling in weerwil van de tekst inde toelichting niet volledig in overeenstemming is met de structuurvisie. Zoals indiener zienswijze terecht opmerkt is voor dit gebied in de structuurvisie qua bouwhoogte een (1) laag met kap voorgeschreven (en een maximale goot- en nokhoogte van 3,5 m/respectievelijk 7 m). Hier wordt van afgeweken door anderhalve bouwlaag met kap toe te staan en een hogere goothoogte. Ook de situering van het receptiegebouw wijkt af van de structuurvisie. Deze afwijkingen van de structuurvisie worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht om de navolgende redenen: - De recreatieverblijven zullen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter, waarbij de recreatieverblijven nabij de Ringvaart een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter kennen. Aan de maximale bouwhoogte van 7 m uit de Structuurvisie wordt overal voldaan. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de nok- en goothoogte van bebouwing achter het lint lager is en ondergeschikt is in massa en schaal t.o.v. het lint. Met de maximale goot- en nokhoogte van 5 en 7 meter wordt een bouwvorm mogelijk gemaakt die bestaat uit 'anderhalve' bouwlaag met een kap. - In het voorheen geldende bestemmingplan "Uiterweg Plasoevers 2005" mocht op deze gronden bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, op zowel de jachthaven- als de agrarische bestemming. Voorliggend initiatief betekent dus een inperking van de toegestane goot- en nokhoogte; - Om de oppervlakte van de recreatiewoningen zo klein mogelijk te maken, is gekozen voor een slaapprogramma op de eerste verdieping, onder de kap. Door het toepassen van anderhalve bouwlaag wordt het voor initiatiefnemer mogelijk gemaakt om het project enerzijds financieel te kunnen realiseren en	Ja. De redenen voor afwijking van de structuurvisie worden toegevoegd in paragraaf 5.4.1. van de toelichting.
---	--	--

	het bebouwde oppervlak van de recreatiewoningen anderzijds beperkt te houden. Het principe van anderhalve bouwlaag met kap wordt ook voor de lintbebouwing van de Uiterweg gehanteerd, zij het dat daar thans veelal een hogere bouwhoogte wordt toegestaan van 9 a 10 meter. Bij een maximale gebruikmaking van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgerond 17 procent van het volledige perceel bebouwd; - Het receptiegebouw wordt parallel i.p.v. haaks op de Uiterweg gesitueerd. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven nagenoeg gelijk. - Om nadere kwaliteitseisen te kunnen stellen aan het initiatief is een aanvullend welstandskader vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota Aalsmeer 2013 en dient als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning ten aanzien van welstand. - De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie heeft positief geadviseerd op de voorgestane ontwikkeling. Het bestemmingsplan voldoet voor het overige wel aan de uitgangspunten van de structuurvisie. In dit verband vermeldt de Structuurvisie t.a.v. deel 5/6/B waarin het gelegen o.a. ten aanzien van het ontwikkelperspectief: 'Differentiatie van watersport gebonden bedrijvigheid. Het toevoegen van verblijfsrecreatie in samenhang met het toevoegen van ecologische functies aan de ringvaart. Feit is verder dat het vigerende bestemmingsplan op dit moment	
--	--	--

	op basis van de bestemming Jachthaven I bebouwing toestaat tot maximaal 9 m. Dat geldt ook voor de bestemming Agrarische Doeleinden, die bedrijfsbebouwing tot 9 m op de betreffende gronden toestaat. Dat deze bouw mogelijkheden niet zijn gerealiseerd maakt niet dat deze niet in de planvergelijking mogen worden betrokken. Ten aanzien van de rood-groen gradiënt is in de tekst van de Structuurvisie voor dit gebied voor de ruimtelijke inrichting het volgende aangegeven: 'Behouden en versterken rood - groene gradiënt tussen Uiterweg en ringvaart'. Hier wordt aan voldaan. De recreatieverblijven zullen namelijk op de landtongen, aan de achterzijde van het terrein, worden gebouwd als verspreid liggende lodges, terwijl de bootsuites en -appartementen zijn voorzien aan de voorzijde van het terrein. Hierdoor komt ook het zwaartepunt van de bebouwing aan de voorzijde te liggen, overeenkomstig het uitgangspunt van de rood- groene gradiënt, zoals gegeven door de structuurvisie.	
4. Daarnaast voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan staat dat vrijstaande bebouwing maximaal mag bestaan uit anderhalve bouwlaag en een kap. Het receptiegebouw met een maximale oppervlakte van 277 m2 (bouwvlak) is vrijstaand maar mag daarentegen ingevolge de toelichting bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Dat is in de regels en op de verbeelding overgenomen door een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 6 m ter plaatse toe te staan. Een groter receptiegebouw betekent meer hinder. Onvoldoende is toegelicht waarom er wordt afgeweken van het beeldkwaliteitplan.	Op grond van het bestemmingsplan – zie artikel 4.2.2. – geldt voor alle recreatiewoningen dat zij uit niet meer dan anderhalve bouwlaag met een kap mogen bestaan. De tekst van het beeldkwaliteitplan is op dit onderdeel niet in overeenstemming en dient te worden aangepast. Wel bestaat er overigens mogelijke variëteit in maximale goot- en nokhoogten voor de recreatiewoningen: voor de recreatiewoningen bij de specifieke bouwaanduidingen 1 en 2 bedraagt die respectievelijk 5 en 7 m, bij de specifieke bouwaanduiding 3 bedraagt die 4 en 6 m. Voor het receptiegebouw geldt dat het om vervangende nieuwbouw gaat op deze locatie. Het bestaande gebouw, dat reeds parallel aan de Uiterweg gelegen is, wordt vervangen. Het bestaande bouwoppervlak en situering blijven nagenoeg gelijk. Voor dit receptiegebouw zijn daarom geen specifieke criteria opgenomen, ook omdat dit gebouw direct achter de bestaande bebouwing aan het lint wordt gerealiseerd en daarom in dit geval het bestaande reguliere welstandsregime volstaat. De tekst in de toelichting dient te	Ja. De tekst van het beeldkwaliteitplan wordt aangepast. Voor alle recreatiewoningen geldt maximaal anderhalve bouwlaag met kap als maximum. De tekst in de toelichting in H3 wordt aangepast naar een maximale goothoogte van 4,5 en een maximale bouwhoogte van 6 m voor het receptiegebouw.

	worden aangepast. De maximale goot/nokhoogte voor het receptiegebouw bedraagt 4,5 /6 m. Die hoogten komen niet overeen met 2 bouwlagen en een kap.	
5. Het horecagebouw zal gelet op de toelichting mede dienstdoen voor het gebruik van ondergeschikte horeca. Op grond van artikel 4.1. sub e van de planregels is horeca daartoe niet beperkt. Om de regels in overeenstemming te laten zijn met de toelichting dient er aan te planregels te worden toegevoegd dat horeca in de categorieën 1 en 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – receptiegebouw' is toegestaan. Bovendien menen cliënten dat een (fastfood) restaurant (horeca-2) nimmer ondergeschikt kan worden gebruikt en het bepaalde in artikel 4.1 onder e dient te worden beperkt tot daghoreca (horeca categorie 1). Tevens dient ten behoeve van het ondergeschikt houden van de horeca te worden bepaald dat er maximaal ruimte is voor een (1) ondergeschikte vorm van horeca. Gelijktijdig gebruik is niet uit te sluiten, terwijl de toelichting dit wel beoogt. Het is immers slechts de bedoeling, zie ook H3 visie plangebied, dat het receptiegebouw mede dienst zal doen voor het gebruik van ondergeschikte horeca, uitsluitend ter ondersteuning van het recreatiebedrijf. Artikel 4.1 van de planregels dient daarop te worden aangepast.	Er wordt t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan niet meer voorzien in ondergeschikte horeca op het recreatiepark. Er wordt slechts (ondergeschikte) detailhandel mogelijk gemaakt, tot maximaal 25 m², in de vorm van een kampwinkel. Alleen bezoekers van het recreatiepark hebben toegang tot deze winkel.	Ja. Artikel 4.1. onder e. wordt geschrapt. De verwijzing in artikel 4.6.4. onder h naar ondergeschikte horeca wordt geschrapt. In artikel 1 wordt een definitie voor een kampwinkel opgenomen: een winkel met een maximale bruto-vloeroppervlak (bvo) van 25 m², waarin de bedrijfsuitoefening gericht is op detailhandel ten dienste van verblijfsrecreatie, zoals de verkoop van levensmiddelen, speelgoed en souvenirs. Tevens wordt bepaald dat de kampwinkel alleen ter plaatse van het receptiegebouw wordt toegestaan. Het nieuwe artikel 4.1 onder e komt als volgt te luiden:

		een receptiegebouw en een kampwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - receptiegebouw' sr-rg).
6. Gelet op de structuurvisie, het beeldkwaliteitsplan en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dient parkeren op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden. Ten onrechte is niet onderzocht of de planologische berekening in de praktijk ook werkt. Cliënten menen namelijk dat de parkeerbehoefte ten aanzien van de bootsuites niet vergelijkbaar is met die van kamerverhuur (0,8 per kamer). Studenten hebben immers vaak geen auto en een bootsuite is groter dan een kamer. Als u van een afwijkende norm wenst uit te gaan, dan dient deze minimaal 1 te bedragen. Bovendien is de horeca ten onrechte niet bij het bepalen van de parkeerbehoefte betrokken. Dat betekent dat u minimaal van (52 x 0,2) 11 parkeerplaatsen te weinig bent uitgegaan. Cliënten vrezen derhalve dat er aan de openbare weg wordt geparkeerd. Het gebrek aan ruimte kan worden ondervangen door het aantal recreatiewoningen te verminderen.	Op grond van de Nota Parkeernormen is de norm voor een recreatiewoning 1,5. Er is geen onderscheid gemaakt in de grootte van de recreatiewoningen in de Nota parkeernormen 2016. Dit kan dus betekenen dat een recreatiewoning voor 5 bezoekers beschikbaar is, maar ook voor 2 bezoekers. De bootsuites zijn, gelet op de toegestane grootte, bestemd om te worden gebruikt voor maximaal 2 personen. De afmetingen zoals opgenomen in artikel 4.2.2. onder j. van de planregels maken immers dat de recreatiewoningen slechts geschikt zijn voor 2 (volwassen) personen. Ten aanzien van de gekozen norm voor deze bootsuites kan worden gesteld dat het gebruik van een bootsuite voor maximaal 2 personen overeenkomt met het gebruik van een hotelkamer (ook 2 bedden), waarvoor op grond van de Nota een parkeernorm van 0,6 geldt. Omdat een bootsuite qua inrichting echter meer faciliteiten heeft dan een hotelkamer, is aansluiting gezocht bij de norm voor kamerverhuur, dat een hogere norm van 0,8 kent. De grootte van de bootsuites, maximaal 25m² op basis van 52 bootsuites met een maximum oppervlakte van 1350m², komt ook meer overeen met groottes van kamers bij kamerverhuur. Voor de andere recreatiewoningen gelden ook ruimere bouw mogelijkheden, van respectievelijk max. 45 m² en maximaal 65 m². Dat maakt dat voor deze laatste recreatiewoningen een norm van 1,5 gerechtvaardigd wordt geacht. Er komt geen horeca op het vakantiepark. Ook wordt niet voorzien in faciliteiten als bijvoorbeeld bootverhuur voor derden. Verder is het park niet toegankelijk voor bezoekers die niet	Ja. De tekst in paragraaf 6.8 van de toelichting wordt overeenkomstig de beantwoording van de zienswijze aangevuld.

	op het recreatiepark verblijven. Op grond van het maximale planologische programma zouden gelet op deze parkeernorm maximaal 99 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen zonder probleem op eigen terrein worden gerealiseerd.	
7. Ook voor het onderzoek luchtkwaliteit geldt dat er onvoldoende onderzoek is uitgevoerd, aangezien er geen onderzoek in de bijlagen is opgenomen. In de toelichting zelf is wel een paragraaf opgenomen over luchtkwaliteit. Aan deze overwegingen kan echter geen waarde worden gehecht, aangezien er alleen wordt uitgegaan van 90 recreatiewoningen en niet ook van (ondergeschikte) horeca.	Ondergeschikte horeca wordt niet langer mogelijk gemaakt. Zelfstandige horeca was al uitgesloten. Verder is helder dat dit initiatief ruim onder de grenswaarden als bedoeld in de Regeling NIBM valt (een ontwikkeling wordt als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft). In het projectgebied worden maximaal 90 (recreatie)woningen met bijbehorende voorzieningen voorzien. Ook leidt de realisatie van het initiatief niet tot een dusdanig verkeer aantrekkende werking, dat de beoogde ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden, nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet vereist.	Nee
8. Daarnaast is ook geen akoestisch onderzoek gedaan aangaande het recreatieve gebruik en de horeca, het terras in het bijzonder, ten aanzien van de omliggende woningen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is er gelet op de transformatie ook sprake van een toename van verkeersbewegingen. Gelet op het ontbreken van akoestisch onderzoek kan niet worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.	Zelfstandige horeca/ terras wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is ook de ondergeschikte horeca geschrapt. Verder is in het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt – kort gezegd – dat ook voor de omliggende bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Zie daartoe de beantwoording van deze zienswijze onder 2.	Nee
9. Ook ten aanzien van verkeer bent u ten onrechte slechts uitgegaan van 90 recreatiewoningen en niet ook van (ondergeschikte) horeca. Het is immers niet uit te sluiten dat de horeca slechts gebruikt gaat worden door de eigenaren c.q. de huurders van de recreatiewoningen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 5. Horeca wordt niet mogelijk gemaakt.	Nee
10. Anders dan in de aanmeldnotitie m.e.r. staat te lezen wordt de drempelwaarde voor categorie D. 10 wel overschreden, namelijk (3):	In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt in categorie D.10, voor zover thans van belang, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in artikelen 7.16 tot en	Nee

100 ligplaatsen of meer. Cliënten menen dat er meer dan 99 ligplaatsen worden gerealiseerd. Ondersteuning daarvoor is te vinden in de toelichting in paragraaf 5.4.1. onder 'relevantie plangebied'. Derhalve geldt er een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie is niet afdoende.	met 7.20 van de Wet milieubeheer van toepassing is, in ieder geval aangewezen het bestemmingsplan dat voorziet in de uitbreiding van jachthavens onderscheidenlijk permanente kampeer- en caravanterreinen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 25 hectare of meer. Op grond van de verbeelding is aan de gronden het recreatieterrein is voorzien, voor zover van belang, waarop maximaal 90 recreatiewoningen zijn toegestaan. Tevens zijn ten behoeve van deze recreatiewoningen aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen toegestaan. Op grond van de verbeelding in combinatie met de regels zijn deze steigers slechts toegestaan binnen een beperkt gebied en een bepaalde maatvoering. De omvang van de in het plan voorziene activiteit overschrijdt de in onderdeel D, categorie 10, van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 ligplaatsen dan ook niet. Daarbij geldt tevens dat de drempelwaarde ziet op de uitbreiding en niet op het mogelijke totaal aantal ligplaatsen na uitbreiding. Ten opzichte van de bestaande situatie was hier een jachthaven met ongeveer 120 ligplaatsen aanwezig. Evenmin overschrijdt de omvang van de in het plan voorziene activiteit de drempelwaarde van 25 hectare die geldt voor de uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen. Dat neemt niet weg dat beoordeeld is of kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit de uitkomsten van de onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten die zijn neergelegd in de plantoelichting, waaronder de meldnotitie m.e.r. en de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven voor het oordeel dat niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.	
11. Bij het uitvoeren van de AERIUS-berekening is ten onrechte slechts uitgegaan van de 90	Ondergeschikte horeca wordt niet langer mogelijk gemaakt. Zelfstandige horeca was al uitgesloten. Het receptiegebouw	Nee

recreatiewoningen en niet van de (ondergeschikte) horeca. De bouw en het gebruik van het receptiegebouw zijn eveneens achterwege gelaten. Het is derhalve niet uit te sluiten dat beschermde natuurgebieden worden getroffen door de transformatie. Daarnaast worden de recreatieverblijven weliswaar voorzien van een all-electric installatieconcept, maar om stikstofdepositie voor wat betreft het gebruik van de recreatiewoningen te voorkomen moet er ook een algeheel stookverbod komen op het recreatiepark.	is meegenomen in het stikstofonderzoek en de AERIUS-berekeningen. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in een Natura 2000-gebied (waarbij aanvullend kan worden opgemerkt dat het meest dichtbij zijnde Natura 2000-gebied op ongeveer 11 km van het plangebied is gelegen). Volgens initiatiefnemer/ exploitant wordt er ook niet voorzien in stookgelegenheid op het recreatiepark.	
12. Gelet op voorgaande wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Nee