



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op het

Ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart

Aalsmeer, oktober 2020

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor het Fort Kudelstaart heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2020 voor eenieder ter inzage gelegen.

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 beknopte 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
Indiener zienswijze A.		
1. De ambitie van de gemeente Aalsmeer, de gewenste hoogwaardige watersport gerelateerde functie voor Fort Kudelstaart, kan niet worden ingevuld door enkel een uitbreiding van de jachthaven. De Doelstelling voor het ontwerpbestemmingsplan is daarmee niet in overeenstemming met doelstellingen uit de tender. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging is daarom gebaseerd op een verkeerd uitgangspunt.	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt puntsgewijs op uw zienswijze ingegaan.	Nee
2. Het fort kan geen "extra" horecafuncties krijgen, er is immers geen enkele horecafunctie aanwezig op dit moment. De diverse grote congres- en feestzalen worden in deze Doelstelling niet genoemd, maar ondervangen door het woord "zoals". Dit is volgens indiener zienswijze voor de leek misleidend	In de bestaande situatie is een kleine bar aanwezig ten behoeve van de jachthaven. Het thans geldende bestemmingsplan voorziet echter niet in een horecafunctie. In dat verband is het dus beter om te spreken van een toevoeging van horeca, dan van een uitbreiding.	Ja. De tekstonderdelen in de toelichting die zien op 'extra horecafuncties' worden overeenkomstig de beantwoording hiernaast aangepast.
3. Het openbare en recreatieve karakter is, in tegenstelling tot het eerste deel van de Doelstelling, wel in overeenstemming met de tender (zie hierboven). Wel kunnen er vraagtekens gezet worden bij het grotendeels in originele staat terugbrengen van het forteiland: het toedekken van het dak van de nieuwbouw met grond is iets anders dan herstellen van de aarden wallen, welke onderdeel zijn van het rijksmonument. De aarden wallen worden compleet afgegraven en vervangen door	Ten behoeve van het bestemmingsplan is nader cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage bouwhistorische verkenning, Hylkema advies en ontwerp, 28 augustus 2020). Daaruit blijkt dat het vergraven van de aarden wallen geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarde. Uit dit rapport blijkt dat het terrein op dit moment op diverse plekken niet meer in originele staat is maar hoofdzet en structuur zijn evenwel nog goed intact. De contouren van het eiland zijn op diverse plaatsen aangepast en daardoor aangetast. Latere beschoeiingen en de voorzieningen ten behoeve van de jachthaven zijn van indifferente waarde.	Ja. Het onderzoek van Hylkema advies en ontwerp, d.d. 28 augustus 2020 wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. Paragraaf 6.7 van de toelichting wordt aangevuld met de samenvatting uit het onderzoek.

nieuwbouw. Daarmee zullen zij hun functie en aanzicht van verdedigingswerk verliezen. Ook is onduidelijk wat er met de monumentale frontbatterijen gaat gebeuren. De toevoeging “waar mogelijk” geeft geen duidelijkheid over het herstellen en versterken van de cultuurhistorische waarden.	Dat geldt ook voor de terreinafwerkingen zoals de klinkerbestrating aan de keelzijde en op het zuidoostelijke terreplein, of de stelconplaten bij het terreplein aan de noordwestelijke zijde. De profileringen van de huidige taluds komen niet meer overeen met de historische profielen ten tijde van het verdedigingswerk. Het is echter ook niet direct noodzakelijk om verdwenen profielen automatisch terug te brengen of te reconstrueren. Aan de huidige situatie wordt een positieve waarde toegekend, waarbij toekomstige ontwikkelingen een bijdrage kunnen leveren aan het onder profiel terugbrengen van verdwenen elementen. Een toename van de monumentwaarden is dan op het niveau van het terrein voorstelbaar. De elementen als de opstelplaatsen voor de hefkoepels en de berg- en schuilplaatsen zijn van hoge monumentwaarde en dragen bij aan de herkenbaarheid van het functioneren van het fort.	
4. Uit de samenvatting die in paragraaf 1.1 van de toelichting is opgenomen van wat de projectontwikkelaar op het forteiland wil realiseren is de ambitie voor een hoogwaardige watersportgerelateerde functie ver te zoeken. De hoofdfunctie wordt duidelijk een hotel met horecavoorzieningen en vergaderruimten.	De tekst van paragraaf 1.1. spreekt naast de functie van een hotel met horecavoorzieningen en vergaderruimte nadrukkelijk en o.a. van een uitbreiding van de jachthaven en de realisatie van havenfaciliteiten. De stelling van indiener zienswijze dat de hoofdfunctie daarmee beperkt is tot een hotel met horecavoorzieningen en vergaderruimten kan dan ook niet worden gevolgd. Het gaat om het totaalconcept.	Nee
5. De winnende inschrijving is niet gedaan door Zeilfort Kudelstaart B.V. Kan dit worden aangepast? Ter verduidelijking: deze onderneming is inmiddels beheerder van het fort, omdat het College van B&W een bruikleenovereenkomst hiermee heeft afgesloten. Het fort wordt om niet ter beschikking gesteld en alle inkomsten komen toe aan deze onderneming.	Sebald Invest B.V. heeft de inschrijving verzorgd namens Zeilfort Kudelstaart B.V. Het is derhalve niet nodig de tekst in de toelichting, nog even los van het feit dat de tenderprocedure niet van belang is voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure, aan te passen. Uit een second opinion (uitgevoerd door Van Doorne Advocaten) is gebleken dat de gemeente de opdracht heeft gegund aan de juiste partij.	Nee
6. Het woord “extra” voor horecafuncties suggereert dat er op dit moment al een horecafunctie aanwezig is op Fort	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.	Nee

Kudelstaart. Dit is niet het geval.		
7. De herontwikkeling, zoals omschreven in de Projectomschrijving, doet geen recht aan de doelstellingen zoals omschreven in de tender (zie pagina 3 van deze zienswijze, onderdeel "Algemene gegevens").	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11.	Nee
8. De Erfpachtovereenkomst geeft duidelijk aan dat de hoofdfunctie watersport zal moeten zijn, en horeca ondergeschikt. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de horeca echter een kernfunctie. Het hotel, café/bar/restaurant, zalen, hotelkamers, conferentiezalen e.d. hebben geen ondergeschikte functie. Daarmee zijn de kernfuncties van het beoogde Zeilfort niet alleen in tegenspraak met de tender maar ook met de Erfpachtovereenkomst.	In de Tender wordt ook niet gesproken van ondergeschikte functies, maar van ondersteunende functies. Alleen in de concept erfpachtovereenkomst (bijlage van de Tender) wordt gesproken over ondergeschikte functies, maar dan in aanvulling op het Ondernemingsplan waarbinnen dergelijke functies reeds zijn opgenomen.	Nee
9. Duidelijk is dat in het ontwerpbestemmingsplan de horeca de hoofdfunctie is, daarnaast de jachthaven. Verder worden er nog drie ondergeschikte functies benoemd. Dit is in tegenspraak met de functionele randvoorwaarden uit de projectomschrijving van de tender (zie hierboven) en met Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst (geciteerd onder 3.1 Projectomschrijving). Daarnaast zijn, volgend uit dit artikel, de ondergeschikte functies wellness en andere leisureactiviteiten niet toegestaan aangezien deze niet watersport gerelateerd zijn.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 8 en 11.	Nee
10. Het ontwerpbestemmingsplan maakt nergens duidelijk waar de uitbreiding met 78 ligplaatsen, alsmede de aanleg van 50 passantenplaatsen, gesitueerd is. In elk geval niet aan de ringdijk, zoals de Nota	In eerste instantie werd de gewenste uitbreiding voorzien in een verdere optimalisatie van het bestaande zoekgebied voor ligplaatsen. Omdat dat geen haalbaar scenario bleek is het zoekgebied voor ligplaatsen ten opzichte van het ontwerp uitgebreid ten zuiden van het	Ja. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat het zoekgebied voor ligplaatsen t.o.v.

van Beantwoording in Bijlage 15 vermeldt.	Forteiland en aan weerszijden van de toegangsbrug naar het Fort. Passantenplaatsen zijn generiek mogelijk gemaakt in de regels in de bestemming 'Gemengd' en 'Water'. Wel is er een beperking in de gebruiksregels opgenomen, in die zin dat er maximaal 50 passantenplaatsen zijn toegestaan. Gebleken is dat voor het Zeilfort deze opgenomen beperking ongewenst en onnodig is. Omdat passantenplaatsen enerzijds ruimtelijk gezien nagenoeg geen effect hebben en anderzijds de fysieke mogelijkheden voor passantenplaatsen gelet op de andere beoogde functies al beperkt zijn op het Forteiland, wordt het maximale aantal van 50 uit de regels verwijderd.	het ontwerpbestemmingsplan wordt vergroot (zie wijzigingen verbeelding). Passantenplaatsen worden generiek mogelijk gemaakt door een aanpassing in de regels van het bestemmingsplan. Artikel 9 lid 1 onder 3 wordt geschrapt.
11. Gezien het feit dat de gemeente Aalsmeer voor de herontwikkeling van Fort Kudelstaart een hoogwaardige watersportfunctie voorschrijft, met aandacht voor het cultuurhistorische element, is het tegenstrijdig dat de horeca, van diverse categorieën, zaalaccommodatie en terrassen, een hoofdfunctie is. Indien de ambitie van de gemeente Aalsmeer een hoogwaardige horecafunctie voor Fort Kudelstaart is, dan was dit wel duidelijk vermeld geweest in de tender, gebaseerd op gemeentelijke beleidsstukken en de geformuleerde uitgangspunten van de gemeenteraad. Dit is niet het geval.	Scenario 3 van het haalbaarheidsonderzoek spreekt van een grootschalig watersportcentrum (Zeilfort) met functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en fitness. Volgens dit scenario hoeven dergelijke functies niet ondergeschikt te zijn. Alle functies zijn er in onderlinge samenhang op gericht om van het fort een icoon voor de watersport te maken. Het gaat om het totaalconcept. In de Tender wordt ook niet gesproken van ondergeschikte functies, maar van ondersteunende functies. Alleen in de concept erfpachtovereenkomst (bijlage van de Tender) wordt gesproken over ondergeschikte functies, maar dan in aanvulling op het Ondernemingsplan waarbinnen dergelijke functies reeds zijn opgenomen.	Nee
12. Dat de initiatiefnemer de ladderonderbouw laat opstellen ten behoeve van haar eigen plannen is niet objectief. Gezien de teksten, zoals geciteerd, lijkt dit een mooie reclameboodschap voor en door Zeilfort Kudelstaart B.V. Indiener zienswijze verneemt graag hoe men tot de verwachting is gekomen dat wanneer het Zeilfort zal openen de markt weer is	Het enkele feit dat de onderzoeken in opdracht van initiatiefnemer door een derde zijn uitgevoerd, maakt niet dat deze niet objectief/onafhankelijk zijn. In dat kader wordt tevens verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 23. In het bedoelde rapport wordt ingegaan op het effect van het coronavirus op de beoogde planvorming. Naar het oordeel van de raad heeft dit uitgevoerde onderzoek op zorgvuldige wijze plaatsgevonden. Door indiener zienswijze is ook geen tegenonderzoek ingebracht of wordt anderszins	Nee

aangetrokken en de vraag hersteld, als gevolg van de economische terugval als gevolg van het coronavirus. Bij punt 2, de functiecombinatie, wordt een gecombineerde functie van hotel, horeca, vergaderen en watersport genoemd. Dit is in tegenspraak met de tender en Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst, waarin enkel een watersport gerelateerde functie wordt genoemd. Eventuele horeca dient hieraan ondergeschikt te zijn. Zie ook de zienswijze op Bijlage 1, Ladderonderbouwning.	aannemelijk gemaakt dat niet van de uitgevoerde ladderonderbouwning kan worden uitgegaan. Ten aanzien het aangevoerde inzake de tender, erfpachtovereenkomst en de beoogde functies wordt verwezen naar de beantwoording onder 11.	
13. De voorgestelde ontwikkeling van Fort Kudelstaart volgens het ontwerpbestemmingsplan staat haaks op dit beleid zoals vermeld in de tekst die in de ontwerpomgevingsvergunning voor het Waterfront is opgenomen inzake de Nationale Omgevingsvisie: Er wordt niet voldaan aan de optimale balans, de leefbaarheid van de directe omgeving en de behoeften van de huidige generatie van inwoners en toekomstige generaties. Ook wordt er geen recht gedaan aan de kenmerken en identiteit van het gebied rond het fort.	Los van het gegeven dat dit initiatief een andere is dan die van het Waterfront, wordt opgemerkt dat de beoogde herontwikkeling is getoetst aan bestaande wet- en regelgeving en door afweging van alle betrokken belangen. Deze belangenafweging is te vinden in de toelichting en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de m.e.r.-beoordeling en de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken. Door indiener zienswijze wordt in dit onderdeel van de zienswijze niet aangegeven waarom de belangenafweging ontoereikend is.	Nee
14. Een van de ambities van de Provincie Noord-Holland is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In de tekst over de relevantie plangebied wordt hieraan voorbij gegaan: de ontwikkeling van Fort Kudelstaart met als hoofdfunctie horeca in diverse categorieën, vergaderzalen, terrassen en een parkeergarage, leidt voor de direct omwonenden tot een verslechtering van de kwaliteit van de	In de tekst van de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op het relevante provinciale beleid, waaronder de Omgevingsvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De provincie Noord- Holland heeft geen aanleiding gezien in het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg dan wel middels een zienswijze te reageren op dit bestemmingsplan. Door indiener zienswijze wordt overigens op geen enkele wijze aangegeven / nader gemotiveerd dat er strijd zou zijn met het provinciale beleid dan wel de PRV.	Nee

leefomgeving.		
15. Het 'stiltelandschap', met openheid en rust, is een meerwaarde voor Fort Kudelstaart en de directe omgeving. Dit dient behouden te blijven. Dit is mogelijk met een watersportfunctie, met ondergeschikte horeca, en aandacht voor het erfgoed. Dit is onmogelijk met de nu voorgestelde invulling, waarbij horeca de hoofdfunctie is.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 14.	Nee
16. In dit Provinciaal beleid wordt de nadruk gelegd op "bescheiden toevoeging van nieuwe functies", "kleinschalige stedelijke functies" en "combinaties met het blauwgroene en toeristisch-recreatieve programma". Een icoon voor de watersport, met eventuele ondergeschikte horeca, zou daar aankunnen voldoen. De invulling voor Fort Kudelstaart, zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan, overschrijdt dit kader ruimschoots: de horecacomponent is van een dusdanige grootte dat dit geen bescheiden toevoeging meer is. Het is zelfs de hoofdfunctie, in oppervlakte meer dan een verdubbeling van de huidige bebouwing.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 14.	Nee
17. De conclusie dat vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling." is pertinent onjuist gezien bovenstaande punten en argumenten in dit hoofdstuk. De beoogde herontwikkeling van het fort zal de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam wel degelijk aantasten, zodat dit een belemmering vormt. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging strijdt met artikel 20 e.v. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in samenhang gezien met het Barro. De	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 14.	Nee

conclusie zou wel correct kunnen zijn voor het oorspronkelijke uitgangspunt voor de herontwikkeling, zoals geformuleerd in Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst.		
18. Inderdaad zal de herontwikkeling van het fort als Zeilfort goed aansluiten bij de gebiedsvisie. De invulling volgens het ontwerpbestemmingsplan doet dit echter niet: er is hier geen sprake meer van een "Zeilfort", maar van een "Hotel- en CongresFort" met horeca in diverse categorieën en vergaderzalen als hoofdfunctie. Het goede evenwicht, dat inwoners van de gemeente Aalsmeer belangrijk vinden, is hierin ver te zoeken.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 13.	Nee
19. De culturele waarde van Fort Kudelstaart en omgeving wordt niet versterkt door een horecabestemming. Die culturele waarde is al aanwezig, hoogstens kan deze waarde door meer publiek ervaren worden indien het fort openbaar toegankelijk is. Daarnaast is een hoofdfunctie horeca, zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan, in tegenspraak met de tender, zoals eerder beargumenteerd.	Voortzetting van de huidige exploitatie heeft aangetoond dat het fort niet op die manier niet behouden kan blijven voor de toekomst. De cultuurhistorische waarde van het fort wordt geborgd door de status van Rijksmonument. De unieke elementen van het fort zoals de geschutskoepels, poterne en kazematten en verdedigingswerken blijven bestaan en worden geïntegreerd in het concept. Dit ter ondersteuning van de cultuurhistorische beleving.	Nee
20. Met de voorgestelde invulling voor Fort Kudelstaart is de verwachting dat de horeca met de vergaderzalen voornamelijk de zakelijke markt zal bedienen. Het aantal recreatieve bezoekers zal ten opzichte van de huidige situatie een groei laten zien, echter de "winst" voor de omgeving hierin valt in het niet bij de overlast die de zakelijke markt met zich meebrengt.	Niet helder is waar indiener zienswijze zijn verwachting op baseert. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in een behoefte voorziet voor zowel de recreatieve als de zakelijke markt.	Nee
21. Zorgvuldigheidsbeginsel: Overheidshandelen kan voor de burger	Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor, onder meer door het	Ja. Enkele onderzoeken zijn geactualiseerd n.a.v.

ingrijpend zijn. Van de overheid wordt dan ook zorgvuldigheid vereist bij de voorbereiding van besluiten. De overheid dient op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. De schending van het zorgvuldigheidsbeginsel komt veel voor, de rechter kan het bestuursorgaan opdragen alsnog de relevante feiten te onderzoeken en vervolgens een nieuw besluit te nemen. Gezien de, steeds wisselende, uitgangspunten die aan de basis staan van de diverse onderzoeken zoals genoemd in Hoofdstuk 6, omgevingskwaliteit, punt 6.1 tot en met 6.12 in ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart, is indiener zienswijze van mening dat genoemd ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het zorgvuldigheidsbeginsel van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur”, en dan met name het “zorgvuldigheidsbeginsel” wordt hiermee geschonden.	bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. Na de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de ingekomen zienswijzen door B&W beoordeeld en beantwoord in de zienswijzennota. Ook kan er aanleiding zijn het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Deze voorgestelde wijzigingen worden in Aalsmeer opgenomen in een zogenaamde Staat van Wijzigingen. B&W bieden het bestemmingsplan vervolgens ter vaststelling aan de raad aan. De raad stelt het bestemmingsplan, de zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan, vast. Dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening. Gebleken is dat als gevolg van de steeds verdere planvorming het akoestisch onderzoek, het onderzoek luchtkwaliteit en het verkeersonderzoek uitgaan van een verschillend aantal parkeerplaatsen. Deze onderzoeken hebben op verschillende momenten in de planvorming plaatsgevonden waarbij het aantal parkeerplaatsen nog ‘in beweging was’. Een aantal onderzoeken is met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd. Het enkele feit dat er getalsmatig enig verschil kan zitten in onderzoeken, maakt niet dat er sprake is van een onzorgvuldige onderzoeken. In sommige gevallen is bijvoorbeeld met een worst case-scenario gerekend.	voortgang en verdere concretisering in planvorming en worden als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Zie daartoe tevens de Staat van Wijzigingen, dat een opsomming van deze onderzoeken bevat.
22. Motiveringsbeginsel: De overheid moet haar besluiten begrijpelijk, deugdelijk en volledig motiveren. Dit volgt uit het motiveringsbeginsel dat is neergelegd in artikel 3:46 Awb. Bij de presentatie van het voorontwerp van het bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2019 heeft indiener zienswijze zijn inspraakreactie kenbaar gemaakt aan de gemeente Aalsmeer. Hier	In beginsel vindt beantwoording van inspraakreacties in ruimtelijke procedures in Aalsmeer plaats via een zogenaamde Nota van Beantwoording, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangehecht, zoals ook hier is gebeurd. Er bestaat geen enkele verplichting, nog los van de praktische uitvoering daarvan, om indieners van inspraakreacties persoonlijk en separaat op de hoogte te stellen. Indiener zienswijze geeft niet aan welke (onderdelen van zijn) inspraakreactie onvolledig beantwoord/ gemotiveerd	Nee

heeft hij een bevestigingsbrief van ontvangen en de toezegging dat indiener zienswijze een antwoord zouden krijgen. Dit laatste heeft hij niet ontvangen. Wel is er een samenvatting toegevoegd aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor Fort Kudelstaart. Zijn inspraakreactie is onvolledig beantwoord, dit zonder motivatie van de gemeente Aalsmeer.	zijn. Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt overigens geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. In zoverre verplicht de wet daar niet toe. Verder verplicht ook artikel 2 van de Inspraakverordening de raad niet tot het bieden van inspraak in de planprocedure.	
23. Beginsel van fair play: Het beginsel van fair play houdt in dat een bestuursorgaan de burger zorgvuldig bejegt in die zin dat het bestuursorgaan het verkrijgen van wat een burger als zijn recht ziet, niet door het uitstellen of het niet nemen van een beslissing waarbij de burger belang heeft, mag bemoeilijken of frustreren. Dat Zeilfort Kudelstaart B.V. medewerking krijgt van de gemeente Aalsmeer bij het verwezenlijken van hun plannen is een gegeven, gezien de werkwijze van de gemeente Aalsmeer zou men sterk de indruk kunnen krijgen dat het verder gaat dan alleen medewerking verlenen. Zoals het niet beantwoorden van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg - Plasoevers 2019, het accepteren van onderzoeksrapporten die een verkeerd, foutief of misleidend uitgangspunt hebben. Daarnaast is gebleken dat de huidige gebruiker/beoogd exploitant van het Fort Kudelstaart diverse malen in overtreding is geweest van regelgeving, waarbij de gemeente Aalsmeer om handhaving is verzocht wat vervolgens geen enkele consequentie heeft gehad.	De gemeente heeft op 30 maart 2018 een Samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin is bepaald dat het Zeilfort zelf verantwoordelijk is voor het aanleveren van de voor de bestemmingswijziging noodzakelijke onderzoeksrapporten. Het enkele feit dat de onderzoeken in opdracht van initiatiefnemer door een derde zijn uitgevoerd, maakt overigens niet dat deze niet objectief/onafhankelijk zijn. De stellingen t.a.v. niet beantwoorde inspraakreacties, het accepteren van onderzoeksrapporten die een verkeerd, foutief of misleidend uitgangspunt hebben, plus de vermeende overtredingen/ verzoeken handhaving worden door indiener zienswijze niet nader gemotiveerd, zodat het niet mogelijk is daar verder op in te gaan. Voor zover het door indiener aangevoerde ziet op handhaving wordt nog opgemerkt dat dit in deze onderhavige procedure niet aan bod kan komen. Indien zich strijdige situaties met wet- en regelgeving zullen voordoen zal er- ambtshalve of op verzoek – door het college tot handhaving over wordt gegaan.	Nee

24. De tekst t.a.v. paragraaf 6.6. toelichting spreekt zichzelf tegen. Eerst wordt gezegd dat de ringslang zich niet vertoont op het eiland zelf, maar later blijkt dat aanwezige exemplaren niet uit te sluiten zijn. Dit laatste klopt ook met waarnemingen door ligplaatshouders, welke in de zomerperiode de ringslang hebben gezien vlakbij hun ligplaats. Deze waarnemingen zijn helaas niet gemeld via de daartoe bestemde kanalen, maar hun verklaring is op verzoek beschikbaar. Dit betekent dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van de ringslang. De effecten op het leefgebied van de ringslang als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling, waarbij ongeveer 125.000 bezoekers per jaar verwacht worden, met bijbehorende verkeersbewegingen, gewijzigde openingstijden enz., dienen voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging goed onderzocht te worden. Zie ook onze zienswijze op Bijlage 7, brief ringslang.	Mede n.a.v. deze ingekomen zienswijze is een aanvullende notitie door AKTB opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat de ringslang beschermd is onder artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat het verboden is opzettelijk vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen, en dieren te doden. Het leefgebied van de soort is alleen beschermd wanneer het essentieel is voor de functie van voortplantingsplaatsen. Het verstoren van de ringslang is niet verboden, behalve wanneer dit leidt tot de dood van het individu. Conclusie uit het aanvullende onderzoek is dat de beoogde werkzaamheden niet leiden tot overtreding van art. 3.10 Wnb indien deze zorgvuldig worden uitgevoerd. Een ontheffingsaanvraag is daarom niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet wel telkens bekeken worden hoe effecten op de ringslang voorkomen kunnen worden.	Ja. De aanvullende notitie d.d. 14 augustus 2020 van AKTB wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 6.6. van de toelichting wordt aangevuld met de conclusie uit de aanvullende notitie.
25. De migratie van de rivierdonderpad richting het fort is, als compensatie, een voorwaarde om het Waterfront project mogelijk te maken. De komst van deze beschermde diersoort kan gevolgen hebben voor de herontwikkeling van Fort Kudelstaart, of deze zelfs belemmeren. Hier is tot op heden nog geen rekening mee gehouden in de flora en fauna onderzoeken. Er dient daarom aanvullend onderzoek plaats te vinden.	Mede n.a.v. deze ingekomen zienswijze is een aanvullende notitie door AKTB opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat de rivierdonderpad niet beschermd is onder de Wet natuurbescherming. De soort was dit voorheen nog wel onder de Flora- en faunawet, maar die is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de Wnb per 1-1-2017. De provincie is het bevoegd gezag en kan extra soorten beschermen bovenop de landelijk geldende soortenlijst. De rivierdonderpad is echter niet beschermd door de provincie Noord- Holland (en verder ook in geen enkele andere provincie). De voorgenomen functiewijziging en daarbij behorende werkzaamheden hebben geen effect op de mogelijk aanwezige populatie rivierdonderpad rondom het fort. Daarmee is een effect op de populatie in de Westeinderplassen met zekerheid	Ja. De aanvullende notitie d.d. 14 augustus 2020 van AKTB wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 6.6. van de toelichting wordt aangevuld met de conclusie uit de aanvullende notitie.

	afwezig. De Wet natuurbescherming staat daarmee ook voor dit onderdeel niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.	
26. Indieners zienswijze wijzen op het archeologisch onderzoek van Bureau voor Archeologie Rapport 367 d.d. 10 augustus 2016, zijnde bijlage 1 bij het ontwerp dijkverbeteringsplan Kudelstaartseweg A157, met kenmerk 20.011315, van Waterschap Amstel Gooi en Vecht. In dit rapport wordt melding gemaakt van een boring op het forteiland, ter plaatse van de geplande parkeergarage. Er blijkt een veenlaag aanwezig op ca. twee meter diepte, welke verstoord zal worden bij aanleg van de parkeerkelder. Dit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief in de weg.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie onder meer paragraaf 6.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan blijkt dat veen wordt afgegraven de kans op verstoring van mogelijke archeologische resten pas aanwezig indien dieper dan 7,5 m wordt gegraven. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in dergelijke bodemingrepen en het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar voor dit onderdeel. Hetgeen door indiener zienswijze wordt aangevoerd wordt nergens in het bedoelde rapport onderschreven. Uit het bedoelde onderzoek dat in het kader van het dijkverbeteringsplan is verricht is voor Fort Kudelstaart overigens geconcludeerd dat voor dit deel van het plangebied bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm -mv en over een oppervlak groter dan 50 m ² archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit komt overeen met de regels zoals die in het bestemmingsplan voor dit gebied zijn opgenomen ter borging van evt. archeologische waarden door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'.	Nee
27. De capaciteit van de parkeergarage is nog onduidelijk. In hoofdstuk 1.1 Aanleiding en Doelstelling wordt het aantal parkeerplaatsen tussen de 150 en 235 geschat. Door deze onzekerheid is de conclusie van geen belemmeringen onjuist.	In het kader van de planvorming dient te worden aangetoond dat de voorgestane ontwikkelingen kunnen voldoen aan de Nota Parkeernormen. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein werd in eerste instantie voorzien in maximaal 235 parkeerplaatsen in de (daarvoor benodigde) parkeergarage en buitenparkeerplaatsen. Thans wordt voorzien in een maximale parkeercapaciteit voor 310 auto's. Het fort krijgt een parkeergarage in het bestaande dijklichaam. In de parkeergarage komen 210 parkeerplekken. Daarnaast worden op het maaiveld van	Ja. In de toelichting worden tekstonderdelen die zien op het aantal beschikbare parkeerplaatsen t.b.v. de herontwikkeling aangepast naar 310, overeenkomstig de tekst in de beantwoording hiernaast.

	het eigen terrein nog ongeveer 25 plekken gerealiseerd. In totaal is de vaste parkeergelegenheid daarmee 235 parkeerplekken. Daarnaast zijn er flexibele plekken: op en langs het trailerpad wanneer deze niet gebruikt zijn voor de stalling trailers: 50 En op overige locaties op en rond het fort, waaronder de laad en los plek: 25. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Pas als de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend staat vast welke van de toegestane functies tot welke grootte worden gerealiseerd. Op dat moment wordt het definitieve aantal parkeerplaatsen vastgesteld. Zie tevens de beantwoording van deze zienswijze onder 69.	
28. De keuze voor 'scenario 3', Zeilfort, voor de ontwikkeling van Fort Kudelstaart is gebaseerd op haalbaarheidsonderzoeken. Een van de overwegingen voor de herontwikkeling tot icoon voor de watersport is de financiële haalbaarheid. Dit komt ook tot uiting in de beoordelings- en gunningscriteria in de tender. Door nu af te zien van een exploitatieplan is te kort door de bocht: hoe kan de gemeente Aalsmeer zich verzekeren van erfpacht inkomsten indien het plan toch niet financieel haalbaar blijkt of indien de exploitant failliet gaat, de plannen niet waar kan maken, of zelfs de bouw niet kan realiseren? De risico's liggen dan bij de gemeente Aalsmeer, oftewel de inwoners.	De gronden van het fort zullen worden uitgegeven in erfpacht waarbij de gemeente volledig eigenaar blijft van de gronden. Daardoor ontbreekt de grondslag voor het wettelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.	Nee
29. Ook is onbekend of er naar de directie van Zeilfort Kudelstaart B.V. en onderliggende en/of moederbedrijven al een onderzoek volgens de Wet Bibob heeft plaatsgevonden. Gezien de grootte van de investering door Zeilfort Kudelstaart B.V., de Europese aanbesteding en de duur en aard van de plannen is een screening van	Uit een second opinion, uitgevoerd door Van Doorne Advocaten, is gebleken dat de tenderprocedure juridisch correct is verlopen. Overigens komt een evt. beoordeling Bibob pas aan de orde op grond van artikel 2.20 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bij de aanvraag omgevingsvergunning.	Nee

de partij die de tender heeft gewonnen een vereiste. Dit in het kader van de steeds strenger wordende en aangescherpte wettelijke kaders inzake o.a. witwassen en terrorismebestrijding. Dit is achterwege gebleven bij de toekenning van de tender, maar er is geen regelgeving die belet dit als nog te doen.		
30. Bewoners in de directe omgeving van Fort Kudelstaart, in Vrouwentroost en de fortbocht, zijn van mening dat als de nieuwe invulling van het fort met de grootschalige horeca als hoofdfunctie doorgaat er wel degelijk planschade ontstaat. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dienen er gesprekken over de verwachte planschade met omwonenden plaats te vinden.	Ten behoeve van de planvorming is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse is gebleken dat het bestemmingsplan ook t.a.v. het aspect planschade uitvoerbaar is. Binnen het huidige krediet voor het project is voldoende budget beschikbaar voor het bekostigen van eventuele planschadevergoedingen. De Wet ruimtelijke ordening kent een regeling omtrent planschade (artikel 6.1 Wro). Indien iemand meent voor planschade in aanmerking te komen, dan kan daartoe overeenkomstig de wettelijke bepalingen een verzoek worden ingediend.	Nee
31. Gezien de afgelopen twee jaar, waarin de beoogd exploitant Zeilfort Kudelstaart B.V. gebruiker van Fort Kudelstaart is, is het vigerende bestemmingsplan meerdere malen niet nageleefd. Op meldingen van omwonenden aan de gemeente Aalsmeer is hier inadequaats, ondermaats en laks op gereageerd. Het vertrouwen bij omwonenden in handhaving van het bestemmingsplan is daarmee geschaad. Na de ingebruikname van Fort Kudelstaart, met grootschalige horeca en vele evenementen, valt niet te verwachten dat de werkwijze en mentaliteit van Zeilfort Kudelstaart B.V. zal veranderen. De wijze van handhaving op het naleven van het bestemmingsplan, en regelgeving in het algemeen, doet omwonenden het ergste vrezen.	Het door indiener aangevoerde ziet op handhaving in de uitvoering van het bestemmingsplan, die in deze onderhavige procedure niet aan bod kunnen komen. Indien zich strijdige situaties met wet- en regelgeving zullen voordoen zal er – ambtshalve of op verzoek – door het college tot handhaving over wordt gegaan.	Nee

32. De bestemmingsomschrijving is deels een herhaling van de omschrijving uit het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2005'. Indieners zienswijze ondersteunen dit van harte, doch wel met dien verstande dat alle functies ondergeschikt dienen te zijn aan de onder a gegeven bestemming "behoud, herstel en versterken van de kernkwaliteiten van het fortcomplex als onderdeel van de Stelling van Amsterdam" en dat alle overige functies weer ondergeschikt dienen te zijn aan de watersportbestemming als gegeven onder b.; "een jachthaven met bijbehorende voorzieningen".	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11. Het scenario 3, waarvan dit bestemmingsplan de verdere uitvoering betreft spreekt van een grootschalig watersportcentrum (Zeilfort) met functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en fitness. Volgens dit scenario hoeven dergelijke functies niet ondergeschikt te zijn. Alle functies zijn er in onderlinge samenhang op gericht om van het fort een icoon voor de watersport te maken. Het gaat om het totaalconcept.	Nee
33. Punt b, jachthaven: Indieners zienswijze benadrukken dat het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze laat zien waar en hoe de uitbreiding van de ligplaatsen wordt gerealiseerd. Dit maakt het onmogelijk op het plan een goede zienswijze te geven. Indieners zienswijze zijn van mening dat het zicht vanaf de Kudelstaartseweg op het fort in stand gehouden moet blijven, zoals het nu is.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 10.	Nee
34. Onder punten d, e, f, wordt horeca, in diverse categorieën, als een hoofdfunctie genoemd. Door horeca als hoofdfunctie te benoemen wordt de ambitie voor een watersport gerelateerde invulling, zoals omschreven in het raadsbesluit van 9 januari 2014, niet ingevuld. Dit is in tegenspraak met de tender en Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst: watersport gerelateerde hoofdfunctie, ondergeschikte horeca. Volgens Artikel 1, begrippen, uit het	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11. Het scenario 3, waarvan dit bestemmingsplan de verdere uitvoering betreft spreekt van een grootschalig watersportcentrum (Zeilfort) met functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en fitness. Volgens dit scenario hoeven dergelijke functies niet ondergeschikt te zijn. Alle functies zijn er in onderlinge samenhang op gericht om van het fort een icoon voor de watersport te maken. Het gaat om het totaalconcept. In de regels kennen de onder d e en f toegestane functies in die zin dan ook geen	Ja, de definitiebepaling van ' ondergeschikte horeca' (artikel 1.78) wordt verwijderd, aangezien deze geen toegevoegde waarde voor het onderhavige bestemmingsplan heeft.

ontwerpbestemmingsplan wordt onder 'ondergeschikte horeca' verstaan: "1.78 ondergeschikte horeca: horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca is en waarvan de hoofdfunctie aantoonbaar is, zoals een kantine bij een sportaccommodatie;". De punten d, e, f uit de bestemmingsomschrijving dienen daarom geen hoofdfunctie te krijgen, en zullen v.w.b. de grootte moeten passen bij een ondergeschikte functie. Hetzelfde geldt voor punt g, zaalaccommodatie, aangezien deze functie samenhangt met het horecabedrijf. Op de plankaarten lijkt het dat de terrassen worden gesitueerd op de te bouwen parkeergarage. In eerdere gesprekken is verteld dat de parkeergarage halfondergronds wordt gebouwd. Dit houdt dan in dat de terrassen minimaal 2 meter boven het maaiveld komen te liggen. Hoe verhoudt zich dit met de opzet de aarden wallen weer terug te brengen en zo het zicht op het fort vanaf de Kudelstaartseweg zo origineel mogelijk te behouden?	beperking dat het om ondergeschikte functies moet gaan. Ook is er geen koppeling met het bedoelde artikel 1.78. Omdat deze definitiebepaling verder geen koppeling kent met het programma, wordt deze verwijderd uit de planregels. Voor de zaalaccommodatie geldt dat deze o.g.v. de regels wel een koppeling kent met de horeca, zie artikel 3.1. onder g van de regels. Overigens wordt het aantal m2 zaalaccommodatie naar beneden bijgesteld tot 1650 m2 bvo, zie daartoe de beantwoording van de zienswijze onder 69. Ten aanzien van de aarden wal wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 3.	
35. Punt h, detailhandel, vermeldt correct dat dit een ondergeschikte functie betreft. De begrippen bevestigen dit: "1.38 detailhandel ondergeschikt: staat ten dienste van de hoofdbestemming met een maximum van 100 m2 of 10% van het bruto vloeroppervlak. Verkoop bij cateringbedrijven en groothandels in de volgende branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur, te weten: dagelijkse goederen (kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) zijn uitgesloten	De in de regels opgenomen definitie onder 1.38 is overbodig en wordt mede n.a.v. deze zienswijze verwijderd. De ondergeschikte detailhandel ziet overigens niet alleen op de watersportfunctie zoals wordt gevraagd, maar op alle toegestane hoofdactiviteiten, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 250 m2 mag zijn.	Ja. In de regels wordt artikel 1.38 verwijderd.

op de bedrijventerreinen. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;" "1.77 ondergeschikte detailhandel: detailhandel, waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is." Dit is in overeenstemming met Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst. Wel zal verduidelijkt moeten worden dat dit ondergeschikt aan de watersport functie betreft.		
36. Punt i, wellness, is niet te verenigen met een ondergeschiktheid aan de watersport of cultuur-historische invulling en dient daarom verwijderd te worden uit het ontwerpbestemmingsplan:"1.113 wellness: het aanbieden van diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen; dit gebeurt middels behandelingen en activiteiten gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid/fitheid of uiterlijke verfraaiing (tijdelijk of permanent); uitgesloten zijn seksuele dienstverlening en behandelingen met een medische kwalificatie; "Culturele voorzieningen zijn passend, gezien de randvoorwaarden uit de tender	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11.	Nee
37. Punt j, kleinschalige groepsactiviteiten gericht op cultuur zijn wenselijk, gezien de randvoorwaarden uit de tender, en de kleinschaligheid past goed bij het gewenste 'ingetogen karakter' van het fort. Wel dient eerst vastgesteld te worden wat 'kleinschalig' in deze context inhoudt.	Onder kleinschalige groepsactiviteiten moet worden verstaan: 'een activiteit gericht op een kleine groep mensen, niet zijnde feesten en partijen'. Deze definitie zal in artikel 1 van de regels worden toegevoegd.	Ja, aan de regels wordt in artikel 1 een definitie van kleinschalige groepsactiviteiten toegevoegd: 'een activiteit gericht op een kleine groep mensen,

		niet zijnde feesten en partijen'.
38. Punt k, een parkeergarage is enkel noodzakelijk bij de voorgestelde grootschalige horeca als een hoofdfunctie, hetgeen in tegenspraak is met o.a. de tender, Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst en gemeentelijk beleid. Nadat het ontwerpbestemmingsplan weer met deze beleidsstukken in overeenstemming is gebracht, is de noodzaak van een parkeergarage wellicht verdwenen. Daarmee hoeft een parkeergarage niet langer benoemd te worden in het ontwerpbestemmingsplan.	Ten aanzien van de ondergeschiktheid wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11. Ten aanzien van de parkeergarage wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 27.	Nee
39. Punt n, een starttoren is op zich watersport gerelateerd. Echter, de geplande locatie van een starttoren is ongeschikt: zeilwedstrijden starten niet vanaf lager wal, wat de meest voorkomende locatie van Fort Kudelstaart is. De mogelijkheid bestaat dat de starttoren, wegens niet functioneren als starttoren, een andere functie zal krijgen, zoals hotelkamer(s) of een andere horecabestemming. In het ontwerpbestemmingsplan moet dan ook duidelijk zijn dat de starttoren enkel als starttoren te gebruiken is. Daarnaast is, vanuit privacyoverwegingen, de hoogte van 11 meter onwenselijk aangezien vanaf deze hoogte de omliggende woningen met tuinen zichtbaar zijn. De toevoeging van een starttoren met een dergelijke omvang laat zich bovendien niet verenigen met de te beschermen monumentale en universele waarden.	De locatie voor de starttoren is in het ontwerpbestemmingsplan niet nader vastgelegd. Wel is bepaald dat deze buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag worden gebouwd onder de volgende voorwaarden - de maximale bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen; - de maximale maatvoering 7,5 m (lengte) x 7,5 m (breedte) mag bedragen. De mogelijkheid van de starttoren wordt in het vast te stellen bestemmingsplan beperkt tot een locatie op de Ringdijk. De ligging is dermate ver van omliggende woningen/ woonboten (ongeveer 85 meter) dat een aantasting van privacy niet aannemelijk is, te meer daar de Starttoren uitsluitend tijdens zeilevenementen zal worden gebruikt. Een ander gebruik van de starttoren dan als starttoren levert strijdigheid met het bestemmingsplan op. De stelling dat een starttoren met een beperkte omvang als deze zich niet laat verenigen met de te beschermen monumentale en universele waarden wordt niet nader toegelicht door indiener zienswijze.	Ja. De starttoren krijgt in het vast te stellen bestemmingsplan een nadere aanduiding op de verbeelding (op de Ringdijk) in combinatie met een bepaling in artikel 3.1. van de regels, die bepaalt dat een starttoren uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - starttoren (zie wijzigingen verbeelding)
40. Punt o, ondergeschikte	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt	Nee

kantoorvoorzieningen kunnen, zoals verduidelijkt in de tender en Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst, enkel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie watersport. Niet, zoals nu vermeldt wordt, aan de hoofdbestemmingen.	verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11.	
41. Punt q, ten overvloede: nergens in het ontwerpbestemmingsplan wordt met een kaart duidelijk gemaakt waar de aanlegplaatsen en passantenplaatsen gesitueerd zijn. Dit is van wezenlijk belang om eerst inzichtelijk te hebben, gezien mogelijke effecten op de directe omgeving. Wel vermeldt de Nota van Beantwoording, in lijn met de tender, dat ligplaatsen aan de ringdijk zijn uitgesloten.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 10.	Nee
42. Zoals nu vermeld, zijn de horecafuncties onder d, e en g een hoofdfunctie. Dit is in tegenspraak met de tender, gemeentelijk beleid, en Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst. De openingstijden zoals hier vermeld zijn daarmee veel te ruim. Passender is de ondergeschikte horeca de gebruikelijke openingstijden mee te geven, zoals bijvoorbeeld van horeca categorie 1.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11.	Nee
43. Gezien de status van Fort Kudelstaart als rijksmonument en Unesco werelderfgoed als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, en daarnaast de relevantie van de Kudelstaartseweg sinds de Middeleeuwen als historische verkeersader tussen de steden Leiden en Amsterdam, is artikel 5.6 van de planregels van groot belang. De toepassing van deze bevoegdheid zal te allen tijde boven doelmatig gebruik moeten staan en dit dus kunnen beperken in de mate die hiervoor	Artikel 5.6 heeft betrekking op de dubbelbestemming Waarde- Archeologie en niet op evt. monumentale waarden. Overigens heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aangegeven dat de grond rondom het fort hoofdzakelijk is opgebouwd uit Noordzeezand waarmee de aanwezigheid van archeologische resten mogelijk beperkt is. Betrokkenheid van de RCE op archeologisch vlak is om deze reden sowieso niet nodig.	Nee

noodzakelijk is.		
44. De maten van toegestane overschrijdingen uit artikel 8.2 zijn, gezien de status van Fort Kudelstaart als rijksmonument en Unesco werelderfgoed als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, onacceptabel groot. Het is van groot belang de afmetingen van het fort ongewijzigd te laten, teneinde de herkenbaarheid te waarborgen en dit te behouden voor de toekomst.	Artikel 8.2 is een standaardbepaling in Aalsmeerse bestemmingsplannen om flexibiliteit te bieden op ondergeschikte afwijkingen in maatvoering. Voor eventuele ingrepen in Rijksmonumentale delen van het Fort – die beschermd zijn op basis van de Erfgoedwet – is zonder meer nog een monumentenvergunning nodig. In zoverre is de bescherming van monumentale waarden aanvullend beschermd.	Nee
45. Fort Kudelstaart is rond het jaar 1900 gebouwd en staat op ca. 1700 houten heipalen. Nu de parkeeroplossing wordt gevonden in de bouw van een parkeergarage (ondergronds of half verdiept), tot tegen de funderingen van het oude fort, kan dit gevolgen hebben voor de grondwaterstand ter plaatse met negatieve gevolgen voor de houten heipalen. Dit dient te allen tijde voorkomen te worden, zeker gezien de status van Fort Kudelstaart als rijksmonument en Unesco werelderfgoed. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan op het onderdeel “parkeergarage” en “ondergronds bouwen” dient onderzoek door het bevoegde waterschap plaats te vinden, om de gevolgen voor de fundering van het fort bij de bouwen realisatie van een parkeergarage in kaart te brengen.	De uitbreiding met een parkeerkelder vindt plaats op eigen terrein en buiten de beschermingszones van het nabijgelegen oppervlaktewater en aan de oostzijde van het Fort gelegen waterkering van de Kudelstaartseweg. Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de planvorming. Waterschap AGV heeft aangegeven geen waterstaatkundige knelpunten te zien en uit te kijken naar de verdere uitwerking van het project. De aanleg van de ondergrondse parkeergarage die buiten de beschermingszone ligt dient wel t.z.t. met het waterschap Amstel, Gooi & Vecht afgestemd te worden vanwege de mogelijke invloed op de kering.	Nee
46. In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze te achterhalen waar de aanlegplaatsen gesitueerd zijn. Hierdoor is het niet mogelijk een goed beeld te vormen over de gevolgen hiervan. In de huidige situatie zijn dat er 122, waarvan de locatie bekend is. De Nota van Beantwoording	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 10.	Nee

geeft alleen duidelijkheid over de ringdijk, dat daar geen aanlegplaatsen mogen komen.		
47. In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze te achterhalen waar de passantenplaatsen gesitueerd zijn. Hierdoor is het niet mogelijk een goed beeld te vormen over de gevolgen hiervan.	De passantenplaatsen zijn generiek mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Water', met dien verstande dat deze alleen op het Forteiland mogen worden gerealiseerd. Dat deze binnen de bestemming 'Gemengd' alleen op het Forteiland mogen worden gerealiseerd was nog niet expliciet opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' en zal nog aan de regels worden toegevoegd. Zie tevens de beantwoording van deze zienswijze onder 10.	Ja, aan de regels wordt in artikel 3.1. toegevoegd dat de passantenplaatsen uitsluitend op het Forteiland mogen worden gerealiseerd.
48. Ten aanzien van artikel 11 merkt indiener zienswijze op dat gezien de status van Fort Kudelstaart als rijksmonument en Unesco werelderfgoed als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, het onacceptabel om van hoogtes, maten en oppervlaktes betreffende bouwgrenzen, bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, af te wijken.	Artikel 11 is een standaardbepaling in Aalsmeerse bestemmingsplannen om flexibiliteit te bieden op ondergeschikte afwijkingen in maatvoering en via een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor eventuele ingrepen in Rijksmonumentale delen van het Fort – die beschermd zijn op basis van de Erfgoedwet – is zonder meer nog een monumentenvergunning nodig.	Nee
49. Indiener zienswijze vermeldt ten aanzien van artikel 13.2 van de regels voor de volledigheid dat, ten tijde van het opstellen van deze zienswijze, o.a. het volgende strijdige gebruik met het vigerende bestemmingsplan is geconstateerd: • de aanwezigheid van een Kgotla vuurplaats, ten behoeve van bedrijfsactiviteiten door 'Kgotla – Leadership through dialogue'; • het gebruik van het fortterrein als buitenlocatie voor o.a. Kung-fu lessen. Dit gebruik dient niet voortgezet te mogen worden in het nieuwe bestemmingsplan, er dient op dit moment al gehandhaafd te worden op gebruik in strijd met het bestemmingsplan .	Het door indiener aangevoerde ziet op handhaving in de uitvoering van het bestemmingsplan, die in deze onderhavige procedure niet aan bod kunnen komen. Indien zich strijdige situaties met wet- en regelgeving zullen voordoen zal er – ambtshalve of op verzoek – door het college tot handhaving over wordt gegaan. Overigens heeft artikel 13.2 van de regels op bestaand legaal gebruik en niet op eventuele illegale situaties.	Nee
50. In de Aanleiding en Doel van de	Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke	Nee

ladderonderbouwing (bijlage 1 van de toelichting) wordt wederom duidelijk dat de hoofdfunctie van Zeilfort Kudelstaart B.V. een horecafunctie is. Daarmee is het zeilen ondergeschikt aan de horecafunctie (o.a. hotel, horeca, congressen, feesten en bruiloften). Dit is in tegenspraak met gemeentelijke beleidsvoornemens, die blijken uit onder meer de tender en Erfpachtovereenkomst. Ook in de diverse bijlagen, zoals het Verkeersonderzoek van Goudappel en Coffeng, zijnde Bijlage 11 van het ontwerpbestemmingsplan, wordt elke keer gesproken over congressen en bruiloften, het wordt dus o.m. een partycentrum. In het hotelconcept wordt gesproken over tenminste 28 hotelkamers, 14 in de soldatenaccommodaties en 14 in de nieuwbouw, het kunstmatige dijklichaam. Op figuur 4 is echter te zien dat er 16 hotelkamers in de soldatenaccommodaties staan ingetekend. De locatie van de hotelkamers in de nieuwbouw is slechts globaal aangegeven waardoor het niet duidelijk is waar deze kamers zich zullen bevinden en hoeveel het er zijn. De mogelijke uitbreiding naar 40 kamers wordt niet voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor dit geschrapt kan worden uit de ladderonderbouwing.	ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen hotelkamers/ horecameters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). De jachthaven, een minstens zo belangrijke functie, is een bestaande functie/bestemming, waarvoor geen Ladderonderbouwing vereist is. In de Ladderonderbouwing staan de nieuwe horeca- en hotel voorzieningen centraal. Horeca- en hotelvoorzieningen vormen een belangrijke financiële drager voor de renovatie en hergebruik van het fort. Horeca en vergaderruimten zijn van belang voor een financieel sluitende exploitatie. In de onderbouwing is aangetoond dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de uit de Ladder voor duurzame verstedelijking voortvloeiende vereisten. Aan een mogelijke uitbreiding tot 40 kamers waarop in het rapport wordt ingegaan komt geen zelfstandige betekenis toe, aangezien het bestemmingsplan het aantal hotelkamers maximeert tot 28 en tevens daartoe in artikel 3 van de regels nadere voorwaarden kent. In de regels zijn tevens o.a. maximale m2 opgenomen voor de toegestane functies t.a.v. hotel en horeca, alsmede openingstijden voor deze functie. Een gebruik als partycentrum is daarmee niet aannemelijk.	
51. Hoofddoelstelling 1 van de Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 is "groei in de regio faciliteren, maar zorgen voor balans tussen bewoners, bedrijven en bezoekers." Deze balans is ver te zoeken in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de bewoners duidelijk het onderspit delven.	Een motivatie waarom de balans tussen bewoners, bedrijven en bezoekers ver te zoeken is ontbreekt in dit punt. De voorzieningen zullen de balans ook niet verstoren. Er zijn maar een beperkt aantal hotelkamers (28) voorzien. De horeca- en vergaderfaciliteiten zullen geen grote, permanente bezoekersstroom teweeg brengen, en hooguit incidenteel beperkte overlast geven.	Nee

De ladderonderbouwing haalt ook de Agenda Recreatie en Toerisme Aalsmeer 2016 – 2020 aan. Hierin trekt het onderzoeksbureau e.e.a. uit zijn verband. De Agenda vermeldt dat Fort Kudelstaart zich zal ontwikkelen tot cultuurhistorisch en waterrecreatief centrum, beleefbaar voor bewoners, watersporten en – recreanten en toeristen. Zakelijk gebruik wordt in deze Agenda dus niet benoemd. Met meer horeca aan het water bedoelt de Agenda: waterrecreatie gerelateerde horeca (zie pagina 35 van de Agenda Recreatie en Toerisme).	Zakelijk gebruik wordt inderdaad in de Agenda niet benoemd. Dit beleidsstuk is dan ook met name van toepassing op de reguliere (dag)horeca, zijnde het restaurant, de bar of het museumcafé. De reguliere horecavoorzieningen (maar ook de vergaderfaciliteiten) zijn wel daadwerkelijk gerelateerd aan de waterrecreatie, want er wordt namelijk een clubhuis voor de jachthaven en zeilerslounge gerealiseerd. De Agenda Economische Zaken Aalsmeer 2016 – 2020 geeft echter wel aan dat er behoefte bestaat aan meer congresfaciliteiten in Aalsmeer.	
52. De conclusie uit de ladderonderbouwing is, zeker op het onderdeel horeca, onjuist: het gemeentelijk beleid is niet gericht op meer horeca aan het water in het algemeen, maar op waterrecreatie gerelateerde horeca. Met meer congreslocaties wordt zeker niet het fort bedoeld, maar richt gemeentelijk beleid zich op Green Park, als onderdeel van de Westas in de Metropoolregio Amsterdam, zoals vermeld staat in de Economische Agenda 2016 – 2020. V.w.b. hotelplannen binnen het onderzoeksgebied benoemt het rapport meerdere harde plannen (>1813 kamers). Al deze plannen zijn nog niet gerealiseerd. Met de onzekerheid over de naweeën van de coronacrisis en de daarmee onbekende gevolgen voor de vraag naar hotelkamers is het de vraag of deze hotelkamers daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Harde plannen zijn het in elk geval niet (meer). Een tekort aan hotelkamers in de MRA is voorlopig niet aan de orde, waarmee de onderbouwing voor de	De ontwikkeling van een restaurant, bar en café sluit wel aan op het gemeentelijk beleid dat pleit voor meer horeca aan het water (zie de beantwoording van de zienswijze onder 51). Wat betreft de congreslocaties wordt inderdaad niet specifiek het Fort benoemd, maar het fort is hier wel de uitgelezen locatie voor. De gemeente stuurt namelijk op meer kwalitatief goede voorzieningen voor zowel zakelijke als toeristische doelgroepen. Het fort is als congresvoorziening, in tegenstelling tot de meeste congresvoorzieningen in (onaantrekkelijke, uniforme) hotels in de omgeving, een locatie die écht kwaliteit heeft en waarbij de historie echt kan worden beleefd. Het klopt dat de vraag naar hotelkamers momenteel fors is afgenomen. Op basis van meerdere onderzoeken (o.a. NBTC en Rabobank) wordt verwacht dat na de coronacrisis de markt zich weer binnen twee tot drie jaar zal herstellen en de vraag naar hotelkamers dan weer op hetzelfde niveau liggen als voor de crisis. Desalniettemin bestaat er buiten de harde plannen in de MRA een enorme vraag naar hotelkamers. Ook al zouden alle 1.813 kamers alsnog worden gerealiseerd, dan bestaat er dus nog steeds marktruimte voor het toevoegen van hotels.	Nee

kwantitatieve behoefte is verdwenen.		
53. Vanwege gemeentelijk beleid, waaronder de tender en Erfpachtovereenkomst, kan horeca (zoals vergaderruimten, congres/feestzalen) geen hoofdfunctie vervullen. Dit heeft gevolgen voor de beoordeling op kwalitatieve aspecten.	In het rapport van Bureau Stedelijke Planning is het beoogd programma aan de nieuwe stedelijke functies onderbouwd aan de Ladder en is niet de tender en Erfpachtovereenkomst getoetst. Daarbij is de horeca – zie tevens de beantwoording onder 50, waarin is aangegeven dat er beperkingen in de regels voor de hotel- en horecafunctie zijn opgenomen- geen hoofdfunctie. Overigens wordt door indiener zienswijze ook niet toegelicht op welke kwalitatieve aspecten dit punt uit de zienswijze betrekking heeft.	Nee
54. De hotelkamers leveren volgens indieners zienswijze geen aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving. De nodige zorg voor het herstel van Fort Kudelstaart is deels al ingevuld door de consoliderende restauratie in opdracht van de gemeente Aalsmeer. Daarnaast kan een andere invulling, niet zijnde horeca, een kwaliteitsimpuls geven aan het fort. Dat een hotel een ontmoetingsplek wordt voor passanten en bewoners is onzin.	Het hotel zelf is geen ontmoetingsplek, maar de horecavoorzieningen zijn dit wel. Hier komen toeristen, bewoners, zeilrecreanten en passanten bijeen om te genieten van het fort of hun fiets/vaarroute te starten of af te sluiten. De hotelkamers zorgen ervoor dat de bijzondere cultuurhistorische waarde van het fort door veel meer mensen en voor langere tijd kan worden beleefd dan alleen de eigen inwoners.	Nee
55. In de ruimtelijke criteria wordt vermeld dat de komst van het hotel geen grote verkeersaantrekkende werking meebrengt. Ook zal er geen inbreuk worden gedaan op het woon- en leefklimaat. Hier wordt de grote verkeersaantrekkende werking van de vergader/congres/feestzalen vergeten, welke eerder een pré waren om hotelkamers te willen realiseren. Bij het kopje 'functiemenging' wordt dit wel weer erkend. Het totaalconcept zal wel degelijk veel verkeer meebrengen, waarbij de parkeergarage niet toereikend is. De inbreuk op het woon- en leefklimaat is onacceptabel groot.	De verkeersaantrekkende werking van het hotel is beperkt omdat er maar 28 kamers voorzien zijn. Voor de vergader/congres/feestzalen geldt inderdaad een iets grotere verkeersaantrekkende werking. Echter is dit geen structurele (dagelijkse) maar eerder een incidentele verkeersstroom, en is in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng aangetoond dat de huidige infrastructuur dit aankan en dat bij een maximale planologische invulling kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het is mogelijk dat er op grond van een evenementenvergunning en een omgevingsvergunning afwijken gebruik incidenteel een evenement plaatsvindt met een groter bezoekersaantal. In dat geval kan de inzet van pendeldiensten als voorwaarde worden gesteld. Echter geldt hierbij dat, door de beperkte	Nee

	overnachtingsmogelijkheden, de bezoekers ook weer zullen vertrekken. Het totaalconcept zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersstromen naar het fort, echter zal dit niet ten koste gaan van de leefbaarheid van de inwoners. Zie tevens de beantwoording van deze zienswijze onder 69.	
56. V.w.b. de behoefte aan horeca en vergaderfaciliteiten merkt indieners zienswijze op dat in haalbaarheidsonderzoek 'eerste verkenning van de mogelijkheden van herontwikkeling van Fort Kudelstaart' wordt aangegeven dat vermeden moet worden dat de horeca op het fort de concurrentie aangaat met het Westeinder paviljoen. Het blijkt dat, zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan, en zoals vermeld in dit rapport, dit wel degelijk dreigt te gebeuren: het Westeinder paviljoen (tegenwoordig On the Rock geheten) biedt vergaderfaciliteiten, feestzalen, restaurant, café aan het water voor de recreatieve en zakelijke markt. Zelfs bootverhuur behoort tot de mogelijkheden. Aangezien zowel het Westeinder paviljoen als Fort Kudelstaart deel uitmaken van het grotere geheel 'Waterfront' is dit een zeer onwenselijke situatie. Door Fort Kudelstaart te herontwikkelen met een watersport functie met ondergeschikte horeca (zoals bedoeld), kan deze situatie worden voorkomen.	De gemeente is regisseur van een goede ruimtelijke ordening en mag niet economisch ordenen. Een zekere concurrentie is ook gezond, zoals in het geval met het Westeinder Paviljoen. Daarbij sluit de ontwikkeling van meer waterrecreatie gerelateerde horeca aan op het gemeentelijk beleid. De aantrekkelijkheid van het meer en het 'Waterfront' wordt juist vergroot door een aantrekkelijk en gevarieerd horeca aanbod te creëren. Daarbij kent juist het Westeinder Paviljoen een gunstige positie ten opzichte van het zwemstrand en de surfschool, terwijl het fort meer inspeelt op de (zeil)boten. De twee voorzieningen kunnen elkaar hierin prima aanvullen en versterken.	Nee
57. De effecten van de corona-crisis worden in dit rapport erg positief ingeschat en zijn, ondanks de lange beargumentering, op aannames gebaseerd. De realistische verwachting dat de effecten van de corona-crisis ten tijde van opening van Zeilfort	Het klopt dat de effecten van de coronacrisis op de lange termijn onduidelijk zijn en dat de hotel- en horecasector hard zijn geraakt. Bureau Stedelijke Planning, maar ook alle andere marktonderzoeksbureaus, beroepen zich daarom op de prognoses van (onafhankelijke) bronnen, zoals het NBTC en de Rabobank. In beide prognoses	Nee

Kudelstaart zijn uitwerkt is daarmee niet juist. De vraag naar vergaderfaciliteiten zal, zoals vermeld, trager reageren, maar ook hier is een inschatting onmogelijk. Bijkomstig feit is dat de opdrachtgever tevens initiatiefnemer van de toekomstplannen is: "de slager keurt zijn eigen vlees". Indieners zienswijze zijn van mening dat, wanneer de vraag weer aantrekt, dit pas als laatst aan de randen van de MRA zal gebeuren, waardoor de vraag naar hotelkamers en vergader-, congres- en feestzalen op Fort Kudelstaart niet aanwezig is.	gaat men uit van een hersteltijd van twee tot drie jaar, waarbij eerst het binnenlands toerisme opveert en later ook weer het internationaal toerisme en zakelijk verkeer. In aanvulling daarop kan worden vermeld dat Zeilfort Kudelstaart een kwalitatief hoogwaardig en kleinschalig boetiekhotel wordt, dat daadwerkelijk iets toevoegt aan het huidige bestaande aanbod. Juist in de Coronaperiode is de consument op zoek gegaan naar meer kwalitatief hoogwaardige en sfeervolle onderkomens. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 23.	
58. Paragraaf 6.2 is een indicatief (programma)advies en maakt geen deel uit van de ladderonderbouwing. Verzocht wordt daarom dan ook deze paragraaf te verwijderen uit de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. De doorkijk naar 40 hotelkamers, de druk om 24/7 een zo groot mogelijk aanbod te bieden en de referentie naar Fort Resort Beemster geven aan dat de voorgeschreven invulling van Fort Kudelstaart, een watersportfunctie met ondergeschikte horeca, nu al niet gerealiseerd wordt en liefst nog meer overschreden.	Het programma-advies maakt inderdaad geen onderdeel uit van de ladderonderbouwing, maar kan wel als aanvulling worden gezien over de haalbaarheid van het voorliggende plan en programma. De ladderonderbouwing geeft namelijk nu al aan dat er een zwaar tekort is aan hotelkamers in de MRA en dat een dergelijk kwalitatief onderscheidend hotelconcept zeer gewild is. De uitbreidingsruimte die de ladder aantoonde laat zien dat er eventueel ruimte is om de 28 kamers uit te breiden naar 40 kamers. Aan een mogelijke uitbreiding tot 40 kamers waarop in het rapport wordt ingegaan komt hoe dan ook geen zelfstandige betekenis toe, aangezien het bestemmingsplan het aantal hotelkamers maximeert tot 28.	Nee
59. Een deugdelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 in samenhang met artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro ontbreekt derhalve, zodat van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging behoort af te worden gezien.	Er is wel degelijk voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 3.1.6 lid 2 en artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro. Immers, de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (zie paragraaf 5.4) en de behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, door transformatie van het voormalige fort (zie hoofdstuk 2).	Nee
60. Ten aanzien van bijlage 2, het onderzoek luchtkwaliteit wordt in hoofdstuk 3, situatieoverzicht, gemeld dat er voor ca.	Mede n.a.v. deze zienswijze is het onderzoek luchtkwaliteit geactualiseerd (zie bijlage Buro Blauw, 16 oktober 2020, toets luchtkwaliteitseisen Zeilfort	Ja, het geactualiseerde onderzoek Buro Blauw, 16 oktober 2020, toets

160 auto's parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan spreekt echter over een parkeergarage van 150 tot 235 auto's, met nog 25 extra plaatsen op het fortterrein. Paragraaf 4.2.3 verwijst wel weer naar het verkeersonderzoek, met ca. 230 parkeerplaatsen. Toch wordt er gerekend met 150 voertuigen, waarbij wij betwisten dat dit een overschatting van de situatie zou zijn. Een worst-case-scenario wordt duidelijk niet onderkent. Tabel 4.3 geeft daarom een te lage inschatting weer van de emissies als gevolg van het parkeren. Tabel 4.3 houdt ook geen rekening met emissies als gevolg van de neveneffecten die optreden bij het wegrijden of oprijden van het fortterrein. Door de huidige verkeerssituatie met verkeerslichten, smalle weg, en krappe toegangsweg geeft dit verkeersopstoppen. Dit effect treedt al op vanaf een groep van ca. 5 auto's of meer (huidige ervaring). Met de verwachte toename aan autoverkeer (nu te laag ingeschat) zullen verkeersopstoppen eerder regel dan uitzondering zijn. De emissies ten gevolge van de vervoersbewegingen zijn daarmee hoger dan vermeld in dit onderzoek. De conclusie van deze toets aan de luchtkwaliteitseisen is daarmee onbetrouwbaar. In het Onderzoek luchtkwaliteit wordt géén melding gemaakt van het voornemen een parkeergarage aan te leggen welke geheel ondergronds zal zijn, zie 3.2 programma parkeergarage ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart. Om te komen tot een deugdelijk luchtkwaliteitsonderzoek zal	Kudelstaart B.V.). Ook uit dit aanvullende onderzoek, waarin ook de ondergrondse parkeerplaatsen zijn opgenomen, blijkt dat er kan worden voldaan aan de vereisten van de Wet luchtkwaliteit. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 23.	luchtkwaliteitseisen Fort Kudelstaart B.V wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 6.1. van de toelichting wordt aangevuld met de conclusies uit het geactualiseerde onderzoek.
---	--	---

men ook de ventilatie van de parkeergarage moeten opnemen. De luchtafvoer van een parkeergarage kan voor een piekbelasting zorgen in emissie van schadelijke gassen en stoffen. Er wordt in het rapport gesproken over parkeergelegenheid, niet over een parkeergarage. Ook hier is er sprake van een onvolledig, onjuist en misleidend rapport. Bijkomstig feit is dat een contactpersoon tevens initiatiefnemer van de toekomstplannen is. Dit rapport zou dus als zodanig niet mogen worden opgevoerd bij de bestemmingsplan wijziging.		
61. Indiener zienswijze verwijst naar het rapport van Royal Haskoning DHV, met kenmerk BG3219TPNT1909041314, d.d. 12 september 2019. Dit rapport is opgesteld ten behoeve van geluidsonderzoek voor parkeerterrein Vrouwentroost als onderdeel van project Waterfront. Het onderzoeksgebied overlapt het onderzoeksgebied van Fort Kudelstaart, aangezien de woningen aan de Kudelstaartseweg nr. 81, 83, 97, 99, 99a en 101 in beide rapporten worden vermeld. In de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" worden twee gebiedstypen onderscheiden. Het rapport van Royal Haskoning DHV stelt het gebied vast als "rustige woonwijk", het rapport van Valersi als "gemengd gebied". De onderbouwing van bureau Valersi is niet correct: overwegend agrarische bedrijvigheid is niet aanwezig, en de woningen liggen niet onder de aanvliegroute van Schiphol. Gelet op de mate van functiemenging betekent dit dat het gebiedstype voor het gebied	De door indiener zienswijze gemaakte vergelijking gaat niet op. De ontwikkeling voor het Waterfront, in de directe omgeving van woningen, vindt plaats op een andere locatie dan de onderhavige. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft Valersi aanvullend onderzoek verricht, waarin tevens een beantwoording op de ingekomen zienswijze is opgenomen (zie bijlage Valersi, Akoestisch onderzoek, versie 22 oktober 2020 en specifiek het addendum zienswijze, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de beantwoording). Uit dit onderzoek blijkt dat indien wordt uitgegaan van 'de meest geluidbelastende dag' van het jaar er kan worden voldaan aan de geluidnormen. Dat brengt met zich dat bij alle andere denkbare scenario's ook aan de geluidnorm kan worden voldaan. Wel worden naar aanleiding van verdere planvorming en mede gelet op de akoestische situatie de terrassen specifiek vastgelegd op de verbeelding/ in de regels. Ook wordt geborgd dat versterkte muziek op deze terrassen niet is toegestaan, met uitzondering van een terras op het Terreplein. Tevens zal het laden en lossen plaats vinden op het dijklichaam, waarvoor aanvullend akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor deze aanpassingen wordt verwezen naar de 'Staat van Wijzigingen'. Tevens wordt	Ja, bijlage Valersi, Akoestisch onderzoek, versie 22 oktober 2020 wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. Paragraaf 6.2 wordt aangevuld met de conclusies uit het geactualiseerde onderzoek. Terrassen worden nader vastgelegd op de verbeelding. In de regels wordt geborgd dat op terrassen geen versterkte muziek is toegestaan, behoudens het terras op het Terreplein. Voor dit laatste terras blijkt uit het akoestische onderzoek dat versterkte muziek hier mogelijk is tot max. 90 dB(A) en maximaal 3

vastgesteld moet worden als “rustige woonwijk”, zoals het bureau Royal HaskoningDHV heeft gedaan. Er zal dus met andere geluidsnormen gerekend moeten worden. Er hebben geluidsmetingen plaatsgevonden van vrijdag 10 januari 2020 13:00 t/m maandag 13 januari 2020 9:00. Duidelijk is dat, wanneer de geluidsmetingen stoppen, de ochtendspits net begonnen is. Dan is de grootste geluidsbelasting gemeten. Met de komst van grootschalige horeca en vele evenementen zal spreiding over de dag/avond/nacht van verkeer wezenlijk veranderen. Een nieuwe spijtstijd na 23:00, tegen sluitingstijd, is aannemelijk. Hier wordt geen aandacht aan besteed in het onderzoek. De geluidsberekeningen hebben betrekking op de geluidsbelasting op de gevels van de omliggende woningen. De geluidsmetingen zijn echter gedaan door te meten ca. 1 m boven het dak van het fort. Dit is naar de mening van indieners zienswijze niet representatief voor de geluidsbelasting voor de omliggende woningen. Ook zijn niet alle omliggende woningen meegenomen in de berekeningen. In de berekening wordt uitgegaan van een geluidsniveau van 90 dB(A) bij feesten in de poterne of bar als maximaal wenselijk. Aangezien de ruimtes ook voor bruiloften, feesten enz. gebruikt kunnen worden is het noodzakelijk om uit te gaan van het gangbare maximale geluidsniveau van 103 dB(A) voor een feestzaal. Het worst-case-scenario gaat uit van een capaciteit van de parkeergarage van 150 auto's. In het	verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 23.	geluidbronnen tot een maximale bronhoogte van 1 m boven het maaiveld (zie blz. 20 akoestisch onderzoek i.c.m. de afbeelding op pagina 108 van het akoestisch onderzoek, dat van 3 geluidbronnen (7a, 7b, 7c) op deze locatie uitgaat. Zie tevens de Staat van Wijzigingen op dit onderdeel en de voorgestelde regeling in de regels van het bestemmingsplan.
---	---	---

ontwerpbestemmingsplan wordt echter gesproken van een capaciteit van 235 auto's, met daarbij nog 25 extra parkeerplaatsen op het fortterrein. Het onderzoek zou deze maximale capaciteit moeten meenemen in de berekeningen. Indien er meerdere auto's achter elkaar het fortterrein betreden of verlaten geeft dit, in combinatie met de verkeerslichten en smalle weg, verkeersopstoppen. Dit effect treedt al op vanaf een groep van ca. 5 auto's of meer (huidige ervaring). Met de verwachte toename aan autoverkeer (toename van 971 verkeersbewegingen per etmaal wat zelfs te laag is ingeschat, gezien de te lage capaciteit van de parkeergarage) zullen verkeersopstoppen eerder regel dan uitzondering zijn. Het akoestisch onderzoek kijkt enkel naar verkeersbewegingen ten behoeve van het fort binnen 100 meter vanaf de toegangsweg. Er wordt daarmee voorbij gegaan aan de geluidsproductie van optrekkende/remmende auto's bij de verwachte verkeersopstoppen op de Kudelstaartseweg. Daarmee is dit akoestisch onderzoek dus niet toereikend. Voor het terras bij de zeilerslounge wordt ervan uitgegaan dat er op normaal volume gesproken wordt, door zittende personen. Een andere aanname is dat luider roepen niet gepast is en daar door de exploitant tegen opgetreden zou moeten worden. Dit is niet realistisch: bezoek van een terras bij een bar zal voornamelijk staan, en met het nuttigen van alcohol zullen de stemvolumes omhoog gaan. Voor de berekeningen van stemgeluid en muziek op het buitenterrein		
--	--	--

zijn de aannames niet correct: men gaat uit van één buitenruimte. Terwijl in de Projectomschrijving artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan er op drie plaatsen terrassen ingetekend staan. Deze zijn gelegen aan de kant van het restaurant en de kant waar de woningen met huisnummers 115, 117 en 119 gelegen zijn, welke bovendien niet in dit onderzoek zijn meegenomen. Ook hier wordt het stemvolume erg laag ingeschat, men gaat uit van spreken met verheven stem. Terwijl luid praten en roepen (door alcohol gebruik en muziek volume) realistisch is. Ook hier is het optreden van de exploitant niet realistisch. Hier wordt in dit akoestisch onderzoek geen rekening mee gehouden. Voor het komen en gaan van boten naar de passantenhaven, wordt de aanname gedaan dat dit veelal zeilboten zijn of elektrisch aangedreven. Ook dit is een onjuiste aanname: de aanlegplaatsen kunnen niet zeilend bereikt worden, zodat de zeilboten met behulp van de motor zullen varen. Het aantal elektrisch aangedreven boten zal minimaal zijn, gezien de over het algemeen lange vaarroutes om Fort Kudelstaart te kunnen bereiken. De snelheid van 5 km/h is weliswaar het aangegeven maximum in de haven maar wordt gemakkelijk overschreden en valt niet te handhaven. Dit is dus geen realistisch uitgangspunt. Algemeen bekend is dat geluid over het water ver draagt, dit wordt rond de locatie van het fort nog versterkt bij de (vaak aanwezige) zuidwesten wind. Omwonenden van Fort Kudelstaart kunnen de boten op		
---	--	--

de Westeinderplassen nu al horen, net als muziek van het Westeinder Paviljoen gelegen op het surfstrand. V.w.b. muziekgeluid is het aannemelijk dat, aansluitend op bovenstaande argumenten, dit hoorbaar is in de aanliggende woningen. De strafcorrectie van 10 dB(A) is daarmee wel van toepassing, in tegenstelling tot de aanname uit het akoestisch rapport. Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart. De bevoorrading van catering wordt verwacht in de vroege ochtenduren (nacht) door een vrachtwagen. Indieners zienswijze hebben hun twijfels bij de geplande locatie voor het laden en lossen: direct voor hotelkamers. Daarmee is ook de verwachte geluidsbelasting voor het laden en lossen twijfelachtig. Mocht dit toch direct voor de hotelkamers gaan gebeuren, dan wordt er in het rapport geen rekening gehouden met weerkaatsend geluid van de muren van het fort naar de omliggende woningen. Overige laad- en los activiteiten, zoals een stomerij, afval, enz., worden niet omschreven terwijl dit ook met de nodige geluidsproductie gepaard zal gaan. De conclusie van het akoestisch rapport is gebaseerd op onjuiste aannames en een foutieve gebiedstype bepaling, en het akoestisch onderzoek is op meerdere onderdelen ondermaats, onvolledig en zelfs misleidend. Bijkomstig feit is dat de opdrachtgever tevens initiatiefnemer van de toekomstplannen is: "de slager keurt zijn eigen vlees". Dit akoestisch rapport dient daarom niet toegelaten te mogen worden bij de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot wijzen		
--	--	--

wij u op de nieuwe inzichten bij het RIVM inzake geluidsbelasting met de gevolgen voor de gezondheid. Omdat de herontwikkeling voor Fort Kudelstaart niet voor 2022 verwacht wordt is het aan te bevelen met deze adviezen rekening te houden. Zie hiervoor RIVM Rapport 2019-0227, Motie Schonis en de WHO Richtlijnen voor omgevingsgeluid (2018).		
62. Ten aanzien van bijlage 4, het bodemonderzoek wordt opgemerkt dat dit onderzoek is uitgevoerd in 2010, de onderzoeksresultaten hebben daardoor een beperkte houdbaarheidsduur. Met verwijzing naar een aantal NEN-normen merkt indiener zienswijze op dat voor zover de verplichting van het gebruik van de NEN-normen volgt uit de regelgeving, formeel geldt dat de nieuwe NEN-normen en/of wijzigingsbladen pas gebruikt kunnen worden op het moment dat in de regelgeving naar de nieuwe versies van deze NEN-normen verwezen wordt: via een wijziging van de Regeling bodemkwaliteit is dit bepaald op 30 november 2018. Er is daarbij geen overgangstermijn geregeld. Dit betekent dat direct na inwerkingtreding van de gewijzigde regelgeving van de nieuwe versies van de NEN-normen gebruik gemaakt moet worden. Hierbij is het moment van uitvoering van respectievelijk het vooronderzoek en het veldwerk bepalend. Bovenstaande geeft duidelijk aan dat het onderzoek dat is gedaan in 2010 niet meer van deze tijd is. De regeling is bepaald op 30 november 2018. De vorige gebruikers hebben het fort als winterstalling gebruikt voor de schepen van	Het enkele feit dat een onderzoek ouder is dan 10 jaar maakt niet dat het daarmee onbruikbaar is voor het bestemmingsplan. Niettemin is mede naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan t.a.v. het aspect bodem, zie Tauw B.V., Zeilfort Kudelstaart, Vooronderzoek landbodem 20 oktober 2020 en AKTB 13 oktober 2020. Uit deze onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is t.a.v. het aspect bodem.	Ja, de bodemonderzoeken Tauw B.V., Zeilfort Kudelstaart, Vooronderzoek landbodem 20 oktober 2020 en AKTB, 13 oktober 2020 worden als bijlage bij de toelichting opgenomen. Paragraaf 6.3 wordt aangevuld met de conclusies uit de geactualiseerde onderzoeken.

de jachthaven, en er hebben hier ter plaatse onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden, waaronder schilderwerk, antifouling etc. Aangezien de huidige gebruikers/beoogd exploitant (illegaal) graaf- en sloopwerkzaamheden hebben uitgevoerd en er dus sprake is van grondberoering en milieubelastende werkzaamheden is een nieuw bodemonderzoek wettelijk noodzakelijk. Het huidige bodemonderzoek is gedateerd, voldoet niet aan de huidige NEN-normen en er zijn in de 10 jaar na het onderzoek diverse activiteiten geweest die een nieuw onderzoek noodzakelijk maken. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd met als aanleiding het voornemen tot afstoting van het perceel door Defensie. Fort Kudelstaart is uiteindelijk in 2016 door de gemeente Aalsmeer aangekocht. Plannen voor herontwikkeling van Fort Kudelstaart waren in 2010 nog niet in beeld. Doel van dit verkennend onderzoek is om na te gaan of vroegere en/of recente activiteiten eventuele negatieve invloed hebben gehad op de kwaliteit van de grond en/of het grondwater. Dit is een andere doelstelling dan benodigd zou zijn voor de bouw van het 'Zeilfort'. Uit de conclusie blijkt dat op diverse plaatsen in de landbodem een sterke verhoging van verschillende schadelijke stoffen is aangetroffen. Verder onderzoek naar de exacte omvang was, gezien de doelstelling van dit rapport, toen niet nodig. De verontreiniging bevindt zich in de ondergrond en is afgesloten door middel van een klinkerverharding zodat er geen contactrisico's zijn. De gewenste		
--	--	--

bouwactiviteiten voor het 'Zeilfort', zoals een grootschalige ontgraving van het forteiland om de parkeergarage te kunnen realiseren, zullen plaatsvinden in het gebied waar de verontreinigingen in 2010 zijn geconstateerd. Met deze werkzaamheden is geen rekening gehouden in dit onderzoek. Het onderzoek vermeldt wel dat, indien er meer dan 25 m³ sterk verontreinigd is, er een saneringsplicht geldt. Van belang is de verontreiniging van de grond goed in kaart te brengen. Dit kan gevolgen hebben voor de gewenste bouwplannen, en de benodigde bestemmingsplan wijziging.		
63. Ten aanzien van bijlage 5, de quickscan van AKTB wordt volgens indiener zienswijze onder punt 2.2 geen rekening gehouden met de toekomstige situatie van een hotel / congres centrum met wat ondergeschikte watersport. Men heeft zich gebaseerd op de herstelwerkzaamheden aan het dak van het fort en enkele bomen in de omgeving. De quickscan van AKTB is daarom onvolledig en/of ontoereikend en zou daarom geen onderdeel mogen zijn van het ontwerpbestemmingsplan.	Paragraaf 2.2. geeft een beschrijving van de werkzaamheden die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het aspect flora en fauna en maakt onderdeel uit van het totale rapport, dat weergeeft hoe de bestemmingsplan ontwikkeling zich verhoudt tot de Wet natuurbescherming. Indiener zienswijze geeft niet nader aan op welk onderdeel de rapportage onvolledig zou zijn.	Nee
64. De bijlage 'brief ringslang' is het rapport van 2 juli 2019, met referentie 20190134/brf03, versie 2. Er wordt hierin verwezen naar een aanvullende notitie welke in februari 2019 is geschreven. Bijlagen 5 en 6 van het ontwerpbestemmingsplan zijn respectievelijk de quickscan en het nader onderzoek, zodat alle flora/fauna onderzoeken met betrekking tot Fort Kudelstaart als bijlagen zijn opgenomen.	Als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de meest recente onderzoeken opgenomen, zo ook t.a.v. de bedoelde brief inzake de ringslang. Ten aanzien van de ringslang wordt voor het overige verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 24.	Ja. De aanvullende notitie d.d. 14 augustus 2020 van AKTB wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 6.6. van de toelichting wordt aangevuld met de conclusie uit de aanvullende notitie.

Alleen de genoemde aanvullende notitie ontbreekt in de bijlagen die betrekking hebben op de flora en fauna. Volgens indieners zienswijze gaat dit om het rapport van ATKB van 7 februari 2019, met referentie 20190134/brf01, versie 1. Deze moet volgens indiener zienswijze ook als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Het plangebied is onderdeel van het leefgebied van de ringslang. De effecten op het leefgebied van de ringslang als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling, waarbij ongeveer 125.000 bezoekers per jaar verwacht worden, met bijbehorende verkeersbewegingen, gewijzigde openingstijden enz., dienen voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging goed onderzocht te worden. Volgens het rapport blijkt dat de aanwezigheid van de ringslang niet uit te sluiten is. Dit wordt bevestigd met waarnemingen door ligplaatshouders, welke in de zomerperiode de ringslang hebben gezien vlakbij hun ligplaats in de jachthaven, oftewel binnen het plangebied. Deze waarnemingen zijn helaas niet gemeld via de daartoe bestemde kanalen, maar hun verklaring is op verzoek beschikbaar.		
65. Ten aanzien van bijlage 8, AERIUS-berekening aanlegfase merkt indiener zienswijze op dat volgens de disclaimer verstrekte gegevens ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, maar kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het betreft hier een ontwerpbestemmingsplan en geen vergunningaanvraag. Omdat er geen rechten aan deze berekening kunnen	Het plangebied ligt op 10 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Reeds om die reden alleen kan geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Niettemin is in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. De betreffende disclaimer wordt automatisch aangemaakt bij een uitdraai vanuit AERIUS. In beginsel	Nee

worden ontleend is deze bijlage volgens indiener zienswijze zinloze informatie. Inhoudelijk: De informatie is uiterst twijfelachtig; alleen al voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van de parkeergarage, tot aan de randen van de fundering van het fort en de randen van het forteiland, en gedeeltelijk onder de waterlijn, zal aanzienlijk meer materieel met bijbehorende uitstoot benodigd zijn dan vermeld in dit rapport. Het plangebied ligt tegen NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). Het water van de fortgracht staat in directe verbinding met de Westeinderplassen. De stikstof uitstoot tijdens de aanlegfase heeft een directe invloed op het NNN-gebied. Ook heeft het een directe invloed op de belanghebbende inwoners in de naast gelegen woningen. De gevolgen hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwd. Gelet op de gebrekkige onderbouwing, zoals gegeven met bijlage 8 en 9, alsmede de omstandigheid dat het betreffende Aerijs-model aan veel kritiek onderhevig is en nog niet is getoetst door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dient er vooralsnog vanuit gegaan te worden dat de toevoeging aan de stikstofdepositie aan de bestemmingsplanwijziging in de weg staat. Een goede ruimtelijke ordening is simpelweg niet verzekerd.	is AERIUS gericht op het leveren van een onderbouwing van vergunningaanvragen, zoals vermeld in deze disclaimer. Er is geen specifieke rekentool voor plannen. Ook voor plannen dient gebruikt gemaakt te worden van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Volgens de Regeling natuurbescherming (d.d. 24-03-2020 - art. 2.1) is het verplicht om AERIUS Calculator te gebruiken voor het berekenen van de stikstofdepositie van een project op zichzelf en in cumulatie met andere plannen en projecten. Het is het beste rekenprogramma dat momenteel beschikbaar is en voor verschillende situaties gebruikt kan worden. De berekening is gebaseerd op eerdere ervaringen van vergelijkbare projecten en bijhorende werkzaamheden. Hiermee is er voor de invoer van gegeven een zo goed mogelijke inschatting gemaakt. Omdat de werkzaamheden nog niet volledig zijn uitgewerkt is er gebruik gemaakt van een worst case-scenario berekening, zowel voor de parkeergarage als voor de bouw van de horeca/congres voorzieningen (zie voor een gedetailleerde uitleg hieronder). Voor het afgraven van de grond is door een aannemer bepaald hoeveel draaiuren hiervoor nodig zijn. Hiermee is met voldoende zekerheid aan te nemen dat de beoogde werkzaamheden binnen de gehanteerde invoer van AERIUS vallen. <i>Bebouwing</i> --> Het gehanteerde referentie project heeft een bouwoppervlakte van minimaal 11.000 m². Dit is ongeveer 3x zo'n grootte oppervlakte als wat bij Fort Kudelstaart gebouwd gaat worden. Door de draaiuren van de werktuigen die gebruikt zijn bij het referentie (woningbouw)project en het aantal verkeersbewegingen te vermenigvuldigen met 0,7 is een zeer ruim worst case-scenario aangehouden. <i>Parkeergarage</i> --> De inzet van materiaal voor de parkeergarage is separaat inzichtelijke gemaakt op basis van een ander, meer vergelijkbaar, referentieproject. De parkeergarage die ter referentie heeft gediend is een bovengrondse parkeergarage. Daarom is aanvullend aan	
--	--	--

	een aannemer gevraagd in te schatten hoeveel draaiuren een graafmachine nodig heeft om de grond af te graven en hoeveel verkeersbewegingen van zwaar verkeer nodig zijn om de grond af te voeren. Deze waardes zijn bij de waardes van de referentie parkeergarage opgeteld. Hiermee is een ruime inschatting gemaakt en daarmee zorgvuldige afweging gemaakt voor de berekening van de betreffende parkeergarage voor Fort Kudelstaart. Daarnaast heeft de ter referentie geldende parkeergarage 174 parkeerplaatsen. Door het aantal draaiuren van werktuigen en verkeersbewegingen te vermenigvuldigen met 1,5 is gerekend met een worst case-scenario (261 parkeerplaatsen is immers meer dan de maximaal beoogde 235 parkeerplaatsen). <i>Verkeerswerking gebruiksfase--></i> Voor de gebruiksfase is tevens als worst case-scenario gerekend met in totaal 3000 verkeersbewegingen van licht verkeer en 100 verkeersbewegingen van zwaar verkeer per dag. Ten aanzien van het NNN wordt nog opgemerkt dat het NNN geen externe werking kent (e.e.a. conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019). Aangezien het plangebied niet binnen het NNN valt, hoeft er daarom geen toetsing aan het NNN plaats te vinden, ook niet voor stikstof. Stikstofdepositie in niet-natuurgebieden hoeft niet berekend te worden, evenzo hoeft er in het kader van de Wet natuurbescherming niet gekeken te worden naar invloed van stikstof op nabijgelegen woonkernen.	
66. Ten aanzien van bijlage 9, AERIUS-berekening gebruiksfase merkt indiener zienswijze op dat volgens de disclaimer verstrekte gegevens ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, maar kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het betreft hier een ontwerpbestemmingsplan en geen vergunningaanvraag. Omdat er geen rechten aan deze berekening kunnen	Ten aanzien van de disclaimer wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 65. Ten aanzien van het opgemerkte inzake het wegverkeer zijn de berekening en rapportage hierop aangepast (De aanpassingen heeft geen invloed op de uitkomsten, het maakt geen verschil voor de uitkomst van de berekening, mede aangezien de Kudelstaartseweg ten zuiden van het fort niet vlak langs een Natura 2000-gebied gaat. Voor de overige hiernaast aangevoerde	Ja. De AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase is aangepast. Deze bijlage (AKTB d.d. 20 oktober 2020) wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan

worden ontleend is deze bijlage volgens indiener zienswijze zinloze informatie. Inhoudelijk: v.w.b. het wegverkeer in de gebruiksfase wordt ervan uitgegaan dat dit zich enkel op de Kudelstaartseweg ten noorden van het fort zal bevinden. Dit is niet correct, wegverkeer kan ook vanaf de Kudelstaartsweg ten zuiden van het fort de toegangsweg bereiken. Het plangebied ligt tegen NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). Het water van de fortgracht staat in directe verbinding met de Westeinderplassen. De stikstof uitstoot tijdens de gebruiksfase heeft een directe invloed op het NNN-gebied. Ook heeft het een directe invloed op de belanghebbende inwoners in de naast gelegen woningen. De gevolgen hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwd. Gelet op de gebrekkige onderbouwing, zoals gegeven met bijlage 8 en 9, alsmede de omstandigheid dat het betreffende Aeries-model aan veel kritiek onderhevig is en nog niet is getoetst door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dient er vooralsnog vanuit gegaan te worden dat de toevoeging aan de stikstofdepositie aan de bestemmingsplanwijziging in de weg staat. Een goede ruimtelijke ordening is simpelweg niet verzekerd.	aspecten wordt verwezen naar de beantwoording onder 65.	opgenomen. De tekst van de toelichting wordt aangepast met een verwijzing naar het geactualiseerde onderzoek.
67. Ten aanzien van bijlage 10, Archeologisch bureauonderzoek, wordt door indiener zienswijze opgemerkt dat dit rapport een selectieadvies is. Het onderzoeksbureau wijst erop dat dit niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 3, 26 en 43. Ter borging van mogelijke archeologische waarden is een dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1' in het bestemmingsplan opgenomen. Voor bepaalde bodemversturende activiteiten is een naast een monumentenvergunning	Nee

ondernomen. Ondanks deze kennis uit 2015 zijn er in 2019 en 2020 door de projectontwikkelaar al bodemversturende activiteiten ondernomen, bij de fundering van het fort en bij de geschutskoepels. In dit rapport wordt de mogelijkheid genoemd dat het terrein bij de aanleg van het fort niet volledig afgegraven hoeft te zijn, maar dat de oorspronkelijke oude dijk en/of ondergrond nog aanwezig kan zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de geplande aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Door indieneer zienswijze wordt gewezen op het archeologisch onderzoek van Bureau voor Archeologie Rapport 367 d.d. 10 augustus 2016, zijnde bijlage 1 bij het ontwerp dijkverbeteringsplan Kudelstaartseweg A157, met kenmerk 20.011315, van Waterschap Amstel Gooi en Vecht. In dit rapport wordt melding gemaakt van een boring op het forteiland, ter plaatse van de geplande parkeergarage. Er blijkt een veenlaag aanwezig op ca. twee meter diepte, welke verstoord zal worden bij aanleg van de parkeerkelder. Dit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief in de weg.	tevens een omgevingsvergunning nodig.	
68. Ten aanzien van bijlage 11 is indieneer zienswijze van mening dat gezien de onduidelijkheid over de werkelijke grootte van de parkeergarage en de werkelijke capaciteit van parkeerplaatsen op het fortterrein, in combinatie met onjuiste aannames en onvolledig onderzoek de conclusies uit het verkeersonderzoek onjuist en/of misleidend zijn. In de aanleiding wordt vermeld dat Fort Kudelstaart bij de herontwikkeling "extra" horecafuncties krijgt. Dit wekt de suggestie	Ten aanzien van de horecafuncties wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 2. De parkeernorm van 0.6 per ligplaats is overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Aalsmeer. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 27.	Nee

dat er al een horecafunctie aanwezig is. Dit is op dit moment niet het geval. Voor de jachthaven wordt gerekend met de parkeernorm van de gemeente Aalsmeer, zijnde 0,6 per ligplaats. Het haalbaarheidsonderzoek voor Fort Kudelstaart van Tenman/BunkerQ d.d. 6 november 2012, op basis waarvan de gemeente 'scenario 3 (Zeilfort)' heeft gekozen, vermeldt dat indien de jachthaven gehandhaafd blijft er rekening gehouden moet worden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per ligplaats. Nergens wordt onderbouwd waarom hier niet voor gekozen wordt. Door in het verkeersonderzoek de norm van 0,6 te hanteren is het uitgangspunt voor het verkeersonderzoek onjuist.		
69. De aanwezigheidspercentages volgens tabel 2.1 is voor zeilevenementen ingeschat op basis van informatie van de ontwikkelaar. Deze informatie geeft aan dat zeilevenementen enkel in het weekend gaan plaatsvinden. Dit zou dan vastgelegd moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan, zodat er geen zeilevenementen plaatsvinden doordeweeks. Voor scenario 3, bruiloft, wordt niet onderbouwd waarom het maximum op 250 gasten gesteld wordt. In ontwerpbestemmingsplan wordt immers een zaalcapaciteit opgegeven tot 500 personen. Voor scenario 4, zeilevenement: eerst geeft men aan dat er gerekend gaat worden met 60 voertuigen met trailers, in de behandeling van dit scenario wordt er niets	Voor het bepalen van de parkeereis dient het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld te worden op basis van de Nota Parkeernormen Aalsmeer. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend onderzoek verricht/ een aanvullende onderbouwing aangereikt (zie bijlage Goudappel Coffeng, Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart, addendum 22 oktober 2020), waarin o.a. enkele aanvullende bezoekersscenario's zijn doorberekend en inzichtelijk zijn gemaakt. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat bij alle scenario's, die uitgaan van een worst-case scenario en die in de praktijk niet of nauwelijks zullen voorkomen – sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Ook het parkeren – waaronder ook van trailers – kan volledig op eigen terrein worden opgelost. Bij een incidentele zeilwedstrijd in combinatie met een congres van 2000 m2 bvo kan er in een worst	Ja, de bijlage Goudappel Coffeng, Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart, addendum 22 oktober 2020 wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. Paragraaf 6.8 van de toelichting wordt aangevuld met de conclusie uit de geactualiseerde onderzoek. In de regels wordt in artikel 3.1. het maximale bvo voor vergaderaccomodatie beperkt tot 1650 m2 bvo.

meer over trailers vermeld en rekent men enkel met 60 auto's. Ook voor trailers geldt dat parkeren op eigen terrein (fortterrein) moet plaatsvinden. Dit wordt nogmaals bevestigd in de Nota van Beantwoording, bijlage 15 van het ontwerpbestemmingsplan. Boottrailers nemen bovendien meer plaats in dan één parkeerplaats. Ook is interessant of de trailers daadwerkelijk in de parkeergarage geparkeerd kunnen en zullen worden. Het rapport gaat er gemakshalve van uit dat een bruiloft (in het weekend) niet zal samenvallen met een zeilevenement (in het weekend). Een gecombineerd scenario 3 +4 wordt daarmee niet doorgerekend, hetgeen volgens indieners zienswijze wel zou moeten. Het ontwerpbestemmingsplan legt namelijk niet vast dat een bruiloft en zeilevenement niet samen mogen vallen. De beschikbare parkeercapaciteit wordt omgeschreven als 235 plaatsen in de parkeergarage en 25 plaatsen op het fortterrein. Dit is echter volstrekt onzeker: in het ontwerpbestemmingsplan wordt de capaciteit van de parkeergarage bepaald op 150 tot 235 plaatsen, afhankelijk van het ontwerp en de daadwerkelijke uitvoering. In de aarden wallen, tegen het binnenterrein van het forteiland, bevinden zich nu op twee plaatsen de originele frontbatterijen, onderdeel van het rijksmonument. In de toekomstige situatie zullen deze frontbatterijen de bouw van de parkeergarage in de weg zitten. Dit kan gevolgen hebben voor de realisatie van de parkeergarage, of een vermindering van het aantal beschikbare parkeerplaatsen tot	case scenario een tekort van 29 parkeerplekken op eigen terrein optreden. Dit tekort is opgelost door de toegestane omvang van de aan horeca gerelateerde vergaderaccomodatatie in het bestemmingsplan te beperken tot 1650 m² bvo. Bij een congres dat gebruikt maakt van 1.650 m² is het mogelijk de parkeervraag wel op eigen terrein op te lossen. De beoogde 235 parkeerplekken kunnen worden aangevuld met de 60 parkeerplekken voor de trailers en de parkeerplaats voor vrachtwagens, waardoor in totaal 310 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.	
--	---	--

gevolg hebben. De parkeergarage voorziet in een gecombineerde in- en uitrit aan de zuidoostzijde van het terrein. Daarmee zal verkeer in twee richtingen langs het fort moeten kunnen rijden, waardoor daar geen parkeerplaatsen op het terrein zelf gerealiseerd kunnen worden. Ter hoogte van het terras bij de zeilerslounge is ook geen ruimte voor parkeergelegenheid. Dit betekent dat het parkeeraanbod niet toereikend kan zijn. In scenario 3 en 4 wordt met onjuiste aannames gewerkt, waardoor er een hogere parkeerbehoefte is. Daarnaast wordt vermeld dat een congres een grillige parkeerbehoefte kan hebben. Er dienen, indien parkeren toch tot problemen leidt, afspraken gemaakt te worden met de gemeente en de buurt. Dit is wel erg vrijblijvend: de voorwaarde is dat parkeren te allen tijde op eigen terrein plaats moet vinden. Als deze voorwaarde wordt losgelaten wordt er niet voldaan aan de uitgangspunten van de tender. De onderbouwing, dat de verkeersafwikkeling in orde is, is onvoldoende: In de referentie (zonder herontwikkeld fort) is de verkeersafwikkeling goed, mits ervan uit gegaan wordt dat er een extra rijstrook op de N231 is aangelegd. Dit is tot op heden nog niet het geval. De verkeersafwikkeling komt verder in de knel met de voorgestelde herontwikkeling van het fort Daarmee ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing. De parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling staan de uitvoerbaarheid van de toekomstplannen, zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan, in de weg.		
--	--	--

70. Indiener zienswijze verwijst naar de ontwerp omgevingsvergunning OIAVHB Uiterweg Plasoevers 2005 – Waterfront vermeldt. De aanleg van de parkeerplaats aan de Bachlaan zorgt voor een vergrote verkeersaantrekkende werking. De verkeersintensiteiten betreffen er grofweg 60 heen en 60 voertuigbewegingen terug (in het zomerseizoen, en dan met name de weekenden) en bij evenementen (2 vervoersbewegingen per parkeerplaats). Er is voor dit onderzoek uitgegaan van een worst-case verkeerstoename van 200 extra mvt/etmaal, vanwege mogelijk dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Ondanks dat de verkeersaantrekkende werking voor vrachtverkeer als gering wordt ingeschat, is uitgegaan van de verdeling op de ontsluitingsweg. Het maximale aandeel is gevonden op de Bachlaan, ter hoogte van de aansluiting met de N231 Legmeerdijk.” Met deze extra toename aan verkeersintensiteit, over hetzelfde traject Bachlaan richting N231, is geen rekening gehouden. De verkeersstroom op de Kudelstaartseweg zal hierdoor worden beïnvloed. De cumulatieve effecten van deze ontwikkeling en de toename van verkeer ten behoeve van de herontwikkeling van Fort Kudelstaart zijn niet gering en moeten onderzocht worden. Indien er meerdere auto's achter elkaar het fortterrein betreden of verlaten geeft dit, in combinatie met de verkeerslichten en smalle weg, verkeersopstoppen. Dit effect treedt al op vanaf een groep van ca. 5 auto's of meer (huidige ervaring).	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 69.	Nee.
--	---	-------------

Nergens wordt onderbouwd hoe er wordt omgegaan met de filevorming die ontstaat op de Kudelstaartseweg indien alle bezoekers voor een congres, evenement (bij zeilevenement ook met trailers), bruiloft, enz. arriveren of vertrekken rond ongeveer hetzelfde tijdstip. Het realiseren van een middenberm bij de bocht in de Kudelstaartseweg is een slecht onderbouwde, theoretische mogelijkheid. De middenberm ten noorden van de Watertoren is, gezien de smallere Kudelstaartseweg ter hoogte van het fort, niet als vergelijk te gebruiken. Waar is ter plaatse de ruimte om een middeneiland te realiseren? Het voorstel om de verkeerssituatie bij de entree van het fort aan te passen o.a. middels een middenberm is, gezien de ruimte die aanwezig is, onmogelijk gezien de "Eisen en Richtlijnen Bouw- en Infraprojecten (ERBI)" van de provincie Noord-Holland. Ook is het niet uitvoerbaar volgens de "Duurzaam Veilig Verkeer (DVV)" richtlijnen. In de huidige situatie moet het fietsverkeer richting Aalsmeer een bocht naar de brug nemen die reeds niet van gevaar is ontbloot door tegenliggers, het uitzicht is beperkt. Hetzelfde geldt voor de auto's. Het schilderen van twee kruisen op de weg om de auto's sneller te laten doorstromen lijkt indiener zienswijze een utopie. Indiener zienswijze ziet graag gedetailleerde tekeningen van deze plannen, zodat deze door een andere onafhankelijke deskundige beoordeeld kunnen worden en eventuele bezwaren kunnen inbrengen. Gezien de		
--	--	--

onduidelijkheid over de werkelijke grootte van de parkeergarage en de werkelijke capaciteit van parkeerplaatsen op het fortterrein, in combinatie met onjuiste aannames en onvolledig onderzoek, zijn de conclusies uit het verkeersonderzoek onjuist en/of misleidend. Daarmee ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing. De parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling staan de uitvoerbaarheid van de toekomstplannen, zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan, in de weg.		
71. Ten aanzien van bijlage 13, onderzoek Niet Gesprongen Explosieven merkt indiener zienswijze op dat bij punt 4.2 het beoogd gebruik door de gemeente Aalsmeer is weergegeven. Dit rapport is gebaseerd op recreatievaart, zwemmers en wandelaars als gebruik. Het rapport maakt geen melding van het uitgraven van een parkeergarage, hotel- en congrescentrum, maar vermeldt bij punt 4.1.6 slechts twee (beperkte) werkzaamheden als mogelijk uit te voeren op het forteiland in de toekomst. De mogelijke risico's ten aanzien van de grootschalige ontgraving van het forteiland om de bouw van de parkeergarage mogelijk te maken zijn daarmee niet onderzocht. Dit rapport is daarmee niet ter zake doend en kan daarmee niet dienen als onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.	De in het bestemmingsplan opgenomen aanwijzing van risicogebieden zoals die zijn opgenomen op de verbeelding in combinatie met artikel 10.5 van de regels in verband met de (mogelijke) aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven berust op onderzoek dat is verricht door een ter zake gecertificeerd bureau. De resultaten van dit onderzoek hebben aanleiding gegeven voor het aanmerken van een deel van het plangebied als "risicovol gebied. Aan de hand van een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende garage kan vervolgens worden gezien of in voorkomend geval nog bijvoorbeeld nader onderzoek nodig is op grond van de bepalingen zoals die volgen uit artikel 10.5 van de regels van het bestemmingsplan. .	Nee
72. Ten aanzien van bijlage 14, de aanmeldingsnotitie m.e.r. merkt indiener zienswijze op dat de tender in 2017 niet door Zeilfort Kudelstaart B.V. is gewonnen, maar door een andere B.V. Figuur 15	Ten aanzien van de tenderinschrijving wordt verwezen naar de beantwoording van deze onder zienswijze onder 5. Aan figuur 15 uit de aanmeldnotitie komt geen zelfstandige betekenis toe. Het bestemmingsplan maakt geen aanlegplaatsen aan de Ringdijk toe. T.a.v. de	Nee

vermeldt aanlegplaatsen aan de ringdijk. Dit is niet toegestaan volgens de tender, hetgeen bevestigd wordt in de Nota van Beantwoording. Onduidelijk is nu waar en hoe de gewenste uitbreiding van de jachthaven met ligplaatsen en passantenplaatsen wordt gerealiseerd. Tabel 1 van hoofdstuk 3, toetsing gevoelig gebied, vermeldt bij de toets aan het onderdeel "Landschappelijk waardevol gebied" informatie over de Stelling van Amsterdam. De "ring van stilte" wordt met de voorgestelde ontwikkeling van het fort ernstig aangetast op het gebied van natuur, geluid, luchtkwaliteit, enz. Verwezen wordt naar de zienswijze op de betreffende Bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. Bij het onderdeel "Belvedere-gebied" wordt ingegaan op het plangebied als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, Unesco werelderfgoed. De cultuurhistorische waarden worden met de herontwikkeling van het fort aangetast: de aarden wallen, onderdeel van het monument, passend in de historische context als verdedigingswerk, worden compleet afgegraven en vervangen door nieuwbouw. Hierop komt dan wel een groene dakbedekking, echter het idee en functie van een aarden wal als verdedigingswerk is verdwenen. Daarnaast is onduidelijk wat er met de originele frontbatterijen, onderdeel van het monument, gaat gebeuren, aangezien deze de bouw van de parkeergarage in de weg staan. V.w.b. de huidige staat van de vloeren: deze zijn (deels) rot. Het herstel hiervan is onderdeel	uitbreiding van de ligplaatsen van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 10. Ten aanzien van de aantasting van de aarden wal wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 3. Voor de reactie van de beantwoording van de zienswijzen op de onderzoekbijlagen en de overige door indiener zienswijze aangevoerde aspecten wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.	
---	--	--

van de consoliderende restauratie, waartoe besloten is in 2015 door de gemeenteraad van Aalsmeer. Dit wordt betaald door subsidie van de Provincie Noord-Holland en een gemeentelijke bijdrage, en staat los van de herontwikkelingsplannen. De staat van het fort is niet als matig te beoordelen, zie hiervoor de bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het dakherstel van het fort, Arda Advies d.d. 7 januari 2017. In hoofdstuk 4, kenmerken van de activiteit, worden de diverse onderzoeken aangehaald zoals ook gepubliceerd als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op vrijwel alle genoemde onderzoeken. Op vele punten ziet indiener de aannames, uitgangspunten, berekeningen en conclusies in deze onderzoeken als niet correct. Nieuw zorgvuldig onderzoek, met de correcte uitgangspunten en aannames, is daarmee noodzakelijk. De conclusie dat de herontwikkeling van Fort Kudelstaart niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is daarmee onjuist. Naar het oordeel van indiener zienswijze zijn er op meerdere onderdelen wel degelijk nadelige gevolgen, en geeft dit belemmeringen. Onder 4.5.1 wordt aangegeven dat de periode tussen gunning en exploitatie van groot belang is om het imago op te bouwen en de bekendheid te vergroten, teneinde een succesvolle start van de exploitatie mogelijk te maken. Tot op heden heeft de beoogd exploitant slechts één keer een evenement, deels watersport gerelateerd, gepoogd te organiseren. De afgelopen twee jaar		
---	--	--

bruikleen hebben geleid tot schade aan het rijksmonument, handelen in strijd met het vigerend bestemmingsplan, handelen in strijd met de bruikleenovereenkomst en conflictsituaties met omwonenden. Volgens indiener zienswijze is daarmee een succesvolle start van de exploitatie uitgesloten. Er wordt gesteld dat de met de herontwikkeling toegevoegde elementen (parkeergarage, nieuwbouw) grotendeels verwijderd kunnen worden. Dit lijkt indiener zienswijze een onrealistisch scenario. Technisch zal dat mogelijk zijn, de kosten hiervoor zullen echter dusdanig hoog zijn dat het de vraag is of de gemeente Aalsmeer, als eigenaar van het fort, dit zou willen opbrengen. Daarnaast zijn de ontgraving van het forteiland, het verdwijnen van de originele aarden wallen en mogelijke sloop van de frontbatterijen niet meer te herstellen. Met de herontwikkeling verdwijnt de kernfunctie als fort van de Stelling van Amsterdam. Uit jurisprudentie volgt dat als er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, het niet noodzakelijk is om alternatieven te beschouwen. Volgens indiener zienswijze zijn er, zoals beargumenteerd bij de diverse Bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan, wel degelijk nadelige gevolgen. Daarmee moeten er alternatieven worden beschouwd. Een mogelijkheid is de herontwikkeling in lijn te brengen met de tender uitgangspunten en gemeentelijk beleid, zodat de horeca de voorgeschreven ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie watersport krijgt.		
73. Ten aanzien van bijlage 15, Nota Inspraak	Zoals reeds in de Nota Inspraak is verantwoord is de	Nee

en vooroverlegreacties is indiener zienswijze van mening de inspraakreacties, welke in deze Nota zijn samengevat en beantwoord, betrekking hebben op de invulling voor Fort Kudelstaart zoals omschreven in het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2019. Het ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart wijkt op meerdere onderdelen af van het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2019. Deze gewijzigde invulling is nooit gedeeld met de inwoners van de gemeente Aalsmeer, noch door de initiatiefnemers, noch door de gemeente Aalsmeer. De website www.zeilfort.nl van de projectontwikkelaar geeft geen informatie over de plannen, en ondanks aanmelding voor informatie geen reactie. Het is daarom niet mogelijk geweest in een eerder stadium een inspraakreactie en/of zienswijze in te kunnen dienen op de gewijzigde onderdelen. In meerdere inspraakreacties wordt gevraagd om diverse onderzoeken uit te voeren, aangezien deze ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2019 nog niet beschikbaar waren. Deze zijn inmiddels uitgevoerd en toegevoegd als Bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart. De zienswijze geeft voor de meeste onderzoeken aanleiding om deze onderzoeken opnieuw uit te voeren, vanwege niet correcte uitgangspunten, onjuiste aannames en onvolledigheid, waardoor de conclusies uit de onderzoeken onjuist zijn.	gewenste herontwikkeling van Fort Kudelstaart ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen in een separaat bestemmingsplan. Dat heeft op onderdelen geleid tot een andere indeling in toelichting, regels en verbeelding. Deze wijzigingen zijn opgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, dat vervolgens conform de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen en met waarborgen omgeven procedure is gedeeld met o.a. de inwoners van Aalsmeer, en waarop vervolgens de mogelijkheid bestond om middels zienswijzen op te reageren. Wat de website van de ontwikkelaar al dan niet vermeld, is in dat opzicht verder niet van belang. Voor de reactie van de beantwoording van de zienswijzen op de onderzoekbijlagen en de overige door indiener zienswijze aangevoerde aspecten wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor. .	
--	---	--

74. In de beantwoording van de Nota wordt bevestigd, in lijn met de tender, dat parkeren voor alle voertuigen, waaronder trailers, op eigen terrein zal plaatsvinden. Het verkeersonderzoek (Bijlage 11 van het ontwerpbestemmingsplan) laat het parkeren van trailers echter buiten beschouwing en kan daarmee niet onderbouwen dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn. Ook is de uitvoering van de parkeergarage nog onduidelijk gezien de bandbreedte van 150 tot 235 auto's, afhankelijk van de uitvoering. Onbekend is waarom de parkeerbehoefte voor de jachthaven niet berekend is met 1,5 parkeerplaats per ligplaats, zoals het haalbaarheidsonderzoek vermeldt. Daarmee is de conclusie van het verkeersonderzoek onjuist, en is onbekend of parkeren voor alle voertuigen daadwerkelijk mogelijk zal zijn.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 69. Er is aanvullend verkeers-en parkeeronderzoek uitgegaan, waarin ook specifiek is ingegaan op de trailers. De parkeernorm van 0.6 per ligplaats is overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Aalsmeer.	Nee
75. In de beantwoording van de Nota wordt bevestigd, in lijn met de tender, dat steigers en ligplaatsen aan de ringdijk niet zijn toegestaan. Onbekend is nu waar de gewenste uitbreiding van de jachthaven tot 200 ligplaatsen gesitueerd is.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 10.	Nee
76. In de beantwoording van de Nota wordt vermeld dat de inschrijving van Sebald Fort Kudelstaart B.V. expliciet een watersportwinkel noemt. Dit is niet juist: nooit heeft de beoogd exploitant dit genoemd in een presentatie, ook is dit niet genoemd in het informatiemoment ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2019. Detailhandel ondergeschikt aan de horeca is uitgesloten,	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 5. De oppervlakte voor detailhandel is in het bestemmingsplan gemaximeerd tot 250 m2 en is functioneel ondergeschikt aan de functie van jachthaven en horeca. De ondergeschikte detailhandelsfunctie past goed bij de activiteiten van het Forten het gewenste scenario 3 uit het raadsbesluit. De ruimtelijke impact van deze functie is gering en leidt volgens de verrichtte onderzoeken niet tot een aantasting van het woon- en	Nee

deze zal ondergeschikt aan de hoofdfunctie Watersport moeten zijn, in lijn met de tender.	leefklimaat ter plaatse.	
77. De beantwoording van de Nota is onduidelijk over de naam van de inschrijver van de tender. Naast de naam 'Zeilfort Kudelstaart B.V.' wordt ook de naam 'Sebald Fort Kudelstaart B.V.' genoemd. Eerstgenoemde B.V. bestond ten tijde van de tender inschrijving niet, laatstgenoemde B.V. heeft nooit bestaan. Indiener zienswijze verzoekt hierbij de correcte B.V. naam van de winnende inschrijver te vermelden in het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende bijlagen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 5.	Nee
78. In de beantwoording van de Nota wordt vermeld dat plannen voor een starttoren zijn toegelicht door de initiatiefnemers in 2018 en 2019 bij meerdere gelegenheden. Ook deze informatie is niet correct: de starttoren staat niet omschreven in de presentatie van de projectontwikkelaar. V.w.b. de zienswijze op de starttoren wordt verwezen naar het onderdeel Regels, 3.1 bestemmingsomschrijving.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 39 en 73.	Nee
79. In de beantwoording van de Nota wordt meerdere malen verwezen naar 'scenario 3', als zijnde gekozen scenario uit het haalbaarheidsonderzoek. 'Scenario 3' (Zeilfort) is echter geen vrijbrief: in de haalbaarheidsonderzoeken wordt de zorg over een te grote invulling al benoemd. In het raadsbesluit van 9 januari 2014 is tevens de ambitie vastgelegd om van Fort Kudelstaart een watersport icoon voor de gemeente Aalsmeer te maken, door de beleefbaarheid te vergroten en de cultuurhistorie te versterken. De tender	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	Nee

voor de aanbesteding kreeg daarom een duidelijk kader mee, met vastgestelde randvoorwaarden. De opgave voor de toekomstig exploitant is duidelijk.		
80. De omschrijving in de Erfpachtovereenkomst sluit andere functies inderdaad niet uit, maar geeft een duidelijk onderscheid in hoofdfunctie Watersport en de ondergeschiktheid van de overige functies. Hieraan wordt, met dit ontwerpbestemmingsplan, totaal geen recht gedaan. Door te schermen met 'scenario 3' in de beantwoording van de inspraakreacties en de overige bepalingen achterwege te laten, wordt dit uit zijn context gehaald en worden de inwoners en de gemeenteraad van Aalsmeer volgens indiener zienswijze misleid	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11.	Nee
81. In de beantwoording van de Nota wordt vermeld dat de horecaruimten ondergronds zijn, danwel dat er alleen ondergrondse bebouwing wordt toegevoegd. Dit is niet correct. De horeca wordt gevestigd in o.a. de huidige ruimtes van het fort. De nieuwbouw ten behoeve van de horeca (hotelkamers, congres-/feestzalen, restaurant, bar, café) wordt gerealiseerd op hetzelfde peil als de begane grond van het huidige fort. Ook de terrassen ten behoeve van de horeca zijn niet ondergronds. De horeca aan de keelzijde van het fort en de terrassen staan daarmee in direct contact met de omgeving. Zie hiervoor ook onze zienswijzen op de diverse bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. De dakbedekking wordt als een groen dak uitgevoerd, dat maakt de horeca echter niet 'ondergronds'. Enkel de parkeergarage	In de Nota is aangegeven dat de horecaruimten voornamelijk ondergronds worden gerealiseerd, waarmee bedoeld wordt dat deze in het Fort worden gerealiseerd en niet bedoeld is een ligging t.o.v. peil aan te geven.	Nee

zal (deels) ondergronds gebouwd worden. Zie de tekeningen in paragraaf 3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.		
82. In de beantwoording van de Nota wordt gesuggereerd dat de voorgestelde invulling voor Fort Kudelstaart het plan financieel haalbaar maakt. Ook zou een plan met 12 hotelkamers bedrijfseconomisch niet haalbaar zijn. Het is logisch dat een plan financieel haalbaar moet zijn, mede om het fort te kunnen behouden voor de toekomst. Maar hoe groter de investering, hoe groter de omzet moet worden. De hoofdactiviteit is verschoven naar horeca, de watersport is daaraan ondergeschikt geraakt. Die invulling is nu buiten alle proportie, en in tegenspraak met de tender, Artikel 9 lid 1 van de Erfpachtovereenkomst, en gemeentelijk beleid. Dat het ook anders kan bevestigen de andere twee inschrijvingen op de tender. Deze inschrijvingen omvatten een financieel haalbaar plan, maar dan wél binnen de uitgangspunten en gestelde kaders. In de beantwoording van de Nota wordt gesuggereerd dat de exploitatie van belang is omdat het fort anders snel in verval raakt. Dit is niet correct, aangezien dit al ondervangen is door het fort nu al deels te herstellen, zijnde de consoliderende restauratie. Hiertoe is door de gemeenteraad van Aalsmeer in 2015 besloten, zodat bouwkundige gebreken worden hersteld met subsidie van de Provincie Noord-Holland. Dit staat los van een eventuele toekomstige exploitatie. Opvallend is dat de Nota van	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 11.	Nee

Beantwoording wel de tender volgt op het gebied van ligplaatsen aan de ringdijk en de voorwaarde parkeren op eigen terrein, maar niet de tender volgt op het gebied van de voorgeschreven hoofdfunctie Watersport. Dit laatste is niet correct; de tender hoort hierin leidend te zijn. De reden om hiervan af te wijken wordt niet gegeven of onderbouwd.		
83. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zal van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zijn. In onvoldoende mate zijn alle ruimtelijk relevante omstandigheden onderzocht, althans zijn deze onderzoeken aantoonbaar gebrekkig of onjuist. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan staat bovendien haaks op de beleidsuitgangspunten die de gemeente zelf altijd heeft gehanteerd, zoals deze ook tot uiting zijn gekomen in verschillende beleidsstukken, de tender en de erfpachtvoorwaarden. Voorts strijdt het ontwerpbestemmingsplan met de Provinciale regelgeving en hetgeen door het Rijk vanwege de monumentale status wordt voorgeschreven. Gelet op al het vorengaande wordt verzocht om van de bestemmingsplanwijziging af te zien, met ieder verder besluit dat de Raad in goed bestuur zal vermenen te behoren.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Nee

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
Indiener zienswijze B.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen

A.		wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A
----	--	---

Indiener zienswijze C.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze D.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze E.		.
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze F.		
------------------------	--	--

De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A
---	---	---

Indiener zienswijze G.		
A. Doelstelling van provinciaal beleid is volgens indiener zienswijze de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Voor indiener zienswijze betekent de ontwikkelingen van het Zeilfort, met horeca, terrassen, parkeerfuncties, een verslechtering van zijn leefomgeving. Het plan gaat dus aan de doelstelling van de provincie voorbij.	Het initiatief voor de beoogde herontwikkeling is getoetst aan bestaande wet- en regelgeving en door afweging van alle betrokken belangen. Deze belangenafweging is te vinden in de toelichting en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de m.e.r.-beoordeling en de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt er voldaan aan het beleid van de Provincie. Indiener licht verder niet toe waarom er sprake zou zijn van een verslechtering van zijn leefomgeving.	Nee
B. Volgens indiener zienswijze voldoet het plan niet aan de ontwerpeisen zoals gesteld in de Gebiedsvisie. Een Zeilfort zou voldoen, maar meneer stelt dat het eerder een hotel- en congresfort zal worden. De horeca en vergaderzaalfuncties, in combinatie met de mogelijkheid tot evenementen en bruiloften, zorgt voor een situatie waarin de balans ver te zoeken is.	In de gebiedsvisie wordt gewezen op het voormalig Fort bij Kudelstaart als belangrijk landschappelijk c.q. cultuurhistorisch element als onderdeel van de Stelling van Amsterdam. In de visie zijn voorstellen opgenomen om de cultuurhistorische waarden van Aalsmeer te benadrukken. Een daarvan is de inrichting van het gebied rondom Fort Kudelstaart, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De Westeinderplassen en het Fort Kudelstaart worden in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 omschreven als belangrijke landschappelijke c.q. cultuurhistorische elementen. Het kan dan ook een meerwaarde voor de gemeente bieden wanneer het fort succesvol wordt herontwikkeld. De herontwikkeling van het fort als Zeilfort sluit goed aan bij de gebiedsvisie. De verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt gezien als een cruciaal element voor de ontwikkeling van Aalsmeer. De inwoners van de gemeente vinden het hierbij wel van belang dat er een goed	Nee

	evenwicht is tussen het toeristisch-recreatief product, het dorpse karakter en natuur en landschap (kwaliteitsverbetering). De open ruimtes, water en groen moeten daarnaast voor iedereen beleefbaar zijn. Deze ontwikkeling vergroot de toeristisch-recreatieve mogelijkheden die de gemeente te bieden heeft. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap met respect voor de cultuurhistorische waarden van het fort. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een versterking van het watersportimago van de Westeinderplassen en de gemeente Aalsmeer. Het fort zal door de ontwikkeling beter zichtbaar worden vanuit de omgeving en de beplanting en inrichting van het fort zal aansluiten bij de oorspronkelijke inrichting. De strakke oeverlijn van de frontwal en de overige grondlichamen worden grotendeels hersteld. De keelzijde van het fort wordt juist geconserveerd en behoudt zijn historische karakter. Buiten het plangebied zijn geen mogelijkheden om eventuele extra parkeercapaciteit te creëren. Om de bereikbaarheid van het fort te garanderen en parkeerproblemen te voorkomen is er gekozen voor een (half)verdiepte parkeeroplossing in de te herstellen grondwal, waarbij de (historische) dijklichamen de maximale maat vormen.	
C. De grote onzekerheidsmarge bij de parkeeropgave (tussen de 150 en 235 plekken nodig) is voor indieners zienswijze reden te stellen dat de conclusie van geen belemmering bij verkeer/parkeren onjuist is.	In het kader van de planvorming dient te worden aangetoond dat de voorgestane ontwikkelingen kunnen voldoen aan de Nota Parkeernormen. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in maximaal 235 parkeerplaatsen in de (daarvoor benodigde) parkeergarage en buitenparkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Pas als de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend staat vast welke van de toegestane functies tot welke grootte wordt gerealiseerd. Op dat moment wordt het definitieve aantal	Nee

	parkeerplaatsen vastgesteld. Zie tevens de beantwoording van zienswijze A onder 69.	
D. Indiener stelt dat een van de uitgangspunten van de tender is dat de parkeeropgave op het eigen terrein opgelost wordt. Echter staat in het huidige plan dat indien nodig er gebruik gemaakt kan worden van parkeermogelijkheden buiten het terrein van het Zeilfort. Dit is volgens indiener zienswijze niet in lijn met de tender.	Voor het bestemmingsplan is aangetoond dat er aan de parkeernormen kan worden voldaan en dat er geheel op eigen terrein kan worden geparkeerd. Voor incidentele, niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan passende bijeenkomsten kan inzet van pendeldiensten worden organiseert. Voor dit soort bijeenkomsten dient een separate evenementenvergunning te worden verleend.	Nee

Indiener zienswijze H.		
1. Indiener zienswijze stelt dat er medio 2019 ook zienswijzen zijn verstuurd, waarop nooit een inhoudelijke reactie of een Nota van Beantwoording is gekomen. Indiener zienswijze vindt dit kwalijk.	De reactie op de inspraakreactie van indiener zienswijze is opgenomen in de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlage Nota Inspraak (bijlage 15) onder 4.	Nee
2. De overige zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze I.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze J.		
------------------------	--	--

1. Grootschalige invulling aan hotel en congresfuncties leidt ertoe dat woongenot en leefomgeving nog meer wordt aangetast. Als belanghebbend inwoner van Hornmeer is indiener in principe niet tegen de uitbreiding van het Fort, mits de infrastructuur voor alle belanghebbenden duurzaam en goed opgelost wordt. Daarnaast dient de gemeente zich te houden aan het eerste aangekondigde bestemmingsplan te houden.	Het initiatief voor de beoogde herontwikkeling is getoetst aan bestaande wet- en regelgeving en door afweging van alle betrokken belangen. Deze belangenafweging is te vinden in de toelichting en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de m.e.r.-beoordeling en de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken, waaronder een verkeersonderzoek. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening. In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng wordt aangetoond dat de huidige infrastructuur de beoogde invulling aan kan en dat bij een maximale planologische invulling kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met het eerste aangekondigde bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is het (enige) bestemmingsplan dat de herontwikkeling van het Fort mogelijk maakt.	Nee
---	--	-----

Indiener zienswijze K.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze L.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze M.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze N.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze O.		
De zienswijzen van deze indiener komen naar aard en inhoud overeen met die van de zienswijze onder A.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder A.	Voor de evt. planaanpassingen wordt verwezen naar de planaanpassingen n.a.v. zienswijze onder A

Indiener zienswijze P.		
1. De planvorming zoals beschreven in het bestemmingsplan vindt plaats op het eiland wat het beheersgebied van Rijnland is. Tevens behoort het water om het eiland tot het beheersgebied van Rijnland. Echter, rechts van het plangebied bevindt zich een secundaire kering van het waterschap Amstel, Gooi & Vecht. Zie legger die te	Bij de verder planvorming zal het waterschap AGV worden betrokken.	Nee

vinden is op https://www.agv.nl/onze-taken/legger/. De beschermingszone van deze kering ligt echter wel deels over het water en de toegangsbrug tot het eiland. De planvorming mag de stabiliteit van de secundaire kering niet nadelig beïnvloeden. Activiteiten in de binnen-, buitenbeschermingszone of secundaire waterkering zelf zijn vergunning plichtig en is afstemming met het waterschap Amstel, Gooi & Vecht noodzakelijk. Hierbij kan gedacht worden als het slaan van palen in het water voor de aanleg van steigers voor boten. Ook de aanleg van de ondergrondse parkeergarage, hoewel buiten de beschermingszone, dient met het waterschap Amstel, Gooi & Vecht afgestemd te worden vanwege de mogelijke invloed op de kering.		
2. In het bestemmingsplan wordt gerefereerd naar de Keur uit 2017. De vigerende Keur is echter 2019.	De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.	Tekstdelen die zien op de Keur 2017 worden vervangen door de Keur 2019.
3. Er is verdere afstemming en overleg met waterschap AGV noodzakelijk, voor een soepele vergunningverlening. Vooralsnog zien we geen waterstaatkundige knelpunten en kijken we uit naar de verdere uitwerking van dit project.	In de nadere uitwerking van het project zal waar nodig nadere afstemming plaatsvinden met het waterschap AGV.	Nee

