

## **Nota van Inspraak**

Ontvangen inspraakreacties en beantwoording van reacties op voorontwerpbestemmingsplan

*Fort Kudelstaart*

Aalsmeer, mei 2020

## Wijze van beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Fort Kudelstaart' heeft als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2019', na publicatie op 7 maart 2019, met ingang van 8 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 12 reacties en een aanvulling op een van de reacties ontvangen, die betrekking hebben op het onderdeel van het Fort in dat voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

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

	<b>Samenvatting ingediende reacties per indiener</b>	<b>Beantwoording reacties per punt</b>	<b>plan-aanpassing</b>
1.	Indiener 1		
a.	Geluids- en verkeersoverlast wordt verwacht vanwege de enorme schaalgrootte van de voorgenomen plannen (maximaal 6000 m2 horeca).	De verkeers- en geluidseffecten zijn onderzocht in het kader van de voorgestane planontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan.  Uit het verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. de aspecten verkeer en

	<p>Elke horecaexploitatie geeft een toename van geluidhinder, met (grootschalige) evenementen wordt het verschil met de huidige situatie groot.</p> <p>Vooraf aan het bestemmingsplan moet onderzoek worden gedaan naar de toename van geluidhinder. Behalve dagelijks gebruik (conferentiezalen, hotel, restaurant, bar, terrassen, personeel, bevoorrading) moet ook geluidhinder van evenementen duidelijk worden.</p>	<p>verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen en het bestemmingsplan in die zin uitvoerbaar is.</p> <p>Ook de geluidseffecten van de voorgestane planontwikkeling zijn onderzocht. In dit geluidsonderzoek d.d. 3 februari 2020 van het adviesbureau Valersi, is o.a. uitgegaan van een worse case scenario waarbij alle op basis van het bestemmingsplan toegestane activiteiten tegelijkertijd zouden plaatsvinden. De conclusie uit dat onderzoek zijn o.a. als volgt samen te vatten: <i>"Na cumulatie van alle beoogde (deel)activiteiten gezamenlijk zijn er met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus geen overschrijdingen geconstateerd."</i> en <i>"Wij concluderen dat bij het begrenzen van (dance muziek op 90 dB(A) in een worst-case-scenario met betrekking tot geluid, er geen belemmeringen zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan"</i>. Ook op basis van het verrichtte geluidonderzoek wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.</p>	<p>geluid. Beide onderzoeken worden tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p>
b.	<p>In tegenstelling tot wat in het voorontwerp staat, is – gezien de schaalgrootte – wel degelijk verkeersonderzoek nodig. Grootschalige horeca brengt, behalve nu alleen in de spits, ook op andere tijdstippen toename van verkeer. De effecten van de verkeerstoename op geluid en luchtkwaliteit moeten inzichtelijk worden gemaakt.</p>	<p>Zoals hiervoor is weergegeven is verkeers- en geluidsonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling uitvoerbaar is en niet leidt tot verkeersafwikkelingsproblemen/akoestische problemen. Ook ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is ten behoeve van de planontwikkeling onderzoek uitgevoerd (zie bijlage Blauw, Toets Luchtkwaliteitseisen Zeilfort Kudelstaart B.V.). Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan kan worden aan de geldende normen uit onder meer de Wet luchtkwaliteit en dat het bestemmingsplan ook voor het onderdeel luchtkwaliteit</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect luchtkwaliteit.</p> <p>Het onderzoek wordt tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p>

		uitvoerbaar is.	
c.	Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Gevraagd wordt of dat ook geldt voor extra verkeer (zoals (boot-) trailers, e.d.) tijdens evenementen.	Het parkeren, voor alle voertuigen, waaronder trailers, zal op eigen terrein plaatsvinden. Het verrichtte verkeersonderzoek wijst uit dat dat mogelijk is.	Nee
d.	Behalve een QuickScan (2017) en een nader ecologisch onderzoek (2018), zal nog nader onderzoek moeten worden gedaan naar het voorkomen van de ringslang in het plangebied.	<p>Door ATKB is een quickscan ecologie uitgevoerd, zie bijlage Quickscan Wet natuurbescherming Fort Kudelstaart te Aalsmeer, 20161420/rap01, d.d. 12 januari 2017. Het doel van het onderzoek was om te bepalen of het voornemen de gebruiksfunctie van het Fort te veranderen, noodzakelijk onderhoud uit te voeren en bomen rondom het Fort en de nabijgelegen dam te verwijderen, mogelijk tot een overtreding van de Wet natuurbescherming gaat leiden. Uit de quickscan bleek dat het plangebied geschikt is voor de grondgebonden zoogdiersoorten hermelijn, wezel en bunzing en voor vleermuizen. In de quickscan is daarom aangeraden naar deze twee soortgroepen nader onderzoek te verrichten. Voor overige beschermde flora en fauna kon aan de hand van dit onderzoek worden vastgesteld dat er geen ontheffingsplicht geldt op grond van de Wet natuurbescherming.</p> <p>Door ATKB is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en de grondgebonden zoogdieren hermelijn, wezel en bunzing, zie bijlage, Nader ecologisch onderzoek Vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, Fort Kudelstaart te Aalsmeer", 20161420/rap02, d.d. 28 februari 2018. Binnen het plangebied zijn geen holen gevonden, die als verblijfplaats van bunzing, wezel of hermelijn kunnen dienen. Ook zijn geen uitwerpselen, prooiresten of andere aanwijzingen gevonden die duiden op</p>	Ja. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. deze aspecten die zien op ecologie. De genoemde onderzoeken worden tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.

		<p>de aanwezigheid van deze kleine marterachtigen in het plangebied. Op basis van deze resultaten kan zodoende geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats van bunzing, wezel en/of hermelijn binnen het plangebied uitgesloten is.</p> <p>Voor vleermuizen geldt dat het fortterrein dient als – niet essentieel- foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. Wanneer het foerageergebied minder geschikt wordt, en er minder vleermuizen komen foerageren, heeft dit geen negatieve effecten op de populaties van de soorten. De soorten hebben voldoende alternatieven in de omgeving die de verminderde geschiktheid van het plangebied (kwantitatief en kwalitatief) kunnen opvangen. Er zijn geen verblijven van vleermuizen aangetroffen. Er zijn ook geen aanwijzingen daartoe waargenomen. Binnen het plangebied zijn ook geen vliegroutes van vleermuizen aanwezig. Tevens heeft ATKB meerdere onderzoeken gedaan naar de eventuele aanwezigheid van de ringslang op het forteiland. Deze is nooit gezien op het forteiland, maar wel in de omgeving van de Kudelstaartseweg. Het Fort met de jachthaven heeft grotendeels een hoge beschoeiing en veel bewegingen met de passanten en ligplaatshouders waardoor de ringslang zich niet vertoont op het eiland zelf.</p> <p>Uit het onderzoek naar de ringslang blijkt dat de aanwezigheid van overwinterende ringslangen op Fort Kudelstaart of aanwezige exemplaren in de zomerperiode niet langer is uit te sluiten. Daarom moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met de ringslang en is een reptielenscherm nodig rondom de te verwijderen stronken om zeker te zijn dat tijdens die werkzaamheden geen</p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		ringslangen aanwezig zijn. Omdat daarmee doden kan worden voorkomen en er geen essentieel leefgebied verloren gaat is er van overtreding van verbodsbepalingen geen sprake en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De functionaliteit van het complete leefgebied (het geheel aan geschikte winterverblijven, voortplantingsbiotoop en foerageergebied) blijft aanwezig rondom het forteiland (zie bijlage, brief ringslang ATK). De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.	
e.	Gezien de aanduiding op de Archeologische verwachtingskaart als gebied met een zeer hoge verwachting, ziet men graag bevestigd dat voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek plaatsvindt.	Naar aanleiding van de verkoop van het Fort is in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage "Bureauonderzoek archeologie Plangebied Fort bij Kudelstaart", FKU/DIR/HAMA/150862, d.d. 15 oktober 2015. In dit onderzoek is nader ingegaan op de historische en archeologische waarden van het plangebied, de bouw van het fort en het uitgraven van de omliggende gracht. Het gebied rondom het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde op archeologische resten uit de periode van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Indien het veen bij het aanleggen van het Fort niet geheel is afgegraven geldt ook een lage verwachting voor archeologische resten uit de Vroege Prehistorie. Indien wordt besloten om bodemingrepen uit te voeren in het plangebied op de nog onbebouwde delen van het terrein wordt een aanvullend booronderzoek aanbevolen. Voor de reeds bebouwde delen is dat niet noodzakelijk, aangezien de bodem van deze delen - die in het verleden reeds is afgegraven en waarvan de bebouwing op heipalen is aangebracht, waardoor eventuele archeologische resten in het verleden al zijn verstoord. Indien in het veen wordt gegraven is de kans op verstoring van mogelijke archeologische resten pas aanwezig indien dieper dan 7,5 m	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect archeologie en NGE. Ook wordt het onderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.

		wordt gegraven. De herontwikkeling van het Fort voorziet niet in bodemingrepen van een dergelijke omvang, noch in die gebieden waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gelet op voorgaande staat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.	
f	Er is sprake van uitbreiding van de jachthaven tot 200 ligplaatsen. In de Selectieleidraad van de tender is aangegeven dat het toestaan van ligplaatsen aan de strekdam uitgesloten is. Die mogelijkheid moet dus uit het bestemmingsplan worden gehaald.	In de Selectieleidraad is niet aangegeven dat het toestaan van ligplaatsen aan de strekdam is uitgesloten. Wel is in de Nota van Inlichtingen ontkennend geantwoord op de vraag of er ligplaatsen aan de ringdijk zijn toegestaan. Deze mogelijkheid is daarom in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen. De vraag of de jachthaven mag worden uitgebreid is in de Nota van Inlichtingen beantwoord zonder ontkenning. Voor wat betreft het zoekgebied voor (extra) ligplaatsen is verwezen naar de beperkingen die daarvoor gelden op grond van het thans vigerende bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005.	Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.
g.	In de structuurvisie Uiterweg is vermeld dat zowel economische als demografische ontwikkelingen ertoe hebben geleid dat de watersport al lang geen groeisector meer is en dat de vergrijzing van de watersport een belangrijk punt van zorg is. Uitbreiden van het aantal ligplaatsen staat daar haaks op. Uitbreiding zal ten koste gaan van lokale ondernemers. Daarom moet de uitbreidingsmogelijkheid worden geschrapt uit het bestemmingsplan.	Gelet op de genoemde trends en ontwikkelingen in de watersport biedt de structuurvisie Uiterweg de bestaande jachthavenbedrijven een wenkend perspectief om zich door te ontwikkelen en in te zetten op gespecialiseerde product-markt combinaties. De visie roept ondernemers op om te zoeken naar nieuwe verdienmodellen die het gebruik van boten als basis hebben en die ook appelleren aan de latente behoefte van niet-watersporters. Verhuur, gedeeld bezit, combinaties met kort verblijf en horeca liggen volgens de visie dan voor de hand. Volgens de criteria van de deze structuurvisie zou de ontwikkeling van het Zeilfort ons inziens zowel kwalitatieve als economische meerwaarde opleveren en derhalve tot de zogenaamde topstrategie (kwadrant 4) behoren in het kader van de gewenste transformatie naar	Nee

		<p>een toekomstbestendig watersportrecreatiegebied.</p> <p>Voor de goede orde zij vermeld dat de structuurvisie Uiterweg voor de locatie van Fort Kudelstaart niet van toepassing is.</p> <p>De vraag-aanbod situatie aan de Uiterweg is overigens anders dan in Kudelstaart, waar jachthaven Fort bij Kudelstaart al vele jaren achtereen een wachtlijst kent. Een voldoende schaalgrootte is van belang bij de succesvolle exploitatie van een jachthaven. Dit wordt onderschreven door de haalbaarheidsonderzoeken die mede ten grondslag liggen aan het raadsbesluit van 9 januari 2014 (reg. nr. Z-2013/041834 D-2013/306865) en de keuze voor scenario 3 (Zeilfort).</p>	
h.	<p>De mogelijkheid voor detailhandel (watersportwinkel) staat niet in het plan van "Zeilfort Kudelstaart B.V." en is nooit voorgelegd aan omwonenden. Nog meer bedrijvigheid is onwenselijk en moet uit het bestemmingsplan worden verwijderd.</p>	<p>De inschrijving van Sebald Fort Kudelstaart B.V. noemt een watersportwinkel expliciet als onderdeel van het concept van het Zeilfort. Een dergelijke functie kan eventueel worden gerealiseerd binnen de beoogde bedrijfsruimte.</p> <p>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 detailhandelfunctie past goed bij de activiteiten van het Fort en 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 leefklimaat ter plaatse.</p> <p>Het is ons bekend dat de initiatiefnemers de plannen voor ondergeschikte detailhandel binnen het bedrijfsconcept in meerdere dorpsraden in Kudelstaart en wijkraden van</p>	Nee



		Aalsmeer hebben toegelicht, evenals aan omwonenden.	
i.	De mogelijkheid voor een starttoren staat niet in het plan van "Zeilfort Kudelstaart B.V." en is nooit voorgelegd aan omwonenden. Een starttoren voor zeilwedstrijden is onnodig. Starten van wedstrijden gebeurt, afhankelijk van de wind, telkens op een andere plek, daarom meestal met een start-schip. Een toren (maximaal 11 meter hoog), van waaruit men bij iedereen woonachtig rond het fort naar binnen kan kijken is onwenselijk. De mogelijkheid voor de starttoren moet verwijderd worden uit het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan is een uitwerking van het raadsbesluit van 9 januari 2014 en het gekozen scenario 3 uit het haalbaarheidsonderzoek. De locatie, direct gelegen aan de Grote Poel, alsmede de aanwezige faciliteiten, zoals parkeren, horeca, sanitair, kleedlokalen, zonneterras maken Zeilfort Kudelstaart tot een bijzondere bestemming. Dit maakt het forteiland buitengewoon geschikt als nieuw nationaal zeilcentrum met alle kansen die daarbij horen. Om die reden is - ter bevordering van de zeilsport - de mogelijkheid voor de bouw van een starttoren opgenomen in het bestemmingsplan. Weliswaar is die mogelijkheid niet als zodanig opgenomen in de inschrijving, maar past wel binnen de faciliteiten voor een zeilcentrum en het genoemde scenario 3 uit het raadsbesluit. Een starttoren met juryruimte en de daarbij behorende faciliteiten maakt het makkelijk voor vrijwilligers om zonder al te veel voorbereiding wedstrijden te organiseren en draagt eraan bij om op een moderne manier de watersport in brede zin te bevorderen en faciliteren. Wij hebben begrepen dat de initiatiefnemers dit in 2018 en 2019 bij meerdere gelegenheden hebben toegelicht in de wijkraden en de dorpsraad. De ruimtelijke impact van de starttoren is beperkt. Ten aanzien van het aspect privacy wordt in zoverre nog opmerkt dat de mogelijke locatie van de starttoren in relatie tot de bestaande woonbestemmingen in de omgeving dermate groot is dat de kans op een inbreuk op de privacy nihil is.	Nee
j.	Graag ziet men bevestigd dat het dak van het fort, op de huidige hoogte, nooit gebruikt zal worden als parkeerplaats, terras, recreatiegebied,	Het gebouw is beschermd als Rijksmonument. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bebouwing op het dak niet is toegestaan. De bouwhoogte is in de planregels gelimiteerd tot de bestaande bebouwing en terras en parkeren op het dak is	Nee

	evenementen, etc., of bebouwd mag worden.	ook niet toegestaan.	
k.	<p>De plannen van Zeilfort Kudelstaart B.V. passen niet in het beeld van en de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor een "Zeilfort" zoals gepresenteerd aan omwonenden. Ook de Lijst van Eisen bij de tender is duidelijk: "de herontwikkeling en de daarbij betrokken functies zijn watersport gerelateerd".</p> <p>Het nu voorliggende plan voor een "hotel- en congresfort" is een klap in het gezicht van omwonenden.</p>	<p>Zoals hiervoor is gememoreerd is het bestemmingsplan een uitwerking van het raadsbesluit van 9 januari 2014 en het gekozen scenario 3 ("Zeilfort") uit het haalbaarheidsonderzoek. In dat scenario werd gedacht aan een grootschalig watersportcentrum met functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en fitness. Een deel van deze functies maakt onderdeel uit van de winnende inschrijving op de tender en wordt in het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Alle functies zijn er in onderlinge samenhang op gericht om van het fort een icoon voor de watersport te maken. Bezoekers worden verleid om zich onder te dompelen in de wereld van het zeilen. Anderzijds zal het Zeilfort een grote aantrekkingskracht hebben op zeilers en andere watersportrecreanten en zich ontwikkelen tot een markante locatie voor zeilwedstrijden en soortgelijke evenementen.</p> <p>Met de synergie tussen o.m. de watersportactiviteiten, de horeca en de monumentale waarden van het fort, worden alle kansen benut om van fort een uniek watersportcentrum te maken. Het belevingsconcept is daar een belangrijk onderdeel van.</p> <p>De voorgenomen herontwikkeling en de daarbij betrokken functies passen ons inziens volledig binnen het door de raad gekozen ontwikkelscenario, en hebben binnen het concept van het Zeilfort een duidelijke relatie met de watersport, zoals bedoeld in de Lijst van Eisen bij de tender.</p> <p>Nergens komt naar voren dat de verschillende voorzieningen binnen het concept uitsluitend voorbehouden moeten zijn</p>	Nee

		<p>voor de beoefenaars van watersport. In de inschrijving van Zeilfort Kudelstaart BV wordt bijvoorbeeld expliciet gesproken over het restaurant als een plaats waar lokale bevolking, zakenmensen, bezoekers, hotelgasten en watersporters samenkomen. Het uitsluiten van bepaalde doelgroepen zou bovendien de toegankelijkheid en openbaarheid van het fort niet ten goede komen.</p>	
i.	<p>In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt de Stelling van Amsterdam gezien als 'stiltelandschap' en dient daarom extensief gebruikt te worden. 6000 m2 Horeca betekent intensief gebruik en is dus buiten elke proportie. Deze schaalgrootte is ook in tegenspraak met gemeentelijke stukken, waaronder de Selectieleidraad van de tender, waarin sprake is van horeca, ondersteunend aan de watersportactiviteiten. Een kleine horecagelegenheid is hier wel op zijn plaats en ondersteunt de watersport en vult een behoefte in voor passanten en toeristen.</p>	<p>Het plangebied is gelegen binnen een als zodanig door UNESCO aangewezen erfgoed van uitzonderlijke universele waarden (Stelling van Amsterdam). Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de door UNESCO aangewezen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.</p> <p>De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Voor het plangebied is één relevante structuur (Stelling van Amsterdam) en één relevant ensemble (Aalsmeer - Uithoorn) beschreven.</p> <p>Met de provincie Noord-Holland, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, zijn samenwerkingsafspraken gemaakt (vastgelegd in een Plan van Aanpak en</p>	<p>Ja. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen waarin de herontwikkeling van het Fort wordt getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.</p>

		<p>Uitvoeringsovereenkomst) op het terrein van o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergroten van de zichtbaarheid en bekendheid van het werelderfgoed;</li> <li>• Verbeteren van het toeristisch en recreatief potentieel</li> </ul> <p>De plannen voor de herontwikkeling van Fort Kudelstaart passen goed in de samenwerkingsafspraken zoals die voortvloeien uit de Leidraad.</p> <p>De schaalgrootte past goed in het door de raad gekozen scenario 3, waarbij gedacht werd aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel. Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook past het binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.</p> <p>De watersport wordt voornamelijk beleefd in het weekend en in de zomer. De ondergrondse horecafunctie doet daar niets aan af. De faciliteiten, zoals parkeerplaatsen, douches, kleedruimten en uitgebreide havenfaciliteiten zijn ondersteunend aan elkaar en komen ten goede aan de watersport, lokale bezoekers, zeilers, toeristen, passanten en recreanten. De horecaruimten bevinden zich voornamelijk ondergronds en zullen voornamelijk overdag en doordeweeks worden gebruikt.</p>	
m.	In de bestemming 'Gemengd' is sprake van horeca type 2, 3 en 5, alsmede zaalaccommodatie	De in het bestemmingsplan opgenomen horeca categorieën passen ons inziens goed in het door de raad gekozen scenario 3, waarbij gedacht werd aan functies zoals een jachthaven,	Nee

	<p>ondersteunend aan het horecabedrijf.</p> <p>De plannen van Zeilfort Kudelstaart B.V. bedienen hoofdzakelijk de zakelijke markt. Dat is niet in het belang van het door de gemeente geformuleerde "Zeilfort" concept en niet in het belang van de toerist, passant, recreant of inwoner. Horeca 1 zonder zaalaccommodatie zou wel passend zijn.</p>	<p>hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel. Het concept van het Zeilfort Kudelstaart is gebaseerd op drie krachtige pijlers: watersport, cultuur en horeca. Deze versterken elkaar en maken het plan financieel haalbaar.</p> <p>Horecavoorzieningen die uitsluitend zijn voorbehouden aan watersporters zijn niet realistisch om het plan bedrijfseconomisch haalbaar te maken en om zowel fort als watersport een blijvende impuls te geven.</p> <p>Zie verder het antwoord bij 1 onder k.</p>	
2.	Indiener 2		
a	<p>Nieuwe ligplaatsen.</p> <p>In een Nota van Inlichtingen Tender Fort Kudelstaart (2015/0479) zijn schriftelijke vragen van geïnteresseerde partijen beantwoord. Daarin is (bij vraag 43) geantwoord dat er geen mogelijkheid is tot het realiseren van ligplaatsen langs de Ringdijk met verwijzing naar de schets zoekgebied ligplaatsen boten.</p> <p>Het alsnog mogelijk maken van ligplaatsen langs de ringdijk staat haaks op het expliciete antwoord op de hiervoor vermelde vraag.</p> <p>In reactie op ons verzoek om een deel van de ringdijk te kopen onderschrijft de gemeente de mening over de functie die het groen heeft voor het uitzicht op het fort en dat dit een belangrijk onderdeel uitmaakt van de plannen.</p>	<p>Ten aanzien van de ligplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording bij 1. onder f.</p> <p>Voor het groen op de Ringdijk wordt een groenplan opgesteld door landschap Noord-Holland. Aanpassingen op de ringdijk zullen tot een minimum beperkt blijven. In het groenplan wordt rekening gehouden met de inheemse flora en fauna en daar waar mogelijk aangesloten bij de cultuurhistorische</p>	<p>Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd</p>

	<p>Indiener geeft een alternatief aan voor extra ligplaatsen door aanpassing van de indeling van bestaande ligplaatsen. Verzocht wordt om de nieuwe ligplaatsen langs de ringdijk te schrappen uit het bestemmingsplan.</p>	<p>waarden van de Stelling van Amsterdam. De initiatiefnemers wensen de beleving van het forteiland in stand te houden.</p> <p>Zie het antwoord bij punt 1 onder f.</p>	
b.	<p>Starttoren.</p> <p>Een starttoren voor zeilwedstrijden is overbodig. Starten van wedstrijden gebeurt, afhankelijk van de wind, telkens op een andere plek, het is daarom gebruikelijk dat er vanaf een boot wordt gestart.</p> <p>Gevreesd wordt dat de toren uiteindelijk een andere functie zal krijgen. Bovendien moet het groen op de ringdijk vrij blijven van bebouwing.</p> <p>Verzocht wordt om de bouwmogelijkheid voor een starttoren te schrappen uit het bestemmingsplan.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder i. Op grond van het bestemmingsplan mag de starttoren overigens uitsluitend voor die functie gebruikt worden. Een andere functie is niet aan de orde.</p> <p>Voor het groen op de Ringdijk wordt een groenplan opgesteld door landschap Noord-Holland. Aanpassingen op de ringdijk zullen tot een minimum beperkt blijven. In het groenplan wordt rekening gehouden met de inheemse flora en fauna en daar waar mogelijk aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Initiatiefnemers wensen de beleving van het forteiland in stand te houden. Uit de diverse in het kader van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt overigens ook dat het bestemmingsplan t.a.v. het aspect ecologie uitvoerbaar is.</p>	Nee
3.	Indiener 3		
a.	<p>Primaire doel: cultuurhistorisch en waterrecreatief centrum.</p> <p>Het lijkt erop dat de horecafunctie prioriteit wordt</p>	<p>In de Gebiedsvisie 2020 is in paragraaf 4.7, die ziet op de gewenste ontwikkelingen ten aanzien van recreatie en toerisme in de gemeente Aalsmeer ook de gewenste inrichting van Fort Kudelstaart opgenomen. Om</p>	Nee

	<p>en niet ondersteunend is aan een cultuurhistorisch en waterrecreatief centrum.</p> <p>Hoe wordt de cultuurhistorische waarde van het fort conform de doelstellingen uit de gebiedsvisie Aalsmeer 2020 gewaarborgd?</p> <p>Hoe staat de waterrecreatieve functie in verhouding tot de overige functies (horeca, congres)?</p> <p>Zijn er niet al voldoende horeca faciliteiten in onze gemeente (wat is de horecadichtheid in onze gemeente)?</p>	<p>cultuurhistorische waarden meer te benadrukken wordt daarbij het inrichten van het gebied rondom Fort Kudelstaart als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, dat de bijzondere waarde van het Fort benadrukt en recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het Fort specifiek benoemd. De beoogde herontwikkeling van het Fort past goed binnen de doelstelling van de Gebiedsvisie 2020 op dit onderdeel. Het Fort wordt gerestaureerd en bestaande cultuurhistorische waarden kunnen worden versterkt. De combinatie van horeca, watersport en openstelling en onderhoud van cultuurhistorische waarden zal de beleving van het forteiland versterken. Deze combinatie biedt het fort aantrekkingskracht en vergroot de belevingswaarde ervan. Zonder commerciële basis is geen openstelling en onderhoud mogelijk. 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.</p> <p>Transformatie naar onder andere een hotelfunctie en aanverwante horecafuncties is noodzakelijk om een en ander exploitabel en economisch uitvoerbaar te maken. Het enkele feit dat er elders in de gemeente als horecavoorzieningen zijn, maakt niet dat de voorgestane ontwikkeling voorziet in een behoefte. Deze behoefte is inzichtelijk gemaakt in de zogenaamde ladderonderbouwing, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

b.	Wat gaat gebeuren als de vereiste 150 parkeerplaatsen niet voldoende blijken? Met 200 ligplaatsen en de hotel- en congresfaciliteiten zouden weleens meer plaatsen nodig kunnen zijn. Hoe wordt gewaarborgd dat er niet buiten eigenterrein geparkeerd zal worden?	Uit het verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen en het bestemmingsplan in die zin uitvoerbaar is. Het Zeilfort zal in de benodigde parkeercapaciteit geheel voorzien op eigen terrein. Dit wordt geborgd door in de regels van het bestemmingsplan een koppeling op te nemen met de Nota Parkeernormen, die voorschrijft dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer. Ook wordt het verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.
c.	Hoe wordt de door indieners verwachte overlast van geluid en verkeer door de omvangrijke horecafunctie beperkt voor omwonenden?	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a. Op basis van het verrichtte verkeers- en geluidonderzoek wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht. Tevens is er voor de horecafuncties (behoudens voor het hotel) in de regels een verbod opgenomen om tussen 24 uur -0700 uur geopend te zijn voor het publiek.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect geluid. Ook wordt het geluidonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor de openingstijden van de horecafuncties is er in de regels (behoudens voor het hotel) een verbod opgenomen om tussen 24 uur en 0700 uur publieksactiviteiten te houden.
d.	Indieners zijn er zeker van dat de nu aanwezige vleermuizen en andere fauna niet meer zullen voorkomen als het fort volledig operationeel is. De ringdijk is een broedplaats voor vele vogels. Nu daar boten komen, is dat voorbij. Indieners	Er wordt een groenplan opgesteld door landschap Noord-Holland. Aanpassingen op de ringdijk zullen tot een minimum beperkt blijven. In het groenplan wordt rekening gehouden met de inheemse flora en fauna en daar waar mogelijk aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van de Stelling	Nee



	verwachten dat de dijk jaren later kaal gezaagd zal zijn.	van Amsterdam. Initiatiefnemers wensen de beleving van het forteiland in stand te houden. Uit de diverse in het kader van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt overigens ook dat het bestemmingsplan t.a.v. het aspect ecologie uitvoerbaar is.	
e.	Bij de voorlichtingsbijeenkomst voor omwonenden is als doelstelling aangegeven een Zeilfort met beperkte horeca. De tender gaat nu naar het grote geld met de commerciële focus op congrescentrum en hotel. Wat heeft dit te maken met de oorspronkelijke bedoeling om een Zeilfort te maken en met de intentie waarmee Defensie het fort aan de gemeente heeft verkocht?	<p>Het bestemmingsplan is een uitwerking van het raadsbesluit van 9 januari 2014 en het gekozen scenario 3 uit het haalbaarheidsonderzoek. In dat scenario voor een grootschalig watersportcentrum werd gedacht aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel.</p> <p>Naar ons oordeel is hier met de plannen voor het Zeilfort op een goede wijze invulling aan gegeven. Er is ons inziens sprake van een realistisch en integraal plan waar een goede balans tussen zakelijkheid en cultuurbeleving wordt nagestreefd. Een fort waar voldoende faciliteiten zijn en waar bezoekers graag vertoeven om de watersport en de omgeving te beleven.</p> <p>De intentie van de gemeente was mede dat er niet meer geld vanuit de gemeente naar het fort zou gaan, maar dat het fort wel voor de toekomst behouden zou blijven. Dit heeft als resultaat dat er een financieel solide plan moest komen. Die balans is gevonden in watersport, verblijf, logies en horeca.</p>	Nee
f.	De communicatie over de plannen van het fort met indieners, als direct omwonenden, dient verbetering. Nu moet men veel uit de krant vernemen en initiatiefnemers vergeten hen nogal eens uit te nodigen of te informeren.  De plannen voor het fort dreigen een andere	Navraag heeft geleerd dat alle bewoners aan de Kudelstaartseweg door de initiatiefnemers van Zeilfort Kudelstaart per brief zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op de locatie van het fort. Daarbij zijn naar verluidt 126 adressen aangeschreven op de Kudelstaartseweg met huisnummers 30 t/m 235 en het	Nee

	richting op te gaan dan de in 2015 vastgestelde visie, welke door indieners wordt ondersteund.	<p>Vrouwentroostpad. Deze bijeenkomsten werden ongeveer per 40 uitgenodigde huishoudens georganiseerd. Daarnaast hebben de initiatiefnemers meerdere malen bij de dorpsraad van Kudelstaart een presentatie gegeven, evenals bij diverse wijkraden in Aalsmeer.</p> <p>Voorts is er op 25 maart 2019 een inloopavond op het gemeentehuis geweest. Daarnaast is er een website (<a href="http://www.Zeilfort.nl">www.Zeilfort.nl</a>) waar alle bewoners hun gegevens kunnen achterlaten voor meer informatie.</p>	
4.	Indiener 4		
a.	<p>Indiener wijst erop dat ook andere reacties mede namens hem zijn ingediend, waaronder die van de Werkgroep Fort Kudelstaart.</p> <p>Niettemin wenst hij enkele punten nog zelf te noemen.</p>	<p>Hierna onder 14 zijn de inspraakreacties van onder meer de Werkgroep Fort Kudelstaart van een reactie voorzien. Kortheidshalve zij daarnaar verwezen.</p>	Nee
b.	<p>In het voorontwerp is vermeld dat aanwezigen op de bijeenkomst in het najaar 2015 op de hoogte zouden worden gesteld van de ontwikkelingen. Indiener heeft daarna nooit meer iets vernomen.</p> <p>Ook over een evenement dat met Pasen 2019 is gehouden zouden omwonenden (volgens de vergunning) worden geïnformeerd. Er was alleen een spandoek, maar als je daar niet voorbijkomt, zie je het niet.</p> <p>Een uitnodiging van Zeilfort voor een informatiebijeenkomst op 3 februari 2019 werd door indiener afgezegd met de uitnodiging aan</p>	<p>Verwezen wordt naar het antwoord bij 3 onder f.</p> <p>Publicatie van het bedoelde evenement met Pasen 2019 heeft plaatsgevonden in de lokale media en het is ons bekend dat de initiatiefnemers de direct omwonenden hierover per brief hebben geïnformeerd.</p> <p>Het is de gemeente en de initiatiefnemer onduidelijk welke uitnodiging is verzonden door de indiener aan de initiatiefnemer en of daar wel of niet op is gereageerd.</p>	Nee

	Zeilfort, waarop niet is gereageerd.		
c.	Er heerst in de omgeving grote onrust over de tamelijk megalomane plannen in dit hoekje van Aalsmeer. Indiener geeft aan dat de horecafuncties, waarop de nadruk ligt, zeker tot veel overlast gaat leiden. Indiener is benieuwd naar de uitkomsten van onderzoeken inzake verkeers- en geluidsoverlast en naar wat de gemeente gaat doen aan handhaving.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder a. Ten aanzien van handhaving wordt opgemerkt dat indien zich strijdige situaties met wet- en regelgeving zullen voordoen er zeker – ambtshalve of op verzoek – door het college tot handhaving over wordt gegaan. Tevens is er voor de horecafuncties (behoudens voor het hotel) in de regels een verbod opgenomen om tussen 24 uur -0700 uur geopend te zijn voor het publiek.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. de aspecten verkeer en geluid. Beide onderzoeken worden tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor de openingstijden van de horecafuncties is er in de regels (behoudens voor het hotel) een verbod opgenomen om tussen 24 uur en 0700 uur publieksactiviteiten te houden.
d.	Indiener lijkt het waarschijnlijk dat sprake zal zijn van planschade en vraagt wat daarover bekend is.	In het geval dat indiener planschade meent te ondervinden van het bestemmingsplan zoals dat is vastgesteld, kan indiener daarvoor bij de gemeente een planschadeclaim indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht heeft gekregen.	Nee
5.	Indiener 5		
a.	De reactie van deze indiener is gelijklopend aan de hiervoor genoemde reacties van indiener onder nr. 4.	Voor de beantwoording op deze inspraakreacties wordt verwezen naar onze reactie hiervoor onder 4.	Nee
6.	Indiener 6		

a.	Indiener wijst op de punten, waarop zal worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005, waarin in vergaande mate is meegegaan in de wensen van de stichting. Dat betreft de volgende punten.	De beoogde planontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Met name vanwege de nieuwe gebruiksfuncties van het fort, welke niet zijn voorzien in het geldende 15 jaar oude bestemmingsplan, wordt het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De inhoudelijke inspraakreactie is hierna van een reactie voorzien.	Nee
b.	Uitbreiding van het aantal ligplaatsen met voorzieningen aan de Ringdijk, waardoor de natuurlijke oever ernstig verstoord zal worden en zal veranderen in het beeld van een grote jachthaven met bijbehorend woud van masten.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder f.	Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.
c.	Een vaste starttoeren voor zeilwedstrijden is overbodig. Starten van wedstrijden gebeurt, afhankelijk van de wind, telkens op een andere plek, met een startschip.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder i. Daarnaast zullen er inderdaad ook wedstrijden met startschip georganiseerd gaan worden in samenwerking met de WZW-commissies en jachthavens aan de Uiterweg.	Nee
7.	Indiener 7		
a.	De initiatiefnemers hebben op bewonersavonden van de Dorpsraad reeds enkele keren hun ideeën over het Zeilfort toe kunnen lichten zodat de Dorpsraad en belangstellende inwoners zijn geïnformeerd. Uit deze presentaties kwam, behalve van enkele direct omwonenden, geen inhoudelijk commentaar op de plannen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan	Nee
b.	Men is met name bezorgd over de toename van verkeer bij evenementen en er zijn zorgen over vrachtverkeer tijdens de verbouwing.	Uit het verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen en het bestemmingsplan in die zin uitvoerbaar is.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer. Ook wordt het verkeersonderzoek als

			bijlage bij de toelichting opgenomen
c.	Indiener is erover teleurgesteld dat een verkeerskundig onderzoek ontbreekt, waardoor geen onderbouwde zienswijze kan worden ingediend. Hij behoudt zich het recht voor om in een later stadium op het nog in te dienen onderzoek te reageren.	Verwezen wordt naar de beantwoording hiervoor onder b	Zie hiervoor.
8.	Indiener 8		
a.	<p>Indieners achten de bestemming van het fort te veel afhankelijk van het oplossen van het parkeerprobleem. De oplossing is gevonden in een half-ondergrondse parkeergarage voor 150 auto's. De grote investering voor een dergelijke parkeergarage heeft tot gevolg dat de overige plannen van een dermate grootschalige omvang moeten zijn om van het Fort Kudelstaart als geheel een rendabele onderneming te maken.</p> <p>Een pendelbusdienst, die de initiatiefnemer voor ogen heeft bij een tekort aan parkeerruimte, kan ook al direct de oplossing zijn waardoor de bouw van een parkeergarage misschien wel overbodig is en derhalve ook alle andere grootschalige aanpassingen terzake.</p>	<p>Op grond van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 dient iedere initiatiefnemer te zorgen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.</p> <p>De verkeerseffecten en de parkeercapaciteit zijn onderzocht in het Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020. Daarin wordt geconcludeerd dat de bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen. In de benodigde parkeercapaciteit kan worden voorzien op eigen terrein. De parkeerbehoefte bedraagt op basis van het maximaal te realiseren maatgevende planologische programma en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 194 parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in 235 parkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. het aspect parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.</p> <p>Het gebruik van een pendelbusdienst zou voorbijgaan aan het gemeentelijke uitgangspunt dat parkeren opgelost moet worden op eigen terrein. Dat neemt niet weg dat het gebruik</p>	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer – en parkeren. Ook wordt het verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen

		van een pendelbusdienst wel incidenteel aan de orde kan komen bij grootschalige evenementen waarvoor de parkeercapaciteit op eigen terrein onvoldoende is. Het gaat dan in beginsel om vergunningplichtige evenementen.	
b.	<p>Steeds meer havens hebben te maken met een teruggang in betaalde ligplaatsen omdat het bootbezit terugloopt, terwijl het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in 80 extra ligplaatsen. Indieners achten dit in tegenspraak met de tegemoetkoming aan de ondernemers aan de Uiterweg, die op deze wijze teniet wordt gedaan.</p> <p>Indieners zijn van mening dat het voorontwerp voorziet in een behoefte aan extra ligplaatsen, extra horeca en extra parkeerplaatsen die niet bestaat.</p>	<p>De teruggang in de vraag naar ligplaatsen is een algemene trend in de watersportbranche. De jachthaven van Zeilfort Kudelstaart kent daarentegen al vele jaren een wachtlijst voor de ligplaatsen.</p> <p>De locatie, direct gelegen aan de Grote Poel, alsmede de aanwezige faciliteiten, zoals horeca, sanitair, kleedlokalen, zonneterras maken het Zeilfort tot een bijzondere bestemming. Dit maakt het forteiland buitengewoon geschikt als nationaal zeilcentrum met alle kansen die daarbij horen. Ons inziens komt deze ontwikkeling ook ten goede aan de Westeinderplassen als geheel. Het plassengebied wordt steeds aantrekkelijker met nieuwe combinaties van natuur, beleving en faciliteiten.</p> <p>Door de aantrekkelijkheid van het fort te vergroten is het aannemelijk dat de vraag naar ligplaatsen zal toenemen. De behoefte aan de beoogde voorzieningen is inzichtelijk gemaakt in de zogenaamde ladderonderbouwing, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.</p>	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het behoefteonderzoek in de vorm van de ladderonderbouwing. De ladderonderbouwing wordt tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.
c.	Indieners zijn van mening dat de toekomst van het fort niet afhankelijk is van de voorgenomen grootschalige plannen, maar dat het fort beter behouden kan worden indien de afhankelijkheid van de ontwikkeling wordt beperkt.	De ervaring van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ("RCE") is dat monumenten gebruikt moeten worden om behouden te kunnen blijven. Het behoud en herstel van het forteiland is voor het cultureel erfgoed van groot belang. Om die reden heeft de gemeente een bewuste keuze gemaakt om een financieel draagkrachtige exploitatie mogelijk te maken. Een kleinschalige exploitatie kan niet leiden tot een financieel gezonde exploitatie en het in standhouden van het fort. De	Nee

		RCE onderschrijft dat transformatie van het Fort naar onder andere een hotelfunctie en aanverwante horecafuncties noodzakelijk om een en ander exploitabel en economisch uitvoerbaar te maken.	
d.	<p>Indieners zijn van mening dat de Kudelstaartseweg te smal is voor de huidige en toekomstige verkeersstroom.</p> <p>Mede door de woningbouwontwikkeling in Kudelstaart Zuid en de uitbreiding bij het surfeiland zullen de plannen leiden tot een te grote verkeerstoename op de Kudelstaartseweg en omgeving met een onbeheersbaar parkeerprobleem tot gevolg. Mede gebaseerd op de ervaringen bij andere forten met horeca en evenementen zal het bezoekersaantal van dit kleine hoekje van de Westeinderplas gaan toenemen met ruim 100.000 bezoekers per jaar. De vergroting van de capaciteit van het surfeiland hebben indieners hierbij nog niet meegerekend.</p>	<p>Uit het verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen en het bestemmingsplan in die zin uitvoerbaar is. In het onderzoek, zijn ook de andere ontwikkelingen in Kudelstaart betrokken.</p> <p>De parkeerbehoefte bedraagt op basis van het maximaal te realiseren maatgevende planologische programma en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 194 parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in 235 parkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. het aspect parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Niet duidelijk is gemaakt op welke ervaringen bij andere forten de reactie is gebaseerd.</p>	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer – en parkeren. Ook wordt het verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen
e.	Indieners stellen dat Zeilfort zeilwedstrijden gaat organiseren met wedstrijdboten, welke van elders met trailers en diepladers moeten worden aangevoerd, waarvoor in geen enkele voorziening is voorzien in het plan.	Het organiseren van zeilevenementen op de Westeinderplassen gaat inderdaad gepaard met de aanvoer van boten over de weg. Van diepladers is echter geen sprake voor zeilboten die op de Westeinderplassen kunnen varen. Het parkeren, voor alle voertuigen, waaronder trailers, zal op eigen terrein plaatsvinden. Het verrichtte verkeersonderzoek wijst uit dat dat mogelijk is.	Nee
f.	Indieners stellen al te maken te hebben met diverse geluidsbronnen en maken daarom bezwaar tegen nieuwe, grootschalige ontwikkelingen op het	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder a.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de

	Fort Kudelstaart, die daar nog eens geluid aan gaan toevoegen.		conclusies t.a.v. het aspect geluid. Ook wordt het geluidonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.
g.	De plannen, waarin het bestemmingsplan voorziet, zullen naar de mening van indieners resulteren in het feit dat hier beschermde diersoorten zullen verdwijnen. In het plan wordt daarmee geen rekening gehouden.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder d.	Ja. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. deze aspecten die zien op ecologie. De genoemde onderzoeken worden tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.
h.	In de akte van levering en vestiging van erfdienstbaarheden, waarbij de gemeente eigenaar werd van het fort is, zo stellen indieners, is vermeld dat de huidige staat, fort en jachthaven, gehandhaafd moet blijven. Zij menen dat de verkoper daarmee in 2016 nooit heeft kunnen bedoelen dat deze handhaving teniet wordt gedaan met de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan.  Het extensieve gebruik van Fort Kudelstaart achten indieners in schril contrast met de plannen van Zeilfort BV.	Een dergelijk beding is niet opgenomen door de verkoper in de akte van levering, waarmee de gemeente Aalsmeer eigenaar werd van het fort. Dat neemt niet weg dat de gemeente er alles aan is gelegen om het gebruik als het fort en jachthaven te bewaken. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin. In de concept erfpachtakte, waarmee de gemeente het forteiland zelf in erfpacht gaat uitgeven aan de initiatiefnemer, zijn bedingen opgenomen om het karakter van het fort te beschermen. Maar bovenal wordt de staat van het fort beschermd door zijn status als Rijksmonument.	Nee
i.	De voorliggende plannen achten indieners van en dermate schaalgrootte dat het een zodanige belasting zal betekenen voor omwonenden en de	De schaalgrootte past goed in het door de raad gekozen scenario 3, waarbij gedacht werd aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en fitness. Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan	Nee



	<p>natuur dat het zijn doel te veel voorbijstreeft.</p> <p>Indieners zijn van oordeel dat er talloze kleinschaligere mogelijkheden zijn om het fort voor de toekomst te behouden. Daarbij denken zij aan startupbedrijven, kunst, cultuur, educatie, enz.</p>	<p>verrichtte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook past het binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.</p> <p>Het behoud en herstel van het forteiland als beheer van het cultureel erfgoed is van groot belang. Om die reden is een ontwikkeling mogelijk gemaakt die de financiering daarvan kan dragen. De door indieners genoemde alternatieven zijn niet financieel onderbouwd en worden financieel niet uitvoerbaar geacht in relatie tot het herstel en de instandhouding van het fort als cultureel erfgoed.</p>	
9.	Indiener 9		
a.	Indiener is van mening dat het nader archeologisch onderzoek en onderzoek naar niet gesprongen explosieven nog niet zijn uitgevoerd.	<p>Voor het aspect archeologie wordt verwezen naar de beantwoording in 1 onder e.</p> <p>Ten aanzien van het aspect NGE zijn er een 2-tal onderzoeken uitgevoerd. De Explosieve Opruimingsdienst Defensie heeft een probleeminventarisatie gedaan met het doel om vast te stellen in hoeverre er mogelijke explosieven op het fortcomplex aanwezig kunnen zijn, zie onderzoek, "Probleeminventarisatie Fort Kudelstaart", 20090828, d.d. 15 februari 2010. Uit de inventarisatie blijkt dat er kans bestaat op het aantreffen van achtergebleven explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, maar alleen in de fortgracht nabij de oorspronkelijke brug. Aanvullend is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven (NGE) op het terrein van Fort Kudelstaart, Resultaat bureauonderzoek Niet Gesprongen Explosieven Aalsmeer Fort Kudelstaart, 07147/RO-160093 versie 1.0, d.d. 12 juli 2016. Uit beide onderzoeken blijkt ter plaatse van het onderzoeksgebied oorlogshandelingen/</p>	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect archeologie en NGE. Ook worden beide onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

		<p>munitiedumpingen hebben plaatsgevonden. Hierdoor kunnen NGE in het gebied zijn terechtgekomen en zijn achtergebleven.</p> <p>Voor de betreffende gronden is in het bestemmingsplan een aanduiding 'veiligheidszone - niet gesprongen explosieven' opgenomen. Deze aanduiding heeft tot gevolg dat bij bouwen en aanlegwerkzaamheden op het perceel waarbij dieper wordt gegraven dan 1 m, onderzoek verricht dient te worden naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.</p>	
b.	<p>Indiener geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan niets vermeldt over het te realiseren parkeerplaatsen. Met een bezoekersaantal van 90.000 per jaar zal een veelvoud van de voorgenomen 150 plaatsen nodig zijn.</p>	<p>De parkeerbehoefte bedraagt op basis van het maximaal te realiseren maatgevende planologische programma en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 194 parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in 235 parkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. het aspect parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer – en parkeren. Ook wordt het verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen</p>
c.	<p>Naar aanleiding van de conclusie in de plantoelichting dat een horecafunctie geen geluidgevoelig object is en waarvoor dus geen geluidsonderzoek nodig is, merkt indiener op dat met een terras van 800 m2 en feesten en partijen overlast zal worden veroorzaakt en een geluidsonderzoek zal moeten plaatsvinden.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder a. Tevens is er voor de horecafuncties (behoudens voor het hotel) in de regels een verbod opgenomen om tussen 24 uur -0700 uur geopend te zijn voor het publiek.</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect geluid. Ook wordt het geluidsonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor de openingstijden van de horecafuncties is er in de regels (behoudens voor het hotel) een verbod opgenomen om tussen</p>

			24 uur en 0700 uur publieksactiviteiten te houden.
d.	In de plantoelichting is sprake van openstelling voor publiek. Indiener stelt dat dit bovenop het eigen bezoek nog meer parkeerdruk zal geven.	Op grond van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 dient iedere initiatiefnemer te zorgen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeercapaciteit is onderzocht door Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek d.d. 24 april 2020. Daarbij is rekening gehouden met de verschillende beoogde faciliteiten op het forteiland en het exploitatieconcept. De parkeerbehoefte bedraagt op basis van het maximaal te realiseren maatgevende planologische programma en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 194 parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in 235 parkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. het aspect parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.	Ja. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect parkeren. Ook worden het verkeersonderzoek, waar parkeren onderdeel van uitmaakt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
e.	<p>Het forteiland wordt, zo vermeldt de plantoelichting, grotendeels in originele staat teruggebracht. Dat acht indiener een rekbaar begrip om de volgende redenen.</p> <p>Een starttoren is hier nooit geweest en zal naar zijn mening een dissonant zijn in de omgeving. Een vaste starttoren voor zeilwedstrijden is overbodig. Starten van wedstrijden gebeurt, afhankelijk van de wind, telkens op een andere plek, met een startschip.</p> <p>Een terras van 800 m2 komt buiten de bestaande</p>	<p>Sommige oudere jachthavens lopen langzaam leeg omdat er geen voorzieningen zijn en omdat ze veelal slecht onderhouden zijn. Een totaalconcept met cultuur, natuur, hotel, horeca en watersportactiviteiten biedt de mogelijkheid om een nieuw nationaal zeilcentrum te realiseren met alle daarbij behorende kansen.</p> <p>Ten aanzien van de starttoren wordt verwezen naar de beantwoording in 1 onder i.</p> <p>De terrassen zijn verspreid over het forteiland, er zal een klein terras komen bij het café aan de haven, en op het zogenaamde terreplein is een groot terras dat door de aanwezige grondwallen vrijwel geheel aan het zicht wordt onttrokken en het aangezicht van het fort dus niet aantast.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>

	<p>bebouwing te liggen en zal het aanzien van het fort aantasten.</p> <p>De aanleg van extra ligplaatsen. Dat is niet nodig, de ringdijk is uniek natuurgebied, het aanzicht van het fort wordt verstoord, jachthavens klagen nu al van leegloop.</p>	<p>De jachthaven rond het forteiland kent al vele jaren een wachtlijst voor ligplaatsen.</p> <p>Ten aanzien van de ligplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording in 1 onder f.</p>	<p>Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.</p>
10.	Indiener 10		
a.	<p>Indieners hebben bezwaar tegen de nevenfunctie van een "conferentiezaal" voor 250 personen omdat daar ook feesten en partijen met mogelijkheid voor Live Music, kunnen plaatsvinden. Met name daartegen hebben zij bezwaar in verband met te verwachten ordeverstoring in de late avond.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder a. De multifunctionele zalen liggen feitelijk verscholen in de grondwal en zijn bedekt met een sterk geluidsisolerende laag bestaande uit een dikke laag grond en begroeiing. Zelfs met livemuziek in deze zalen zullen de akoestische effecten niet tot bij de omliggende bewoners reiken. Tevens is er voor de horecafuncties (behoudens voor het hotel) in de regels een verbod opgenomen om tussen 24 uur -0700 uur geopend te zijn voor het publiek.</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect geluid. Ook wordt het geluidonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor de openingstijden van de horecafuncties is er in de regels (behoudens voor het hotel) een verbod opgenomen om tussen 24 uur en 0700 uur publieksactiviteiten te houden</p>
b.	<p>Indieners stellen dat de parkeergarage niet toereikend zal zijn om zowel hotelgasten, als feestvierende gasten op te vangen.</p>	<p>Op grond van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 dient iedere initiatiefnemer te zorgen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeercapaciteit is onderzocht door Goudappel Coffeng in het verkeersonderzoek d.d. 24 april 2020. Daarbij is rekening</p>	<p>Ja. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het</p>

		gehouden met de verschillende beoogde faciliteiten op het forteiland en het exploitatieconcept. De parkeerbehoefte bedraagt op basis van het maximaal te realiseren maatgevende planologische programma en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 194 parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in 235 parkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. het aspect parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.	aspect parkeren. Ook worden het verkeersonderzoek, waar parkeren onderdeel van uitmaakt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
11.	Indiener 11		
a.	<p>Er heeft geen participatie met omwonenden plaatsgevonden over de herontwikkeling van het forteiland om een breed draagvlak te creëren, terwijl dit door de gemeente wel wordt verlangd van projectontwikkelaars voor hun nieuwbouwplannen.</p> <p>In de plantoelichting is vermeld dat burgers niet eerder betrokken zijn bij de inrichting en vormgeving van het bestemmingsplan, weliswaar met een soort van verzachtende omstandigheid dat er wel voor de structuurvisie een participatietraject heeft plaatsgevonden.</p> <p>Toch werd daarna zonder specifieke participatie besloten een aanbestedingsprocedure te starten. Daarna heeft de gemeente weer eenzijdig, zonder overleg met omwonenden een winnaar aangewezen die u om welke reden dan ook het beste uitkwam.</p>	<p>Participatie in de uitvoering en het resultaat van de aanbesteding is niet gebruikelijk. De selectie heeft plaatsgevonden op basis van vastgelegde criteria in het kader van een Europese Aanbesteding. Na de selectie van de tender zijn de plannen door de initiatiefnemer in detail uitgewerkt. Zij hebben omwonenden in de gelegenheid gesteld om van de plannen kennis te nemen en feedback te geven. Het is ons bekend dat zij daarbij regelmatig de dorpsraden hebben bezocht om hen te informeren over de plannen. De bewoners aan de Kudelstaartseweg (circa 126 adressen) zijn in meerdere bijeenkomsten uitgenodigd om hen te informeren over de plannen.</p> <p>De voorgenomen regeling in het bestemmingsplan is in het kader van de inspraak gepubliceerd en ter inzage gelegd. Deze nota van beantwoording van de inspraakreacties gaat vooraf aan de formele bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De initiatiefnemers hebben in 2018 en 2019 verscheidene bijeenkomsten georganiseerd en in 2020 zullen zij de</p>	Nee

		<p>dorpsraden weer blijven informeren over de plannen.</p> <p>Opgemerkt zij dat het forteiland niet is gelegen in het gebied waarvoor de Structuurvisie Uiterweg is vastgesteld. De desbetreffende tekst in de plantoelichting voor dit bestemmingsplan is aangepast.</p>	
b.	<p>Omwonenden hebben bezwaar tegen het veel te grootschalige plan. Door alle mogelijk gemaakte verbouwingen en uitbreidingen zal het fort verworden tot een hotel/restaurant/conferentie/winkel/parkeerbunker met als vlag op de modderschuit (onder het mom van een starttoren) een reclamezuil van 7,5 x 7, m met een hoogte van 11 meter.</p>	<p>De schaalgrootte past goed in het door de raad gekozen scenario 3, waarbij gedacht werd aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel. Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook past het binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.</p> <p>De locatie, direct gelegen aan de Grote Poel, alsmede de aanwezige faciliteiten, zoals parkeren, horeca, sanitair, kleedlokalen, zonneterras maken Zeilfort Kudelstaart tot een bijzondere bestemming. Dit maakt het forteiland buitengewoon geschikt als nieuw nationaal zeilcentrum met alle kansen die daarbij horen.</p> <p>Voor de starttoren wordt verwezen naar de beantwoording in 1 onder i. De starttoren zal geen reclamezuil worden.</p>	Nee
c.	<p>Indieners zijn bevreesd voor verkeers- en geluidsoverlast.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder a.</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. de aspecten verkeer en geluid. Beide onderzoeken worden</p>

			tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.
d.	De aanpak voor herontwikkeling van het forteiland moet veel kleinschaliger door geen bebouwing toe te voegen aan het fortgebouw, geen bijgebouwen erbij, geen uitbreiding van het aantal ligplaatsen, etc. Handhaven van het fort in zijn huidige profiel zou uitgangspunt moeten zijn voor zo'n rijksmonument.	Het gebouw is beschermd als Rijksmonument. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de bestaande bebouwing in stand wordt gehouden en alleen ondergronds bebouwing wordt toegevoegd, zodat bestaande zichtlijnen niet zullen veranderen. Het fort is in het afgelopen decennium sterk achteruitgegaan als gevolg van een weinig intensieve exploitatie. Vloeren zijn ingestort en het beton gaat snel achteruit. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is voorstander van een hedendaagse exploitatie van de Rijksmonumenten in de Stelling van Amsterdam omdat anders de gebouwen snel in verval raken.	Nee
e.	De ringdijk zou als onderdeel van het fort beschermd oevergebied moeten zijn, mede vanwege de daar aanwezige flora en fauna.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder f. De Ringdijk kent een bestemming 'Gemengd' en is onder meer bestemd voor natuur- en groenvoorzieningen. Voor het groen op de ringdijk wordt een groenplan opgesteld door landschap Noord-Holland. Aanpassingen op de ringdijk zullen tot een minimum beperkt blijven. In het groenplan wordt rekening gehouden met de inheemse flora en fauna en daar waar mogelijk aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam.	Nee
f.	Bij een kleinschaliger plan kan genoeg parkeergelegenheid worden gecreëerd om te kunnen voldoen aan de "Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016".	De parkeerbehoefte bedraagt op basis van het maximaal te realiseren maatgevende planologische programma en gebaseerd op de Nota Parkeernormen 194 parkeerplaatsen. Op het (eigen) terrein wordt voorzien in 235 parkeerplaatsen. Daarmee is het parkeeraanbod op eigen terrein voldoende. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. het aspect parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer en parkeren. Ook wordt het onderzoek als bijlage bij de toelichting

		<p>bestemmingsplan.</p> <p>Een kleinschalig plan kan weliswaar ook voldoen aan de Parkeernormen Aalsmeer, maar niet aan de andere eisen van de voorgenomen exploitatie, zoals de raad die met de keuze voor ontwikkelscenario 3 (Zeilfort) voor ogen had. zoals de gemeenteraad die heeft geformuleerd in voorbereiding van de Europese tender.</p>	opgenomen.
g.	<p>Indieners geven met aantallen per functie benodigde plaatsen aan dat in het plan in onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien.</p> <p>Restaurant, café/bar, terrassen, conferentiezalen, in totaal max. 4.300 m2: <math>4300/100 \times 7\text{ppl} = 301</math> pplaatsen</p> <p>Hotel max. 28 kamers: <math>28 \times 0,6 \text{ ppl} = 17</math> pplaatsen</p> <p>Detailhandel max. 250 m2: <math>250/100 \times 5 \text{ ppl} = 13</math> pplaatsen</p> <p>Jachthaven:</p> <p>Ligplaatsen max. 200; <math>200 \times 0,6 \text{ ppl} = 120</math> pplaatsen</p> <p>Faciliteiten max. 500 m2: norm onbekend = ? pplaatsen</p> <p>Starttoren max 120 b.v.o. m2: norm onbekend = ? pplaatsen</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder f. van deze inspraakreactie.</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer en parkeren. Ook wordt het onderzoek als bijlage bij de toelichting</p>



	<p>Totaal benodigd aantal pplaatsen: 451</p> <p>Capaciteit parkeergarage max. 123 à 130 pplaatsen</p> <p>Tekort: 320 à 330 plaatsen.</p> <p>In de telling is geen rekening gehouden met personeel (geschat op ca 30 à 40 pplaatsen)</p>		
h.	<p>Met een kleinschaliger plan komen zij tot de volgende berekening.</p> <p>Restaurant max. 300m<sup>2</sup>, café/bar max 100m<sup>2</sup>, terrassen max. 200m<sup>2</sup>, geen zaalaccommodatie, hotel max. 12 kamers, geen winkel, jachthaven met max. 100 ligplaatsen, minimale faciliteiten en geen starttoren:</p> <p>Restaurant, café/bar, terrassen, hotel:  <math>(300+100+200)/100 \times 7 + 12 \times 0,6 = 49</math> pplaatsen</p> <p>Jachthaven: <math>100 \times 0,6 = 60</math> pplaatsen</p> <p>Totaal benodigd: 109 pplaatsen</p> <p>Voor personeel geschat: ca 10 à 20 plaatsen</p> <p>N.B. 12 hotelkamers kunnen in het bestaande fortgebouw gerealiseerd worden; er hoeft dan niet bijgebouwd te worden.</p>	<p>Het bestemmingsplan is een uitwerking van het door de raad gekozen scenario 3, waarbij gedacht werd aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel. Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook past het binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.</p> <p>De transformatie naar onder andere een hotelfunctie en aanverwante horecafuncties met de beoogde oppervlakten is noodzakelijk om een en ander exploitabel en economisch uitvoerbaar te maken.</p> <p>Een plan met 12 hotelkamers is bedrijfseconomisch niet haalbaar. De schaalvoordelen ontbreken dan. Om het fort te restaureren en langdurig in stand te houden op basis van een bedrijfseconomisch concept is een financieel succesvolle exploitatie een voorwaarde.</p>	Nee
i.	<p>Een starttoren voor zeilwedstrijden is overbodig. Starten van wedstrijden gebeurt, afhankelijk van de wind, telkens op een andere plek, met een</p>	<p>Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar 1 onder i.</p>	Nee

	startschip. Voorgesteld wordt deze te schrappen.		
j	In de bestemming 'Gemengd' is nu geen ruimte voor sociaal-culturele en educatieve doeleinden, waardoor rondleidingen en kennisoverdracht niet kunnen plaatsvinden. Indieners pleiten ervoor om dit in de regels te waarborgen en mogelijk te maken door voldoende representatieve (oorspronkelijke) ruimten beschikbaar te blijven houden.	<p>Het forteiland is uitermate geschikt om sociaal-culturele en educatieve activiteiten te organiseren, ondersteund door een goede horecavoorziening. De initiatiefnemers verzorgen reeds tentoonstellingen over de Stelling van Amsterdam en er worden frequent rondleidingen over het forteiland en in het fort gegeven. De cultuur en historische aantrekkingskracht is een belangrijke pijler in het exploitatieconcept van de initiatiefnemer. Het is goed om deze mogelijkheid expliciet in de regels te borgen.</p> <p>De status van Rijksmonument zorgt ervoor dat de bebouwing en details in voldoende mate beschermd zullen worden voor de toekomst. De publieke openstelling als gevolg van het horecaconcept waarborgt de beleving voor het brede publiek.</p>	Ja. In de regels zijn 'kleinschalige groepsactiviteiten gericht op kunst en cultuur(historie) en natuur- en landschapsbeleving' expliciet opgenomen. Ook zijn cultuur –en recreatieve voorzieningen mogelijk binnen de bestemming, waaronder een museum.
k.	Verzocht wordt om de archeologische waarde en de noodzaak om vergunning aan te vragen te waarborgen in de regels van de bestemming 'Gemengd'.	Het gebied rondom het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde op archeologische resten uit de periode van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Ter borging hiervan is in de regels van het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde- Archeologie opgenomen overeenkomstig de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Aalsmeer. Deze dubbelbestemming was ook al in het voorontwerpbestemmingsplan voor deze locatie opgenomen.	Nee
l.	In de plantoelichting is bij provinciaal beleid aangegeven dat verstedelijking zoveel mogelijk wordt beperkt tot het bestaande bebouwde gebied. Daarvan wordt alweer afgeweken door de ontwikkelingen van het fort mogelijk te maken en dus het bestemmingsplan maar te voorzien van	Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het gebied aangewezen als Bestaand Stedelijk Gebied. Op grond van deze verordening zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals de onderhavige slechts toegestaan indien kan worden gemotiveerd dat de ontwikkeling in een behoefte voorziet.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. de ladder voor duurzame verstedelijking. Het

	<p>een (ongewenste) toevoeging van een stedelijke ontwikkeling. Voor een kleinschaligere opzet, zoals door indieners voorgesteld, is een stedelijke ontwikkeling niet nodig voor het fort.</p>	<p>Het hotel, de horeca- en vergadervoorzieningen vallen te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.</p> <p>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). Ten behoeve van het initiatief heeft initiatiefnemer een ladderonderbouwing laten opstellen (zie bijlage 1, Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing hotel en horeca, Zeilfort Kudelstaart, 15 april 2020). Uit het onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan de laddertoets kan doorstaan.</p>	<p>onderzoek wordt tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p>
m.	<p>Indieners wijzen erop dat nog diverse onderzoeken moeten plaatsvinden. Bijvoorbeeld: bodemonderzoek, verkeersonderzoek en onderzoek Flora en fauna.</p>	<p>Alle onderzoeken om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen, waaronder de door indiener aangegeven onderzoeken zijn uitgevoerd en tevens in een verantwoording daarvan in de toelichting opgenomen.</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. de in het kader van de planontwikkeling uitgevoerde onderzoeken, die tevens als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.</p>
12	<p>Indiener 12</p>		
a.	<p>Indieners wijzen op artikel 9 van de</p>	<p>Kennelijk wordt verwezen naar de erfpachtovereenkomst en niet de erfgoedovereenkomst. Daarin wordt overwogen dat</p>	<p>Nee</p>

	erfgoedovereenkomst:  <i>"De erfpachter mag de Erfpachtzaak uitsluitend gebruiken ten behoeve van zijn Ondernemingsplan, zijnde een watersport gerelateerde functie. Daarnaast zijn als aan de watersport ondergeschikte functie kantoor, winkel(s) en horeca toegestaan, mits deze passen bij het ingetogen karakter van Fort Kudelstaart."</i>	de "erfpachter zichzelf ten doel heeft gesteld een watersport gerelateerd exploitatieconcept met hotel en evenementenlocatie te bouwen en te exploiteren, en Fort Kudelstaart daarin te integreren zodat er een economische basis ontstaat om het fort te restaureren, te behouden en opengesteld wordt voor publiek".  De initiatiefnemer zal gehouden zijn de erfpachtzaak uitsluitend te gebruiken in lijn met deze doelstelling en daar sluit het exploitatieconcept ook bij aan. Alle functies ondersteunen het watersport gerelateerde exploitatieconcept. De nieuwe bebouwing zal hoofdzakelijk ondergronds plaatsvinden waardoor het ingetogen karakter van het Fort bij Kudelstaart behouden zal blijven.	
b.	Opmerkingen op de plantoelichting (in de eerste kolom is aangegeven op welke paragraaf van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 2019" de opmerking betrekking heeft)	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat met het opnemen van de voorgestane ontwikkeling in een separaat bestemmingsplan waarbij de laatste standaarden van de gemeente Aalsmeer zijn gebruikt bepaalde onderwerpen in een ander hoofdstuk of paragraaf zijn opgenomen.	Nee
1.1.	Indieners hebben geen bezwaar tegen de functiewijziging van het fort tot een belangrijk landelijk en regionaal waterrecreatiefort, zoals beschreven in de Agenda Recreatie en Toerisme, maar tegen de in het voorontwerp opgenomen plan van "Zeilfort Kudelstaart bv"	Niet duidelijk is waar de indieners in deze inspraakreactie bezwaar tegen maken c.q. in hoeverre een dergelijk waterrecreatiefort afwijkt van de plannen voor het Zeilfort.	Nee
2.3.1.2.	Indieners hebben eerder gewezen op de aanwezigheid van de ringslang en verzoeken aan te geven waarom dan toch geen nader onderzoek nodig was.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder d.  De conclusies van de onderzoekers zijn dat het	Ja. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. deze

	Net voor het ingaan van het broedseizoen zijn alle bomen op het dak van het fort en de aarden wal omgezaagd. De boomkap op de aarden wal is erg voorbarig.	onwaarschijnlijk is dat beschermde diersoorten zich gevestigd hebben op het forteiland. Vanwege de hoge kademuren, de aanwezige terreinverharding en de voortdurende exploitatie van het forteiland, is het niet waarschijnlijk dat beschermde diersoorten er zich gevestigd zouden hebben. Het bestemmingsplan is t.a.v. het aspect ecologie uitvoerbaar.  Vanwege de voorgenomen dakrenovatie zijn er bomen buiten het broedseizoen gerooid.	aspecten die zien op ecologie. De genoemde onderzoeken worden tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.
2.3.2.	De gemeente heeft verzuimd om voor een reeds uitgevoerd funderingsonderzoek vergunning te vragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.	De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is direct betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. De vraagstelling van de indiener is onduidelijk.	Nee
2.5.3.	Indieners gaan ervan uit dat het aanvullend archeologisch onderzoek een onderdeel zal zijn van de aanvraag omgevingsvergunning.	Het gebied rondom het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde op archeologische resten uit de periode van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Ter borging hiervan is in de regels van het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde- Archeologie opgenomen overeenkomstig de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Aalsmeer. Bij bepaalde werkzaamheden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is aanvullend archeologisch onderzoek nodig.	Nee
2.10.2.	Indieners zien de plangrens graag waar die naar hun mening hoort, te weten een meter op het terrein waar nu een bedrijvenbestemming op is gelegd, waarop later enkele woningen kunnen worden gebouwd. Deze oever behoort immers ook tot het Provinciaal Monument.	De plangrens ligt op de kadastrale grens van het forteiland. De relatie met het Provinciale monument is weliswaar aanwezig, en er is geen relatie tussen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het forteiland en een te veranderen bestemming van het naastgelegen bedrijventerrein waar eventueel woningen op worden gebouwd.  In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3	Ja. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van de beoogde bouwplannen opgenomen.

	Indieners gaan ervan uit dat het projectplan bij de vervolgpcedure van het bestemmingsplan als bijlage wordt opgenomen.	een beschrijving van de beoogde bouwplannen opgenomen.	
3.3.	Indieners vragen waarom in het voorontwerp bestemmingsplan de volgende beleidsnota's niet zijn opgenomen.  <i>Het Horecabeleid 2016-2020</i> <i>De Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016</i> <i>De Agenda recreatie en Toerisme.</i>	De bedoelde nota's zijn in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.	Ja. De toelichting is aangevuld met de door indieners aangegeven nota's.
3.5.2.1.	Onder 4.4.3 en 4.4.3.2. is aangegeven dat een detailhandelsfunctie van maximaal 250 m2 mogelijk is. In verband met de verkeersaantrekkende werking lijkt het niet zinvol om een detailhandel (watersportwinkel) in het plan op te nemen.	Verwezen wordt naar de beantwoording bij 1 onder h.	Nee
3.5.2.6.	Gevraagd wordt of de voorgenomen verbouwing en uitbreiding van het fort onder de door de PRV aangegeven kernkwaliteit valt.	Het plangebied is gelegen binnen een als zodanig door UNESCO aangewezen erfgoed van uitzonderlijke universele waarden (Stelling van Amsterdam). Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de door UNESCO aangewezen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.  De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere	Ja. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen waarin de herontwikkeling van het Fort wordt getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

		<p>omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Voor het plangebied is één relevante structuur (Stelling van Amsterdam) en één relevant ensemble (Aalsmeer - Uithoorn) beschreven.</p> <p>Met de provincie Noord-Holland, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, zijn samenwerkingsafspraken gemaakt (vastgelegd in een Plan van Aanpak en Uitvoeringsovereenkomst) op het terrein van o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergroten van de zichtbaarheid en bekendheid van het werelderfgoed;</li> <li>• Verbeteren van het toeristisch en recreatief potentieel</li> </ul> <p>De plannen voor de herontwikkeling van Fort Kudelstaart passen goed in de samenwerkingsafspraken zoals die voortvloeien uit de Leidraad.</p> <p>Resumerend kan gelet op voorgaande gesteld worden dat met de beoogde herontwikkeling van het fort de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet aangetast worden en zelfs verbeteren. Geconcludeerd wordt dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.</p>	
3.5.3.	Gevraagd wordt of de vaste beplantingsstructuur weer op het fort wordt teruggebracht en de knotwilgen aan de keelzijde van het fort weer worden verwijderd. Knotwilgen zijn geen onderdeel van de vaste beplantingsstructuur van de forten	Op grond van de monumentale bescherming van het forteiland zullen veranderingen in de verschijning daarvan voorgelegd moeten worden aan de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Dit behoeft geen regeling in het bestemmingsplan. De initiatiefnemers zullen bovendien in	Nee

	van de Stelling van Amsterdam.	overleg met RCE en provincie een beplantingsplan opstellen.  Overigens merken wij op dat de monumentale bescherming niet ziet op de beplanting. Deze maakt geen onderdeel uit van het monument van het fort.	
	Gevraagd wordt of het fort met de voorgenomen verharding van het oppervlak nog onderdeel van de ecologische en recreatieve verbinding is, zoals genoemd in de Leidraad landschap en Cultuurhistorie.  Moet bij toenemende verharding elders compensatie worden gezocht?	Er wordt geen sterk toenemende verharding van het oppervlak voorzien ten opzichte van de huidige situatie.	Nee
3.7.2.	Gevraagd wordt of de plannen van Zeilfort Kudelstaart b.v. getoetst zijn aan de Nota Belvédère en zo ja, wat de overweging is om toch over te gaan tot een bestemmingswijziging.	De 'Nota Belvédère' gaf in 1999 de start voor een verregaande integratie van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening en is inmiddels niet meer van toepassing. De Nota Belvédère, is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. In dat kader is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) bij de ontwikkelingsplannen betrokken. De ervaring van de RCE is dat monumenten gebruikt moeten worden om behouden te kunnen blijven. Het behoud en herstel van het forteiland is voor het cultureel erfgoed van groot belang. Om die reden heeft de gemeente een bewuste keuze gemaakt om een financieel draagkrachtige exploitatie mogelijk te maken. Een kleinschalige exploitatie kan niet leiden tot een financieel gezonde exploitatie en het in standhouden van het fort. De ontwikkelingsmogelijkheden en de concrete plannen daarvoor worden nauwkeurig afgestemd met deze Rijksdienst om de beleidsdoelen van de Nota	Nee



		Belvédère en de Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte te toetsen.	
4.4.3.2.	Bij uitvoering van de plannen van Zeilfort Kudelstaart B.V. dreigt de kwaliteit van de leefomgeving er drastisch op achteruit te gaan, omdat in plaats van een "Zeilfort" sprake is van een "Hotel- en Congres Fort".	Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook past het binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.	Nee
	Volgens de gemeentelijke beleidsstukken zou het fort een "icoon voor de watersport van Aalsmeer" moeten worden. Dat gebeurt met de plannen van Zeilfort Kudelstaart B.V. nu juist niet.	De stelling van indieners wordt niet nader onderbouwd. Juist door faciliteiten en een aantal ligplaatsen toe te voegen zal het Zeilfort Kudelstaart een trekpleister worden voor de watersporters, passanten, natuur en cultuur liefhebbers. In combinatie met het restaureren en toegankelijk maken van een UNESCO-foarteiland zal dit nationale icoon behouden worden en toegankelijk zijn voor diverse groepen geïnteresseerden.	Nee
	Indieners accepteren niet dat de wens van de gemeenteraad (uitwerken van scenario 3 van het Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Fort Kudelstaart, Bureau Tenman) naar de achtergrond verdwijnt door invulling met een restaurant, café/bar, conferentiezalen en hotelkamers.  Indieners moeten er als inwoners op kunnen vertrouwen op een betrouwbare overheid, die niet afwijkt van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.	Onduidelijk is waar de indieners op doelen. In de vergaderbundel van de Gemeenteraad d.d. 9 januari 2014 is scenario 3 als volgt beschreven: <i>"Er zijn 3 scenario's onderzocht, oplopend van kleinschalige jachthaven naar grootschalige transformatie naar 'Zeilfort'. Uit de onderzoeken komt naar voren dat, om de structurele beheerkosten te kunnen dragen, een vergaande transformatie naar Zeilfort (scenario 3) sterk wordt aangeraden. De functies waarbij hieraan gedacht moet worden zijn onder andere een jachthaven; watersportwinkel; logies; horeca; waterwoningen en ondersteunende kantoorfunctie."</i>  Sinds 2014 hebben diverse vervolgonderzoeken plaatsgevonden om de haalbaarheid verder te onderzoeken. Het initiatief sluit ons inziens juist goed aan bij de beoogde	Nee

		doelen van de gemeenteraad.  Het is daarom onduidelijk dat, zoals de indieners suggereren, afgeweken zou worden van door de gemeenteraad vastgesteld beleid.	
	De gemeente heeft aangegeven dat er, onder het beheer van de gemeente, een consoliderende restauratie gaat plaatsvinden, waarna het fort voor vele jaren in goede staat beschikbaar zal zijn. In de tussenliggende periode kan worden gekeken naar een passende invulling, gedragen door de inwoners van Aalsmeer en Kudelstaart.	De gemeente heeft in de aanbestedingsinformatie het volgende aangegeven: <i>"Nadat het Fort is aangekocht door de gemeente laat ze een zogenaamde consoliderende restauratie uitvoeren waarbij een deel van bovenstaande werkzaamheden (...) wordt uitgevoerd. Hierbij wordt met name het achterstallig onderhoud dat het Fort in de loop der tijd heeft opgelopen, verholpen. In grote lijnen betreft het hier het slopen van loodsen en het aanbrengen van een nieuw dak. Na deze restauratie zal er voor de exploitant nog een investeringsopgave liggen om het Fort verder op te knappen en in te richten voor het beoogde gebruik."</i>  De gemeente heeft een Europese tender georganiseerd om deze doelstellingen te verwezenlijken.	Nee
	Voor het geval de aangegeven functies worden gerealiseerd, hebben indieners een parkeerbalans opgesteld (Zie bijlage bij deze nota van beantwoording), waarvoor door hen de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 is gehanteerd.	Op grond van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 dient iedere initiatiefnemer te zorgen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.  De verkeerseffecten en de parkeercapaciteit zijn onderzocht in het Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020. Daarin wordt geconcludeerd dat de bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen. In de benodigde parkeercapaciteit kan worden voorzien op eigen terrein. In de berekeningen is rekening gehouden met de omvang van de diverse gebruiksfuncties, waaronder de twee multifunctionele zalen en overige beschikbare faciliteiten (jachthaven,	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer – en parkeren. Ook wordt het verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.

		restaurant, etc.). In totaal zijn er niet meer dan 194 parkeerplaatsen benodigd voor alle beschikbare faciliteiten. Er worden 235 parkeerplaatsen gerealiseerd, die allen op eigen terrein worden verwezenlijkt.	
4.4.3.3.	De voorgenomen ontwikkelingen op het fort vergroten niet de toeristisch-recreatieve mogelijkheden. Zij dienen slechts één onderneming.	<p>Niet duidelijk wordt gemaakt waar deze stelling op gebaseerd is. De beoogde herontwikkeling van het fort past goed binnen de doelstelling van de Gebiedsvisie 2020 op dit onderdeel. Het Fort wordt gerestaureerd en bestaande cultuurhistorische waarden kunnen worden versterkt. De combinatie van horeca, watersport en openstelling en onderhoud van cultuurhistorische waarden zal de beleving van het forteiland versterken. Deze combinatie biedt het fort aantrekkingskracht en vergroot de belevingswaarde ervan. Zonder commerciële basis is geen openstelling en onderhoud mogelijk. 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.</p> <p>Transformatie naar onder andere een hotelfunctie en aanverwante horecafuncties is noodzakelijk om een en ander exploitabel en economisch uitvoerbaar te maken. Het enkele feit dat er elders in de gemeente als horecavoorzieningen zijn, maakt niet dat de voorgestane ontwikkeling niet voorziet in een behoefte. Deze behoefte is inzichtelijk gemaakt in de zogenaamde ladderonderbouwing, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.</p>	Nee

4.5.	Een flexibel bestemmingsplan lijkt raadzaam, maar dit kan niet van toepassing zijn in het geval van de ontwikkelingen op het fort. De voorgenoemde ontwikkelingen, waar indieners op zich al bezwaar tegen maakt, kunnen wat hen betreft niet flexibel zijn.	Niet duidelijk is aangegeven welke flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan bedoeld worden. Juist in verband met de bescherming van het fort zijn nagenoeg geen flexibiliteitsmogelijkheden in het plan opgenomen.	Nee
4.6.6.	De bestemming 'Gemengd' zou kunnen blijven, maar deze grootschaligheid ligt niet in de lijn van de gemeenteraad.	Het bestemmingsplan een uitwerking van het raadsbesluit van 9 januari 2014 en het gekozen scenario 3 uit het haalbaarheidsonderzoek. In dat scenario 3 werd gedacht aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel. Juist een grootschalige exploitatie als Zeilfort wordt aanbevolen in de diverse haalbaarheidsonderzoeken.	Nee
4.7.3.	De aangegeven steigerbestemming langs de ringdijk mag niet opgenomen worden. In de door de gemeente uitgeschreven tender behoort de ringdijk niet tot het zoekgebied voor aanlegplaatsen. Verwezen wordt naar het kaartje met zoekgebied ligplaatsen (Zie bijlage bij deze nota van beantwoording).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 1 onder f. .	Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.
4.8.1.	De ringdijk rondom het fort behoort tot een gebied waar een grote diversiteit aan flora en fauna is te vinden. Het moet dan ook worden uitgesloten dat er steigers kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van de zuidelijke ringdijk. De ringdijk behoort tot het leefgebied van o.a. de groene specht, de grote bonte specht en de ringslang. Indieners zien graag dat de zuidelijke ringdijk de bestemming 'Natuur' krijgt	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder f. De Ringdijk kent een bestemming 'Gemengd' en is onder meer bestemd voor natuur- en groenvoorzieningen. Voor het groen op de ringdijk wordt een groenplan opgesteld door landschap Noord-Holland. Aanpassingen op de ringdijk zullen tot een minimum beperkt blijven. In het groenplan wordt rekening gehouden met de inheemse flora en fauna en daar waar mogelijk aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Voor de steigers wordt verwezen naar de beantwoording in 1 onder f.	Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.

4.8.2.	Wanneer de aardkundige waarde ook de aardwallen op het forteiland worden bedoeld, dan wordt de aanduiding op de plankaart gemist.	Het forteiland en het bestemmingsplanplangebied behoren niet tot de gebieden die door de provincie zijn aangewezen als aardkundige waarden. Deze bestemming komt niet voor in dit bestemmingsplan.	Nee
6.1.	In verband met de mogelijke tegemoetkoming in planschade en nadeelcompensatie willen indieners op de hoogte worden gebracht van de inhoud van de anterieure overeenkomst.	Op initiatief van de gemeente wordt de bestemmingsplanwijziging voorgenomen. Er is geen sprake van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.	Nee
6.3.1.1.	Indieners maken bezwaar tegen het voorzien in een ontwikkeling van een nieuwe horecafunctie op deze schaal op het fort.	De schaalgrootte past goed in het door de raad gekozen scenario 3, waarbij gedacht werd aan functies zoals een jachthaven, hotel, restaurant, waterwoningen, bioscoop en watersportgerelateerde detailhandel. Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook past het binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.	Nee
6.4.1.3.	De nieuwe functies kunnen op zich mogelijk geen onderdeel zijn van de wet geluidhinder, maar de functies zullen ongetwijfeld geluidhinder veroorzaken door komende en gaande verkeersbewegingen. In dat kader is een geluidsonderzoek geen overbodige zaak. Zij zijn benieuwd naar het geluidsonderzoek en de conclusies daarvan.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar 1 onder a.	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect geluid. Ook wordt het geluidsonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.
6.4.3.3.	Indieners worden graag op de hoogte gebracht van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek, dat niet bij de toelichting aanwezig is.	Ten behoeve van de voorgenomen verkoop van het Fort, is door de Dienst Vastgoed Defensie aan Acorius Advies opdracht gegeven om de bodemgesteldheid in kaart te brengen, zie bijlage, Verkennend (water)bodemonderzoek Fort Kudelstaart", AD0909DG20, d.d. 29 januari 2010. Uit dit	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect bodem. Het

		<p>onderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van door PAK 's en lood sterk verontreinigde grond, maar niet dusdanig ernstig dat er sprake is van een ernstig geval van bodemsanering, waarvoor een saneringsplicht geldt. Daarnaast zijn matige of lichte verhogingen van andere bodembedreigende stoffen gevonden. Gezien de aard van de verontreiniging (immobiel en niet vluchtig) en de afwezigheid van contactrisico's kan ervan worden uitgegaan dat de verontreiniging geen actuele risico's veroorzaakt en wordt de sanering van de verontreiniging als niet spoedeisend beschouwd. Er wordt geadviseerd om, wanneer werkzaamheden in of met verontreinigde grond niet te vermijden zijn, veiligheidsrichtlijnen hiervoor te volgen.</p> <p>Met betrekking tot de waterbodem wordt geconstateerd dat de kwaliteit van het slib vergelijkbaar is met wat ook in het verleden is vastgesteld. Het slib is vrij toepasbaar in zoet oppervlaktewater en op aangrenzend perceel. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.</p>	<p>onderzoek wordt tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p>
6.5.1.3.	Het verkeersonderzoek is niet bij de toelichting opgenomen. Wanneer kan het worden ingezien?	Het Verkeersonderzoek is door Goudappel Coffeng opgesteld d.d. 24 april 2020 en wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Deze worden ter beschikking gesteld bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.	Nee
6.5.2.3.	Opnieuw verwijzing naar de door indieners ingebrachte parkeerbalans (Zie bijlage bij deze nota).	Uit het verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen en het bestemmingsplan in die zin uitvoerbaar is. Het Zeilfort zal in	Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het aspect verkeer. Ook wordt het

		de benodigde parkeercapaciteit geheel voorzien op eigen terrein. Dit wordt geborgd door in de regels van het bestemmingsplan een koppeling op te nemen met de Nota Parkeernormen, die voorschrijft dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Een alternatieve parkeerbalans is niet noodzakelijk.	verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.
6.6.2.3.	Indieners gaan ervan uit dat het volledige onderzoek Flora en Fauna bij het ontwerpbestemmingsplan zal zitten, zeker gezien de laatste waarnemingen van de ringslang.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 1 onder d.	Ja. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. deze aspecten die zien op ecologie. De genoemde onderzoeken worden tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.
c.	Opmerkingen op de planregels (in de eerste kolom is aangegeven op welk artikel(-lid) van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 2019" de opmerking betrekking heeft).	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat met het opnemen van de voorgestane ontwikkeling in een separaat bestemmingsplan waarbij de laatste standaarden van de gemeente Aalsmeer zijn gebruikt ook de regels een andere opbouw hebben gekregen.	Nee
9.1.	Zoals eerder bij de plantoelichting is aangegeven, maken indieners bezwaar tegen deze voorgenomen bouw/verbouw van het fort.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee
	Zoals eerder bij de plantoelichting is aangegeven, maken indieners bezwaar tegen deze voorgenomen bouw van een parkeerkelder, zowel half verdiept als ondergronds.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee

	Indieners hebben bezwaar tegen de aanduiding 'steiger' ter plaatse van de zuidelijke ringdijk.	Verwezen wordt naar de reactie in 1 onder f.	Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd.
9.2.	Behoudens de eerdere reactie maken indieners bezwaar tegen de voorgenomen bouw van een starttoren. Een starttoren moet functioneel onderdeel zijn van zeilwedstrijden. Het is ongebruikelijk dat zeilwedstrijden op de lage wal van start gaan. Veelal worden drijvende starttorens gebruikt op de Westeinder plassen. De starttoren lijkt hier slechts een als toren vermomde reclamezuil te worden.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar 1 onder i.	Nee
9.2.2.	Op de plankaart is een maximumhoogte van 6 meter aangeduid. Wanneer de parkeergarage half verdiept wordt uitgevoerd en daar nog andere bouwwerken op geplaatst worden, dan heeft dat consequenties voor de totale hoogte.	De bouwhoogte van de parkeergarage mag niet boven het bestaande niveau van de bestaande aarden wal uitkomen. Verder mogen er geen bouwwerken boven de parkeergarage worden gerealiseerd.	Nee
9.2.4.	Wanneer een half verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd, heeft dat gevolgen voor de op het dak ervan te plaatsenelementen. De mogelijkheid om bebouwing ten behoeve van de daglichttoetreding bovenop de parkeergarage te realiseren is in tegenspraak met de bepaling dat de parkeervoorziening niet mag uitsteken boven het maaiveld van de bestaande grondwal.	De bouwhoogte van de parkeergarage mag niet boven het bestaande niveau van de bestaande aarden wal uitkomen. Verder mogen er geen bouwwerken boven de parkeergarage worden gerealiseerd.	Nee
9.2.5.	De steigers niet langs de noordelijke ringdijk realiseren.  Erf-, terrein- en terrasafscheidings zijn geen	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 1 onder f.  Het forteiland zal openbaar toegankelijk zijn maar met voldoende waarborg voor de veiligheid. Erfafscheidings en	Ja. Steigers en aanmeerplaatsen aan de Ringdijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan



	<p>wezenlijke en op het fortterrein gewenste toevoegingen. Ze zijn op geen enkel fortterrein te vinden.</p> <p>De mogelijke toegangspoort lijkt te laag. Deze hoeft er overigens niet te komen, omdat in de tender is aangegeven dat het fortterrein openbaar toegankelijk moet zijn.</p>	<p>dergelijke zijn daarmee wel mogelijk in het bestemmingsplan. Mede door de voorgenomen horecafuncties wordt de toegankelijkheid van het eiland voor het publiek gewaarborgd.</p> <p>Vrijwel elk fort in de Stelling van Amsterdam is met een toegangspoort ontsloten omwille van de veiligheid. Een toegangspoort doet aan de openbaarheid van de functies niet af.</p>	<p>verwijderd.</p> <p>Nee</p>
9.3.	<p>De mogelijk te stellen nadere eisen t.a.v. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke inrichting, de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken hebben de bijzondere aandacht van indieners. In de onderliggende stukken is aangegeven dat de omgeving steeds direct betrokken moet worden bij de ontwikkelingen op het fort.</p>	<p>Voor het eventueel stellen van nadere eisen geldt een separate, met waarborgen omgeven procedure met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door belanghebbenden.</p>	Nee
9.5.2.	<p>Indieners vragen of drijvende objecten als tjalken of andere vaartuigen onder een strijdig gebruik met de bestemming vallen.</p> <p>Gevraagd wordt of rekening wordt gehouden met camperplaatsen zoals eerder door de gemeenteraad is aangegeven.</p>	<p>Vaarverkeer is niet strijdig met de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.</p> <p>Er zijn geen camperplaatsen in het plan opgenomen.</p>	Nee
d.	<p>Alternatieve parkeerbalans is bijgevoegd</p>	<p>Uit het verkeersonderzoek Fort Kudelstaart van verkeersbureau Goudappel Coffeng d.d. 24 april 2020, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen blijkt dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet</p>	<p>Ja. In de toelichting een verantwoording opgenomen van de conclusies t.a.v. het</p>

		<p>zorgt voor verkeersafwikkelingsproblemen en het bestemmingsplan in die zin uitvoerbaar is. Het Zeilfort zal in de benodigde parkeercapaciteit geheel voorzien op eigen terrein. Dit wordt geborgd door in de regels van het bestemmingsplan een koppeling op te nemen met de Nota Parkeernormen, die voorschrijft dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Een alternatieve parkeerbalans is niet noodzakelijk.</p>	<p>aspect verkeer. Ook wordt het verkeersonderzoek als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------