



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart, m.e.r. beoordelingsbesluit

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met de weergave en beoordeling van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, zoals vervat in de Nota van Beantwoording Inspraak;
2. In te stemmen met de aanmeldnotitie m.e.r. en te besluiten dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Fort Kudelstaart geen plan m.e.r hoeft te worden voorbereid;
3. toepassing te geven aan artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening door het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen;
4. van dit besluit kennis te geven door publicatie in de Staatscourant, Gemeenteblad en Nieuwe Meerbode en langs elektronische weg verzenden van een kennisgeving aan de betrokken diensten en bestuursorganen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, onder a. en b. van de Wet ruimtelijke ordening;
5. het ontwerpbestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.19A-OW01, digitaal beschikbaar te stellen via de landelijke voorziening RO-Online.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart, bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bij de toelichting behorende bijlagen;
- Aanmeldingsnotitie m.e.r. (als bijlage 14 van de toelichting).

Ter bespreking B&W Ja
Raad Ter kennisname

Openbaarheid Ja

Participatie Neen

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 2 juni 2020, nr 7

Besluit B&W

Conform advies

Datum 14 mei 2020
Nummer Z20-029892
Portefuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar R. Frusch
Telefoonnummer 540 46 00
E-mail r.frusch@amstelveen.nl

Besproken in staf met portefeuillehouder op 18 mei 2020

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Fort Kudelstaart wordt herontwikkeld tot een Zeilfort. Hierbij wordt de bestaande jachthaven uitgebreid en krijgt deze extra horecafuncties, zoals een hotel met conferentiezalen en een restaurant en café met terras. Het forteiland krijgt een openbaar en recreatief karakter dat voor zowel recreatieve als zakelijke horecabezoekers aantrekkelijk moet worden.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Uiterweg - Plasoevers 2005' moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed om ter inzage te worden gelegd voor het indienen van zienswijzen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Het Rijk heeft in het kader van bezuinigingen divers vastgoed afgestoten en heeft de gemeente Aalsmeer gevraagd of zij het Fort Kudelstaart wil aankopen. Tevens hebben de dorpsraad en direct omwonenden de gemeente verzocht het fort meer toegankelijk te maken. De gemeenteraad heeft naar aanleiding hiervan het college op 29 maart 2012 verzocht uitvoering te geven aan een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van het Fort.

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek heeft de raad bij raadsbesluit van 9 januari 2014 besloten de ambitie te onderschrijven om van het Fort een icoon voor de watersport in Aalsmeer te maken door de beleefbaarheid te vergroten en derhalve een voorkeur uit te spreken voor realisatie van scenario 3 'Zeilfort' uit dit haalbaarheidsonderzoek.

In oktober 2014 is Fort Kudelstaart vervolgens aangekocht door de gemeente Aalsmeer. Na decennia van exclusief militair gebruik, stelde de gemeente zich ten doel het forteiland open te (laten) stellen voor het publiek. Om de exploitatie van het forteiland niet geheel met publieke middelen te financieren werd een geschikte ondernemer gezocht voor de exploitatie van het forteiland. Hiertoe heeft de gemeente Aalsmeer in 2016 een Europese aanbestedingsprocedure gevoerd. Van de uiteindelijke drie deelnemers aan de aanbesteding werd de winnende inschrijving gedaan door Zeilfort Kudelstaart B.V.

Deze onderneming is inmiddels beheerder van het fort en wil op het forteiland een hotel met horecavoorzieningen en vergaderruimten realiseren. Verder komen er o.a. een klein museum over de Stelling van Amsterdam en het Fort Kudelstaart, een kleine spa, havenfaciliteiten en onder het Fort een parkeergarage voor 150 tot 235 auto's (bovengronds worden ook nog 25 parkeerplaatsen geïmplementeerd). Ook is de wens om de capaciteit van de jachthaven uit te breiden naar 200 vaste ligplaatsen. In de nieuwe plannen voor het Fort blijven alle cultuurhistorische details zoveel mogelijk behouden. Het dijklichaam wordt uitgegraven en er wordt een gebouw bijgeplaatst. Daarna wordt het gebouw weer afgedekt met grond en gras zodat de oorspronkelijke vorm van het Fort wordt teruggebracht.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan past binnen beleid

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om de plannen die bestaan voor de ontwikkeling van het fort en die voortvloeien uit het raadsbesluit van 9 januari 2014 waarbij planologisch-juridisch mogelijk te maken en vast te leggen. Het bestemmingsplan is ingericht in overeenstemming met het actuele ruimtelijke beleid en is afgestemd op wet- en regelgeving.

2. Inspraak en het bestuurlijke vooroverleg zijn afgerond

Het bestemmingsplan is als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2019 onderwerp van inspraak en vooroverleg geweest. In verband met de gewenste ontwikkelingen op kortere termijn, is het forteiland uit dat grotere bestemmingsplangebied gehaald en als zelfstandig plan in procedure gebracht. Er zijn 12 inspraakreacties ontvangen die zien op de herontwikkeling van Fort Kudelstaart, die gedeeltelijk aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor de ingekomen reacties, alsmede de gemeentelijke beantwoording daarop wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording Inspraak, die als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van het bestuurlijke vooroverleg zijn er geen reacties binnengekomen.

3. *Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.*

Op grond van het gewijzigde Besluit m.e.r. is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. Het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen als bijlage 14 in de bijlagen bij de toelichting. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fort Kudelstaart' maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente Aalsmeer is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Het perceel wordt in erfpacht uitgegeven. Met gebruikmaking van het erfpachtstelsel is dan ook op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten gedekt zijn. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant, Gemeentebode en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online.

Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Op grond van artikel 3.8 Wro wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen geen zelfstandig bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij belanghebbenden hierdoor los van het voor te bereiden besluit (het bestemmingsplan) rechtstreeks in hun belang worden getroffen. Eenieder kan zijn/haar opvatting over het m.e.r.-beoordelingsbesluit via een zienswijze kenbaar maken in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De eventueel naar voren gebrachte zienswijzen zullen worden beoordeeld en de resultaten daarvan

zullen worden meegenomen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De raad van de gemeente dient ingevolge artikel 3.8 Wro het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging het bestemmingsplan vast te stellen.
