

VORMVRIJE M.E.R. AANMELDINGSNOTITIE Zeilfort Kudelstaart

Zeilfort Kudelstaart B.V.

2 november 2021

PK21025/D01



Rapportnummer: PK21025/D01
Status: Definitief
Datum: 2 november 2021
Projectleider: ir. Å. Norrthon
Auteur: ir. Å. Norrthon
Tweede lezer: ir. M. v.d. Pavoordt



Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
1.1	Naam en adresgegevens van de initiatiefnemer.	5
1.2	Motivering van de activiteit	5
1.3	Toetsingskader.....	6
1.3.1	Besluit milieueffectrapportage	6
1.4	Vormen en opbouw notitie.....	7
1.5	Systematiek	9
2	Milieueffectbeoordeling	10
2.1	Kenmerken van de activiteiten	10
2.1.1	Omvang en ontwerp van het project	10
2.1.2	De cumulatie met andere projecten	15
2.1.3	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	15
2.1.4	Productie van afvalstoffen.....	16
2.1.5	Verontreiniging en hinder.....	16
2.1.6	Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering	16
2.1.7	Risico's voor de menselijke gezondheid	18
3	beschrijving van de plaats van de activiteit.	19
3.1.1	De plaats van de activiteit en het bestaand grondgebruik	19
3.1.2	Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	22
3.1.3	Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu	22
4	Kenmerken van de activiteit	27
4.1	De aard en orde van grootte van de effecten op het milieu	27
4.1.1	Luchtkwaliteit.....	27
4.1.2	Stikstofdepositie.....	27
4.1.3	Geluid.....	27
4.1.4	Bodem.....	28
4.1.5	Verkeer en parkeren.....	32
4.1.6	Energie	33

4.1.7	Gebruik, regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen & opnamevermogen van het milieu	34
4.1.8	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.1.9	Ecologie.....	38
4.2	Het grensoverschrijdend karakter van het effect	39
4.3	De intensiteit en complexiteit van het effect	39
4.4	De waarschijnlijkheid van het effect	40
4.5	De verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van de effecten	40
4.5.1	Aanvang en duur	40
4.5.2	Openingstijden	40
4.5.3	Omkeerbaarheid van de effecten	40
4.6	De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.....	41
4.7	De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	41
5	Alternatieven.....	42
5.1.1	Alternatieve locaties.....	42
5.1.2	Alternatief gebruik	42
6	Conclusie m.e.r.-beoordeling	43
	Bijlagenlijst	44



1 ALGEMEEN

1.1 Naam en adresgegevens van de initiatiefnemer.

Naam	: Zeilfort Kudelstaart B.V. (verder Zeilfort)
KVK-nummer	: 70954380
Vestigingsnummer	: 000039179117
Adres	: Postbus 1212
Postcode en plaats	: 1430 BE Kudelstaart
Contactpersoon	: De heer M. de Liefde (Directeur)
E-mailadres	: deliefde@zeilfort.nl
Telefoonnummer	: +31 (0)6 534 000 54

1.2 Naam en adresgegevens van de gemeente

Gemeente Aalsmeer	
Afdeling	: Projecten en Advies Buitenruimte / Team Vastgoed
Postadres	: Postbus 253
Postcode en plaats	: 1430 AG Aalsmeer
Contactpersoon	: De heer E. Weerdesteijn

1.3 Motivering van de activiteit

De gemeente Aalsmeer heeft het Fort aangekocht om een exploitant de kans te geven deze herontwikkeling op zich te nemen en zo het Fort bij Kudelstaart in goede staat te behouden voor de toekomst. Erfgoedontwikkeling is het revitaliseren van het bestaande door middel van herstellen, verbouwen en het eventueel toevoegen van functioneel noodzakelijk geachte nieuwbouw, waardoor een functioneel gebruik in de toekomst gewaarborgd is. Economische haalbaarheid is daarbij een belangrijk gegeven. Het aanleggen van nieuwe voorzieningen in de vorm van wegen, parkeerplaatsen, moderne klimaatinstallaties en zelfs extra gebouwen moet niet worden gezien als aantasting van het bestaande, maar als methode om het bestaande te behouden.

Na de aanschaf van het Fort is de gemeente Aalsmeer een openbare aanbesteding (verder tender) gestart voor de herontwikkeling van Fort Kudelstaart. In deze tender is een aantal doelstellingen geformuleerd:

- De cultuurhistorische waarden (Stelling van Amsterdam, Unesco) worden uitgedragen en waar mogelijk versterkt.
- Het Fort wordt beleefbaar en openbaar toegankelijk voor publiek.
- De watersport in Aalsmeer wordt bevorderd.

- Bij de exploitatie en het beheer wordt respectvol omgegaan met de omgeving en de cultuurhistorische waarden.
- Het Fort wordt verder gerestaureerd en structureel goed onderhouden.

Afgezien van het feit dat het Fort een watersportfunctie moet krijgen die openbaar toegankelijk is, werd in de tender geen exacte invulling van deze doelstellingen voorgeschreven.

De tender is in juni 2017 gewonnen door Zeilfort die er een nationaal zeil- en watersportcentrum van wil maken met bijbehorende horeca, hotel en multifunctionele zalen.

Niet alle voorgenomen activiteiten passen in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is daarom voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied. In dit kader is het noodzakelijk om na te gaan in hoeverre belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu een rol kunnen spelen.

1.4 Toetsingskader

1.4.1 Besluit milieueffectrapportage

Artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm) stelt dat er activiteiten zijn waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit wordt nader ingevuld in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In basis geldt de m.e.r.-plicht als de voorgenomen activiteit opgenomen is in onderdeel C en de bijbehorende drempelwaarde wordt overschreden. Staat de activiteit niet opgenomen in onderdeel C, maar wel in onderdeel D dan moet een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen. Als de bijbehorende drempelwaarde niet wordt overschreden is deze m.e.r.-beoordelingsprocedure vormvrij. Als blijkt dat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dan moet ook voor deze activiteit een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Voor bestemmingsplannen ligt dit wat complexer. Indien het bestemmingsplan kaderstellend is, de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, de bijbehorende drempelwaarde wordt overschreden en het bestemmingsplan daarbij wordt genoemd als plan dan geldt ook de m.e.r.-plicht.

Om te beoordelen of in dit geval een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde is, dient te worden geïnventariseerd onder welke categorieën de voorgenomen activiteit valt.

De voorgenomen activiteiten kunnen als volgt worden onderscheiden:

- De wijziging of uitbreiding van een jachthaven;
- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een hotelcomplex;

- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een parkeerterrein.

Deze activiteiten worden niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. worden in categorie D10 de aanleg, wijziging of uitbreiding van (b.) jachthavens en (c.) hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen genoemd. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt voor beide activiteiten op: 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Deze drempelwaarden worden niet behaald. Het plangebied is 1,4 hectares groot (landoppervlakte), de jachthaven wordt uitgebreid met 78 ligplaatsen en het businessplan gaat uit van ca. 125.000 bezoekers per jaar bij stabiele exploitatie.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen is opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Op basis van jurisprudentie (mede omdat er gebouwd wordt) moet de beoogde ontwikkeling van Fort bij Kudelstaart ook gezien worden als een stedelijke ontwikkelingsproject. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling hiervan ligt op: een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Ook in dit geval worden de drempelwaarden niet overschreden.

Aangezien de diverse drempelwaarden niet worden overschreden geldt er geen m.e.r.-plicht, maar een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Dit betekent dat voor de voorgenomen ontwikkeling, die middels een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gemotiveerd dient te worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten op het milieu.

1.5 Vormeisen en opbouw notitie

De initiatiefnemer van een activiteit die m.e.r.-beoordelingsplichtig is, moet dat voornemen schriftelijk sturen naar het bevoegd gezag.

De mededeling vindt doorgaans plaats in de vorm van een zogenoemde, al dan niet vormvrije, aanmeldingsnotitie. Hierin moet alle benodigde informatie worden opgenomen om te kunnen bepalen of er belangrijke negatieve effecten voor het milieu zijn. Hierbij moet worden aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn 'Betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' (mer-richtlijn).

Tabel 1, Overzicht criteria 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'

Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerken van de projecten	- de omvang van het project, - de cumulatie met andere projecten, - gebruik van natuurlijke hulpbronnen, - de productie van afvalstoffen, - verontreiniging en hinder, - het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering, - risico's voor de menselijke gezondheid.
Plaats van de projecten	- het bestaand grondgebruik, - relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, - het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: - wetlands - kustgebieden - berg- en bosgebieden - reservaten en natuurparken - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn) - gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect	- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden), - de aard van het effect, - het grensoverschrijdend karakter van het effect, - de intensiteit en de complexiteit van het effect, - de waarschijnlijkheid van het effect, - de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, - de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten, - de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

1.6 Systematiek

Deze aanmeldingsnotitie is opgesteld om, vooruitlopend op het ruimtelijke plan, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op basis van de omvang van de ontwikkeling, de ligging van het project en de reeds uitgevoerde sectorale onderzoeken voor de ruimtelijke procedure wordt in deze aanmeldingsnotitie inzicht en een beoordeling gegeven van de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

2 MILIEUEFFECTBEOORDELING

2.1 Kenmerken van de activiteiten

2.1.1 Omvang en ontwerp van het project

Activiteiten en omvang

Het plangebied bedraagt circa 13.900 m², excl. het water rondom het Fort.

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van horeca voorzieningen in combinatie met een watersportcentrum.

Het plan is gebaseerd op de volgende activiteiten:

- **Jachthaven**
De jachthaven opengesteld voor passanten, evenementen en ligplaatshouders.
78 extra ligplaatsen ten opzichte van de bestaande 122 ligplaatsen.
- **Kleedkamers en havenfaciliteiten**
Hoogwaardige faciliteiten voor passanten, zeilers en ligplaatshouders.
- **Hotel**
In de oorspronkelijke manschapslokalen aan de keelzijde van het Fort en in het dijklichaam:
28 hotelkamers.
- **Spa/wellness**
Kleinschalig. Ontspanning voor hotelgasten met een sauna, stoomcabine en massageruimten en eventueel klein zwembad.
- **Restaurant / clubhuis**
Publieke horecafunctie met terras en clubhuis voor zeilsport.
Restaurant 600 m² – 80 zitplaatsen.
- **Café/Bar**
De middenpoterne ingericht als een bar en centrale verbinding in het Fort.
300 m² - 50 zitplaatsen.
- **Terras**
800m² - onderdeel van café/restaurant
- **Multifunctionele zalen en lokalen**
Multifunctionele zaal opgedeeld in twee subzalen. Zeven lokalen voor (zeil-)trainingen en vergaderingen. Het Fort zal verder worden gerestaureerd teruggebracht en structureel goed onderhouden voor de toekomst.
1.650 m² – 500 zitplaatsen verdeeld over grotere en kleinere ruimtes.
- **Receptie en kantoor, bedrijfsruime**
Centraal aanspreekpunt voor bezoekers. Havenkantoor, Backoffice en opslag voor de evenementen en zalen.

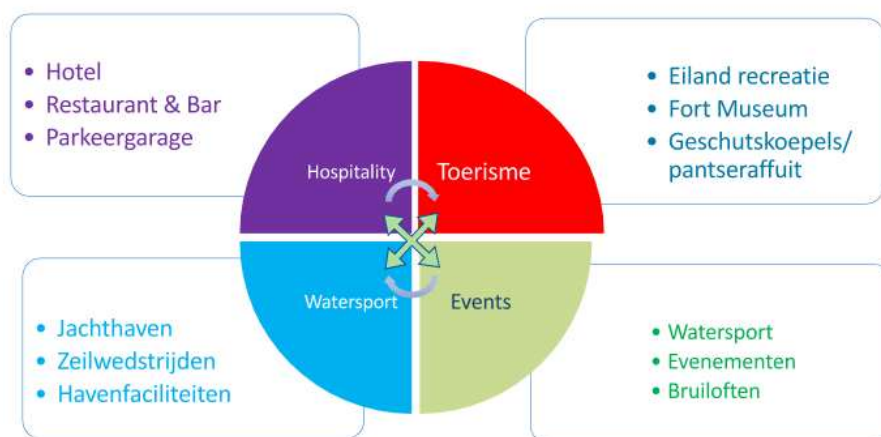
- **Zeilerslounge / Fort museum**

Ontmoetingsplaats voor watersporters met veel cultuurhistorische elementen. Tevens het centrale punt voor de educatie over de Stelling van Amsterdam.

- **Parkeergarage**

Een ondergrondse parkeergarage met ca.238 parkeerplaatsen afhankelijk van ontwerp en uitvoering.

Figuur 1. kernactiviteiten Fort bij Kudelstaart



Ontwerp

Het ontwerp is gemaakt met als uitgangspunt om de oorspronkelijke vormgeving van het Fort te respecteren in een stijl die te kenmerken is als robuust, stoer en simpel. Uitgangspunt is dat het dijklichaam wordt ontgraven, voorzien van een gebouw en daarna weer wordt afgedekt met grond en gras waardoor de originele structuur terugkomt.

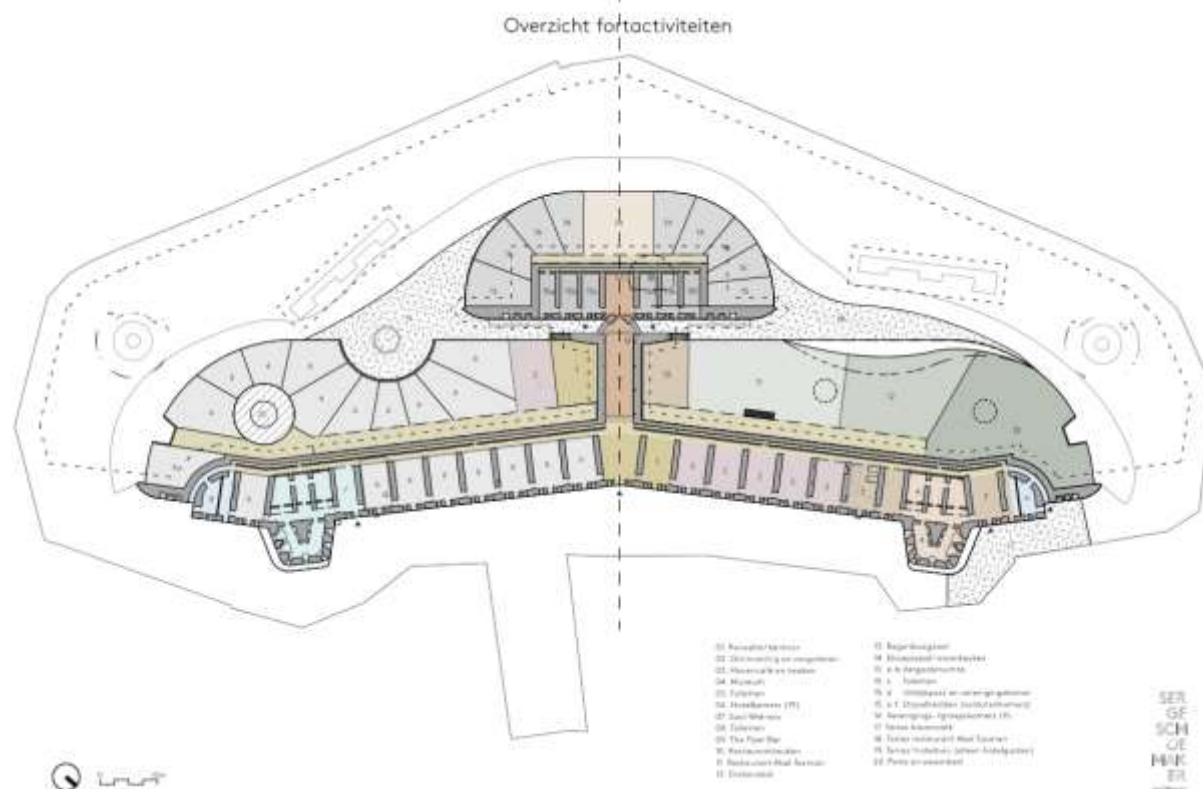
De nieuwbouw bevindt zich ondergronds in bestaande dijklichamen. De enige aanpassingen aan het oorspronkelijke ontwerp zijn meerdere doorgangen ter ontsluiting van het restaurant en de vergaderzalen. Logistiek is alles bereikbaar via de kelder en alle vluchtwegen zijn gewaarborgd.

Figuur 2, Fortcomplex zoals het oorspronkelijk bedoeld was



DOORSNED NIEUWE SITUATIE A-B

Figuur 5, plattegrond begane grond ontwerp Fort bij Kudelstaart



Herbesanering Farm Rehabilitation

Architectural floor plan showing the layout of the farm, including the central island, main building, and smaller building. The plan includes a legend with color-coded areas: parking (grey), paved area (green), total parking (blue), water tank (orange), water storage (yellow), water storage (blue), and water storage (blue). The plan also includes a table of areas and a table of volumes.

Area	Volume
parking	7500
paved area	204
total parking	140
water tank	120
water storage	144
water storage	140
water storage	70

Er is geen sprake van cumulatieve milieueffecten met andere projecten. De effecten op het milieu worden in hoofdstuk 4 nader beschreven.

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Er is sprake van een ruimtebeslag dat beperkt wordt vergroot. Voor een groot deel wordt de nieuwbouw ondergronds gerealiseerd.

Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn.

2.1.4 Productie van afvalstoffen

Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen. Afvalstromen die kunnen ontstaan betreffen bedrijfsafval gelijkwaardig aan huishoudelijk afval. Zoveel mogelijk zullen de afvalstromen gescheiden worden voor recycling. Deze afvalstromen worden aangeboden aan erkende verwerkers.

In de aanlegfase wordt mogelijk verontreinigde grond afgevoerd. Bij de bouw- en renovatiewerkzaamheden zal ook sprake zijn van bouwafval. Genoemde afvalstromen zullen worden afgevoerd naar erkende verwerkers.

2.1.5 Verontreiniging en hinder

Zowel tijdens de bouw- en renovatiefase als in de gebruiksfase is sprake van emissies ten aanzien van water, geluid, lucht. Daarnaast zijn de aspecten waterhuishouding, bodem, verkeer, ecologie, stikstofimmissie van belang. Deze emissies en aspecten worden in hoofdstuk 4 nader beschreven.

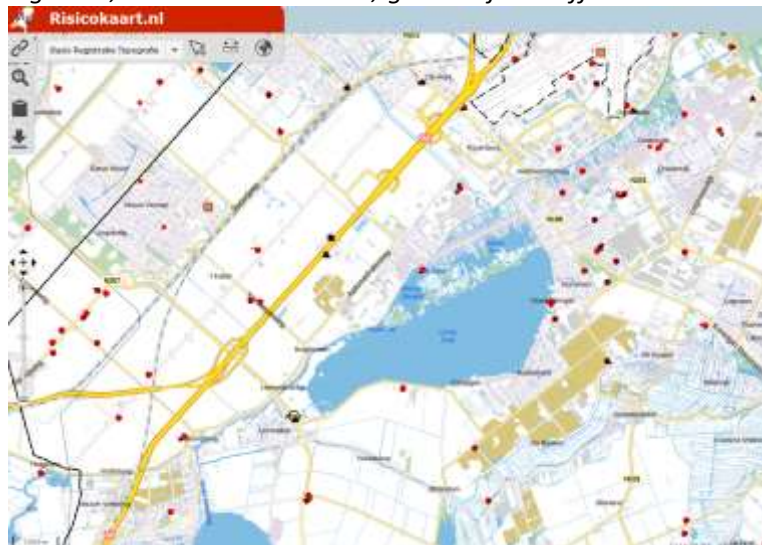
2.1.6 Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

De plannen voor de herontwikkeling van het Fort zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.

Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart is in kaart gebracht in hoeverre er in de directe omgeving van het Fort risico's zijn waar rekening mee gehouden moet worden.

Figuur 7, uitsnede risicokaart, gevaarlijke stoffen



Basisnet

Het basisnet is een netwerk voor vervoer van gevaarlijke stoffen via hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen. Fort bij Kudelstaart ligt op ruim 4 km afstand van de A4. De dichtstbijzijnde weg die bij het basisnet hoort. Vaar- en spoorwegen die tot het basisnet horen, liggen op nog ruimer afstand. Deze afstanden spelen geen rol bij de beoordeling of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is.

Gevaarlijke stoffen

Op bovenstaande uitsnede van de risicokaart zijn alle inrichtingen aangegeven die activiteiten uitvoeren met gevaarlijke stoffen. Het gaat om inrichtingen met een 10^{-6} risicocontour, aan te houden veiligheidsafstanden i.v.m. meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit, zones van defensie of vliegvelden, inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig kunnen zijn (bv. Brzo-bedrijven, defensie-inrichtingen, emplacements en inrichtingen waar LPG, ammoniak, nucleaire of ontplofbare stoffen aanwezig zijn, etc.). Op ca. 100 meter van het Fort ligt het bedrijf H. Zethof waar een installatie staat met een 10^{-6} -contour. Het betreft echter een inrichting zonder (voorziene) risico's buiten de eigen terreingrenzen. Het bedrijf valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo). Overige bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt liggen op ruimer afstand. De aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij bedrijven in de omgeving spelen geen rol bij de beoordeling of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is.

Natuurrampen

De risicokaart kan ook worden gebruikt bij het inschatten van de risico's op natuurrampen als overstromingen, natuurbranden en aardbevingen. De risico's op overstroming worden verdeeld in grote kans (1/10 jaar), middelgrote kans (1/100 jaar), kleine kans (1/1000 jaar) en buitengewone gebeurtenissen (1/10.000 jaar).

Figuur 8, uitsnede risicokaart, natuurrampen



Bijna het hele perceel ligt buiten alle risicogebieden van natuurrampen, ook de buitengewone gebeurtenissen. Op onderstaande kaart is in paars aangegeven waar er de kans is op overstroming één keer per 10.000 jaar is. Een groot deel van Nederland ligt in dit gebied. Dergelijk verwaarloosbare risico's op een natuurramp spelen geen rol bij de beoordeling op de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is.

2.1.7 Risico's voor de menselijke gezondheid

De beoogde activiteiten van het watersportcentrum met aanvullende voorzieningen (parkeren, horeca, logies en verhuur van zalen voor evenementen) leiden niet tot specifieke risico's voor de volksgezondheid.

Figuur 9, sfeerplaatje Fort

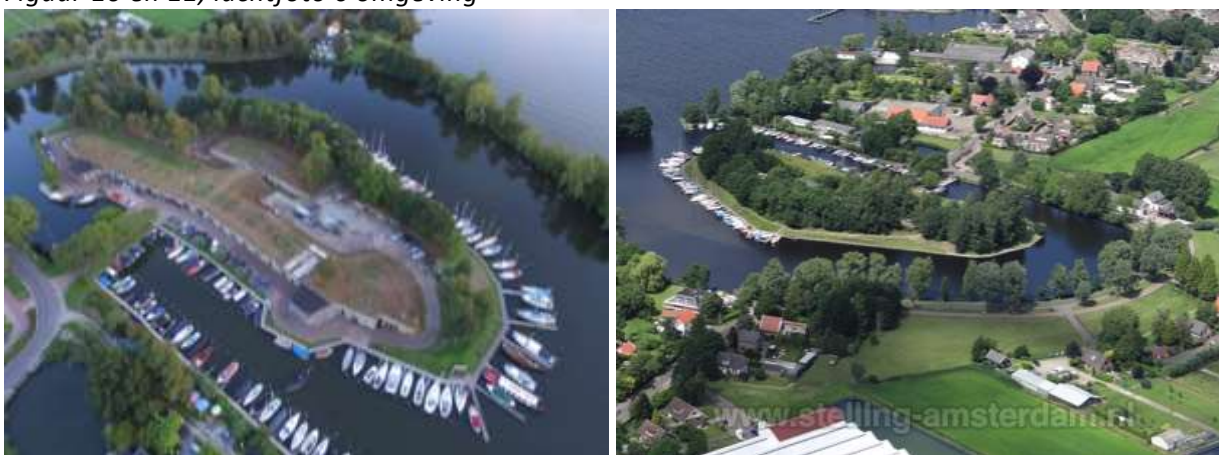


3 BESCHRIJVING VAN DE PLAATS VAN DE ACTIVITEIT.

3.1.1 De plaats van de activiteit en het bestaand grondgebruik

Projectlocatie

Figuur 10 en 11, luchtfoto's omgeving



Fort bij Kudelstaart ligt in de Kudelstaartseweg 96 te Kudelstaart. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie D, nummers 2196 en 2287.

Om het Fort ligt een gracht met aan de rechter helft een ringkade als afscheiding met de Westereindeplassen.

Het plangebied behelst het perceel waar het Fort op staat, het water daar omheen alsmede de ringkade daaromheen en is globaal aangegeven met een rode lijn op onderstaande luchtfoto.

Figuur 12, luchtfoto Fort bij Kudelstaart, uit 1906



Figuur 13, locatie met omgeving, bron Google Maps



Bestaand grondgebruik

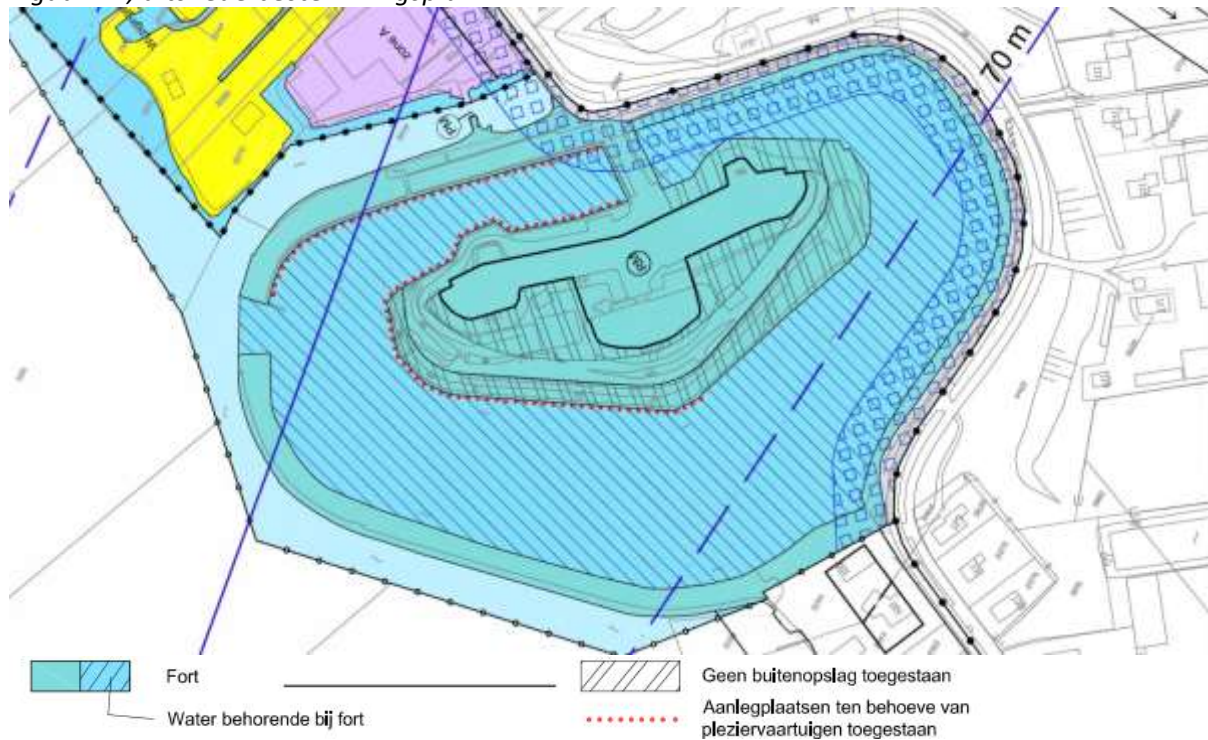
Het plangebied is op dit moment al in gebruik als jachthaven, echter met een lagere capaciteit dan na de herontwikkeling beoogd. Het Fort staat zelf momenteel grotendeels leeg. Gezien de huidige staat van onderhoud van het Fort zijn veel ruimten niet geschikt voor gebruik. Enkele ruimten zijn verhuurd geweest aan ondernemers, bijvoorbeeld voor het onderhouden en repareren van boten. Het pand staat verder leeg.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Uiterweg-Plasoevers 2005' dat het gebied beslaat van de Uiterweg en de plasoevers aan de Stommeerweg, de Kudelstaartseweg en de Herenweg.

Fort bij Kudelstaart heeft momenteel de bestemming Fort (waaronder culturele en recreatieve voorzieningen) met bijbehorende jachthaven. Het Fort heeft de aanduiding Rijksmonument. Het omringende water heeft de bestemming Water behorende bij het Fort.

Figuur 14, uitsnede bestemmingsplan

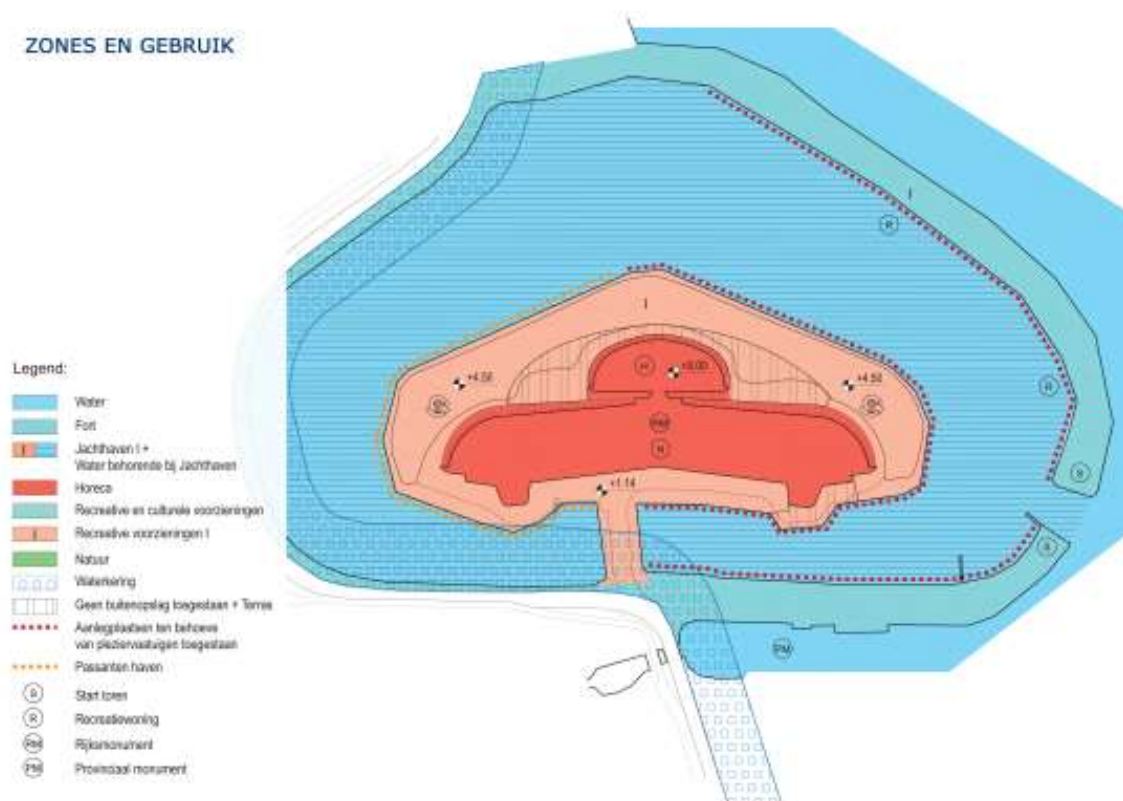


Het gebruik van het Fort voor horeca doeleinden, een hotel, wellness en spa en commerciële zaalverhuur is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Voorontwerp bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van onderstaand gebruik.

Figuur 15. voorontwerp bestemmingsplan



3.1.2 Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De beoogde ontwikkeling tast de relatieve rijkdom aan kwaliteit van het gebied niet aan. Het meest unieke aan deze locatie is dat het deel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. Het plan is ontwikkeld om deze waardevolle locatie te behouden voor de toekomst.

De plannen hebben geen invloed op aanwezige hulpbronnen in het gebied.

3.1.3 Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Tabel 2, Toetsing gevoelig gebied

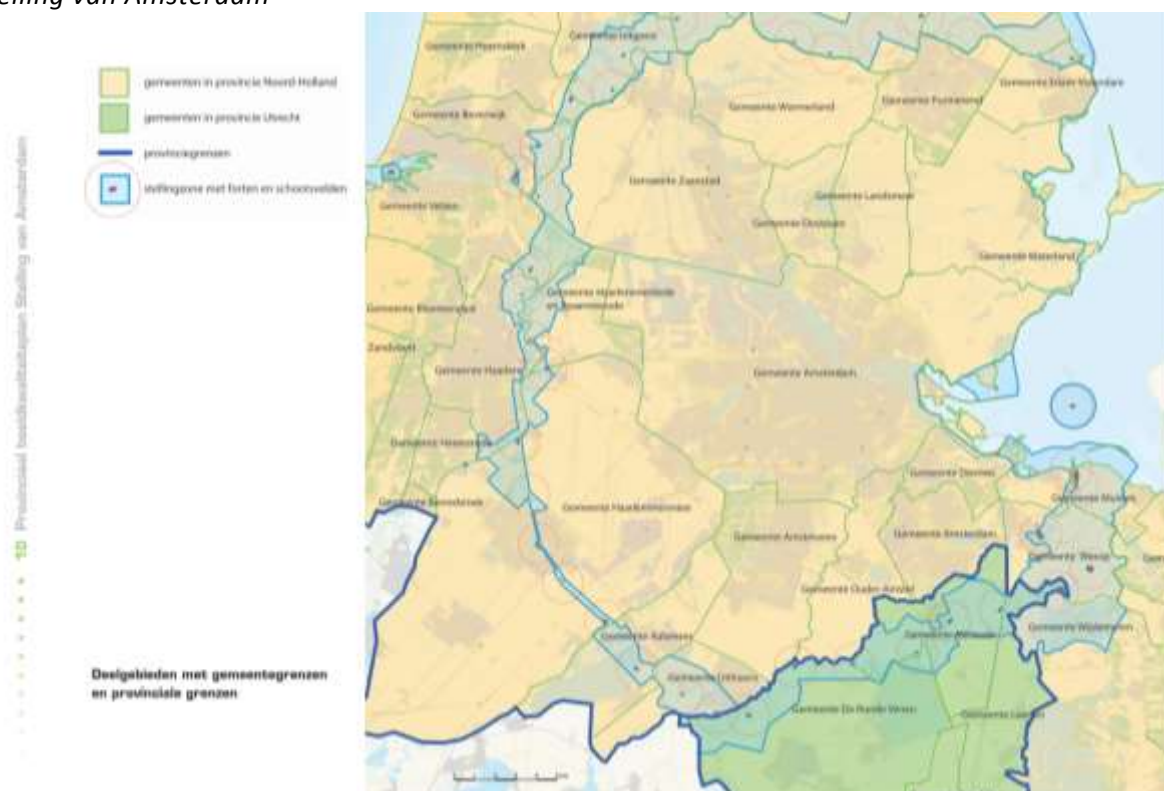
Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Het plangebied ligt niet in, of in de nabijheid, van een beschermd natuurmonument
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied. (De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied is ca. 15 km)
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in een watergebied van nationale betekenis
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied van Natuurnetwerk Nederland. De Westereinder plas, net buiten het plangebied is wel beschermd.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. De Stelling van Amsterdam is militaire geschiedenis geworden. Het is echter nog steeds een herkenbaar "militair landschap" met water als verdedigingsmiddel. De Unesco spreekt van een bijzonder voorbeeld van een modern verdedigingssysteem en als zodanig "uniek" en "van universele waarde". In 1996 is de Stelling dan ook op de Unesco-lijst van Werelderfgoederen geplaatst. Door het verbod om in de schootsvelden en inundatiekommen te bouwen, is de openheid zo dicht bij Amsterdam bewaard gebleven. De Stelling is daarmee "een ring van stilte", in een waterrijke omgeving..
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermde monument	Fort bij Kudelstaart is een beschermd rijksmonument. Enkele onderdelen die buiten het plangebied vallen zijn daarnaast provinciaal beschermde monumenten.
Belvedere-gebied	Het plangebied, onderdeel van de Stelling van Amsterdam, is opgenomen op de werelderfgoedlijst van UNESCO en daarmee behorend tot een Belvedere-gebied met cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationaal belang

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is de laatst gebouwde klassieke verdedigingslinie van ons land. Het vormde het sluitstuk van de Vesting Holland. Samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de stellingen aan het Volkerak en de Maasmond moest de Staat der Nederlanden een vijandige aanval kunnen doorstaan. De Stelling van Amsterdam gold als laatste reduit, waar leger en regering zich konden terugtrekken en in afwachting van een ontzetting door een bevriende mogendheid het enkele maanden konden volhouden.

De stelling van Amsterdam is een 135 km lange verdedigingskring op 15-20 km rond de hoofdstad welke grotendeels tussen 1881 en 1914 door het Departement van Oorlog is aangelegd. Het omvat 3-5 km brede onderwaterzettingen (inundaties) en 36 forten, twee kustforten, twee vestigingen, vier batterijen en twee kustbatterijen. Dit alles om als laatste te verdedigen gebied van het Koninkrijk der Nederlanden te kunnen beschermen.

Figuur 16, Stellingzone met forten en schootsvelden, bron Provinciaal beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam



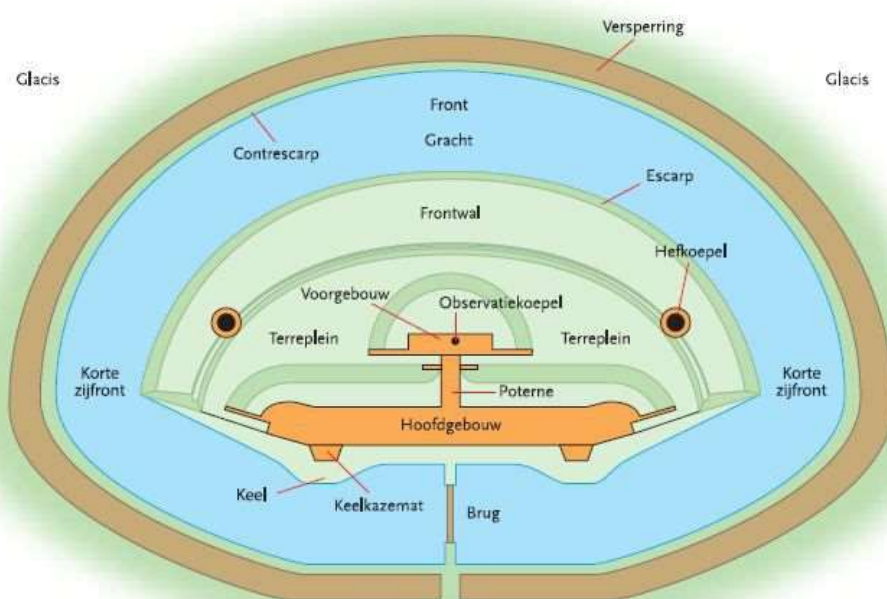
Omschrijving Fort

Fort Kudelstaart is een fort van het standaard type A, dat wil zeggen met twee losstaande hefkoepelgebouwen aan de flanken van het Fort. Het Fort heeft een voorgebouw dat met een poterne aan het hoofdgebouw is verbonden. Vanaf de brug aan de Kudelstaartseweg kom je

feitelijk aan de achterkant van het Fort/ de keelzijde op het terrein. Het voorgebouw kijkt uit op de Westeinderplassen. Onderstaand is dit in een overzichtstekening weergegeven.

Figuur 17, overzichtstekening Fort bij Kudelstaart,

Accespost in de Stelling van Amsterdam 1897 - 1907 (standaardmodel A)



Huidige staat Fort

De huidige staat van het Fort is matig:

- Rotten vloeren met zwammen. Het vervangen van zowel houten als betonnen vloeren is noodzakelijk.
- De historische frontbatterij is in slechte staat.
- De elektra en technische voorzieningen zijn niet in orde.
- Vorige gebruikers hebben diverse ingrepen in het fort gedaan.

Figuur 18, foto's huidige staat van het Fort.



4 KENMERKEN VAN DE ACTIVITEIT

4.1 De aard en orde van grootte van de effecten op het milieu

4.1.1 Luchtkwaliteit

Buro Blauw heeft luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd, zie bijlage 1, "Toets luchtkwaliteitseisen Zeilfort Kudelstaart BV.", BL2020.10027.01-V01, d.d. 14 april 2020. Binnen het onderzoek zijn voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10 en PM2,5) immissieconcentraties berekend voor een toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de inrichting van Zeilfort Kudelstaart voldoet aan luchtkwaliteitseisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

4.1.2 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie als gevolg van uitbreiding Fort Kudelstaart is DOOR ATKB berekend met de AERIUS Calculator 2020, zie bijlage 2, "AERIUS-berekening Fort Kudelstaart", d.d. 26 oktober 2021.

Momenteel wordt in AERIUS de stikstofdepositie als gevolg van verkeer tot 5 kilometer afstand van de bron (het traject waarop het verkeer rijdt) berekend. Gezien de toekomstige afstandsgrens van 25 kilometer voor alle emissiebronnen is de emissie als gevolg van wegverkeer tevens als lijnbron in de sector 'Anders' ingevoerd. Voor beide berekeningen geldt dat ze geen depositieresultaten hebben opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jaar.

4.1.3 Geluid

Geluidsbureau Valersi heeft een geluidsrapport ten behoeve van de herontwikkeling van het Fort opgesteld, zie bijlage 3, "Akoestisch onderzoek Geluidsuitstraling activiteiten op Fort Kudelstaart", 21050014-lj, d.d. 15 oktober 2021.

Het doel van het onderzoek was om geluidsuitbreiding vast te stellen bij beoordelingspunten t.b.v. een bestemmingsplanwijziging. Als toetsingskader is stap 2 van de VNG handreiking gebruikt.

In opdracht van de gemeente Aalsmeer is de akoestische uitvoerbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling van het Fort onderzocht. Uitgangspunt voor het onderzoek is een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Hiervoor zijn zeven scenario's in beschouwing genomen, waarna het voor geluid meest ongunstige scenario nader onderzocht is. Dit betreft het scenario waarbij er een grote trouwerij voor 500 personen wordt

gegeven op een weekenddag, naast regulier gebruik van de jachthaven. Tussen 24:00 uur en 07:00 uur zullen er (behoudens voor het hotel) geen publiekactiviteiten plaatsvinden. Indien dit scenario voor het aspect geluid past, zal in alle andere scenario's ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Om dit te toetsen is aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie, waarbij dient te worden opgemerkt dat de locatie van de inrichting is gelegen in gebiedstype "gemengd gebied". De gehanteerde norm $L_{Ar,LT}$ uit stap 2 van de publicatie op de gevels van de woningen is derhalve 50/45/40 dB(A).

Na cumulatie van alle beoogde (deel)activiteiten gezamenlijk zijn er met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus geen overschrijdingen geconstateerd. Het aandeel van muziekgeluid in de totale geluidsemissie is hier beperkt tot 22 dB(A) op de gevel. Doordat dit 23 dB(A) onder het niveau van de overige activiteiten ligt, 21 dB(A) onder het laagst gemeten uurgemiddelde van 43 dB(A) en daarnaast 13 dB onder het L95 referentieniveau in de nacht van zondag op maandag tussen 23:00 en 0:00 uur, concluderen wij dat. Onder de genoemde uitgangspunten muziek bij de beoordelingspunten niet hoorbaar zal zijn.

Er zijn daarnaast geen overschrijdingen met betrekking tot de maximale geluidsniveaus. Het hoogste piekgeluidniveau (van 65 dB(A)) treedt op bij het laden en lossen op het dijklichaam.

De voorkeurswaarde voor indirecte hinder wordt niet overschreden, zelfs niet indien alle voertuigen in de maatgevende nachtperiode vertrekken in dezelfde richting.

Het aspect geluid staat onder de beschreven omstandigheden de beoogde bestemmingsplanwijziging niet in de weg.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

4.1.4 Bodem

Bodembescherming

Ten behoeven van de voorgenomen herontwikkeling van het Fort en de resultaten uit voorgaand bodemonderzoek, is in opdracht van de gemeente Aalsmeer is door ATKB een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd., zie bijlage 4, "Actualiserend en nader bodemonderzoek Fort Kudelstaart", 20210581/Rap01, d.d. 26 mei 2021.

Doel van het actualiserend bodemonderzoek was tweeledig:

- Actualisatie van de - in 1991 - aangetoonde olieverontreiniging in de grond vanaf maaiveld tot (ten minste) 1,25 m-mv;
- Verificatie recente morsingen van mogelijke olieproducten op de klinkers.

Doel van het nader bodemonderzoek was ook tweeledig:

- Bepalen van de omvang en leeftijd (<20 of >20 jaar) van de - in 2020 - aangetoonde sterke olieverontreiniging in de ondergrond ter plaatse van de (voormalige) opslagplaats voor materieel en olieproducten van de huurder;
- Bepalen van de omvang van de - in 2020 - aangetoonde sterke metalen- en PAK-verontreiniging in de grond vanaf maaiveld tot 1,5 m-mv.

Het doel van het afvalwater- en/of sedimentonderzoek was het bepalen van de potentiële verwerkingsmogelijkheden van de vrijkomende vloeistof en het sediment, na reiniging van de waterbuffer en andere opslagputten.

In 2020 zijn in voorgaand bodemonderzoek op diverse plaatsen (sterke) verontreinigingen van olie dan wel PAK aangetoond welke verticaal zijn afgeperkt. In het aanvullend bodemonderzoek is de omvang van de verschillende verontreinigingen bepaald. Voor verontreinigingen waarvan de oorsprong onbekend is, is aan de hand van beschikbare gegevens bepaald of er sprake is van een historische verontreiniging.

Conclusies actualiserend en nader bodemonderzoek:

Voormalige opslagplaats materiaal en olieproducten: De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt circa 2,5 m³. Op basis van beschikbare gegevens is het aannemelijk dat sprake is van een historische verontreiniging.

Voormalige loads: Over een oppervlak van circa 5 m² is de grond vanaf maaiveld tot 1,5 m-mv sterk verontreinigd met metalen en PAK. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt circa 7,5 m³. Het is aannemelijk dat de bodemverontreiniging in de grond is ontstaan tijdens de aanleg van de beerput en/of het Fort en daarmee een historische verontreiniging.

Buitenruimte werkplaats huurder: Op de klinkerverharding ter hoogte van de deur naar de werkplaats van de huurder is een witte aanslag aanwezig. Het patroon wijst op een mogelijke vloeistof wat uit de werkplaats naar buiten is gestroomd. De vloeistof heeft niet geleid tot aantoonbare bodemverontreiniging in de grond.

Onbekende oliespot: In 1992 is een olieverontreiniging in de grond aangetoond nabij de ingang van het Fort. Het grondwater was niet verontreinigd. De locatie en omvang van deze verontreiniging is opnieuw bepaald. Over een oppervlak van circa 5 m² is de grond verontreinigd met olie. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt circa 2,5 m³. Daarnaast is het grondwateronderzoek geactualiseerd. Op basis van beschikbare gegevens is het aannemelijk dat er sprake is van een historische verontreiniging.

Mogelijke morsingen: Er is in het verleden een morsing geweest van olieproduct tijdens het uitnemen van motoren uit boten, waarbij ter plaatse van de morsing absorptiekorrels op de klinkerverharding zijn gestrooid. Ter plaatse van de gestrooide absorptiekorrels is de bovengrond aangrenzend onder de klinkerverharding niet verontreinigd met olie en aromaten. Ook elders op de transportroute van motoren vanaf de kraan naar de werkplaats is de bovengrond onder de klinkerverharding niet verontreinigd met olie en aromaten.

Afvalwater uit waterbuffer: De eerder aanwezige vloeistof op de betonnen vloer van de waterbuffer in de kelder bevatte zeer sterk verhoogde concentraties aan metalen. De kelder is gereinigd en droog opgeleverd. De betonverharding is nog geheel intact waardoor emissie van de verwijderde vloeistof naar de onderliggende bodem niet mogelijk was.

Afvalwater uit putten afspuitplaats: De bezinkput en de olie/waterafscheider van de afspuitplaats bevatte een vloeistof met (zeer) hoge concentraties aan olie. De beide putten zijn inmiddels leeg gezogen, gereinigd en droog opgeleverd. De putten niet hebben geleid tot aantoonbare bodemverontreiniging in grond en grondwater.

Sediment beerputten: Het sediment uit één van de twee beerputten op het Fort is sterk verontreinigd met metalen. Het is aannemelijk dat in de andere beerput eveneens inhoud aanwezig is met vergelijkbare verontreinigingen. Het voornemen bestaat om beide beerputten leeg te zuigen, te reinigen en droog op te leveren.

Aanbevelingen actualiserend en nader bodemonderzoek:

Bodemverontreiniging: Er zijn op het Fort drie spots met sterk verontreinigde grond aanwezig. Er is formeel geen sprake van een saneringsnoodzaak. De aangetoonde verontreinigingen vormen wel een gebruiksbeperking. Privaatrechtelijke overwegingen of mogelijk grondverzet in het kader van herontwikkeling kan een aanleiding zijn om de spots (gedeeltelijk) te verwijderen..

Beerput: Het verdient aanbeveling na het verwijderen van het sediment uit de beerputten de betonconstructie te inspecteren op mogelijke scheurvorming. Indien aanleiding is te verwachten dat er mogelijke emissie uit de beerput naar de omliggende bodem heeft plaatsgevonden, verdient het aanbeveling om onderzoek uit te voeren om vast te stellen of er al dan niet sprake is van aantoonbare bodemverontreiniging in de grond en/of het grondwater.

Voor nader informatie over het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Met betrekking tot bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de plannen.

4.1.5 Niet gesprongen explosieven

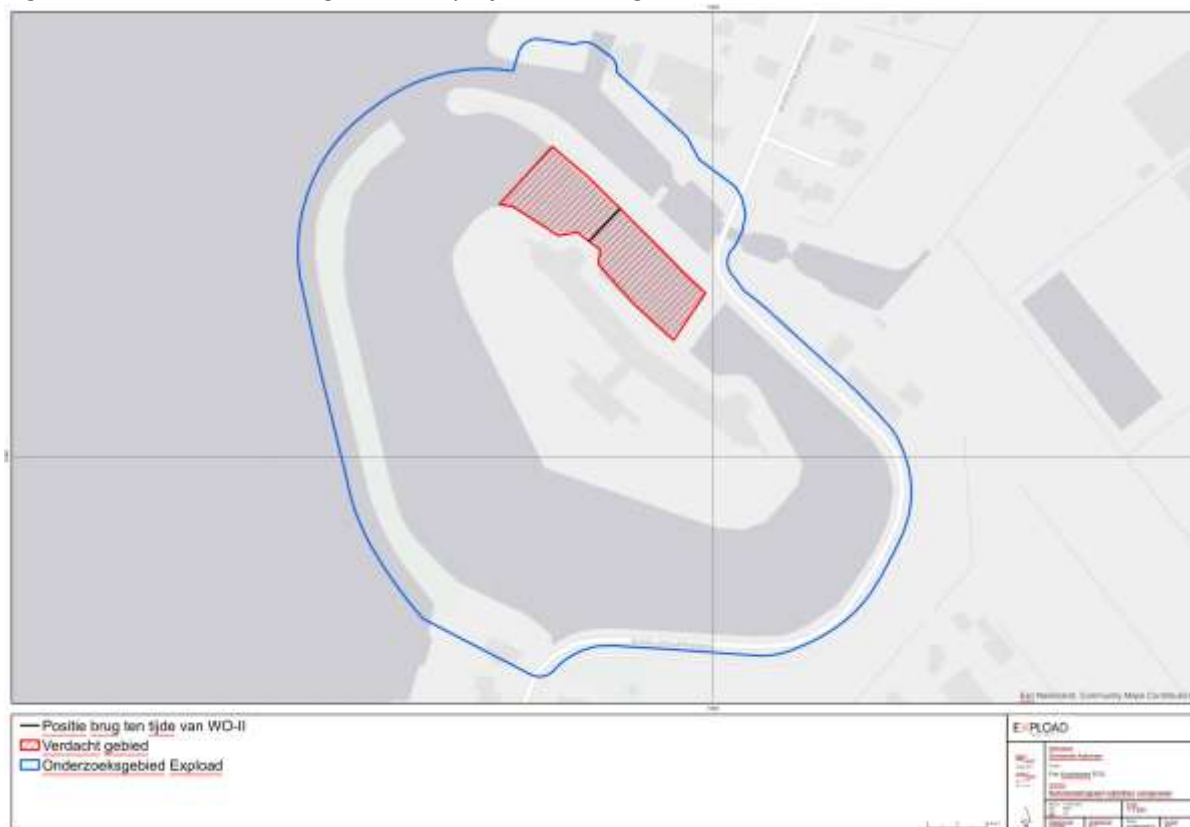
Expload Explosieven Adviseurs (verder Expload) in 2021 in opdracht van de gemeente Aalsmeer een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog uitgevoerd, zie bijlage 5 "Projectgebonden Combinatie-onderzoek ontplofbare oorlogsresten Fort Kudelstaart te Aalsmeer", RAP2103901_1417C1, d.d. 31 mei 2021.

Aanleiding van dit onderzoek is de voorgenomen herinrichting van Fort Kudelstaart. In 2004 werden in een watergang ten noorden van het Fort explosieven aangetroffen en op basis van vooronderzoek in 2015 en 2016 zijn delen van het Fort en het omliggende water aangemerkt als verdacht op explosieven.

De richtlijn met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar achtergebleven explosieven zijn met ingang van 2021 gewijzigd. Het onderzoek van Expload voorziet derhalve in een heroverweging van de conclusies die in 2015 en 2016 getrokken zijn met betrekking tot het verdacht gebied en de te nemen beheersmaatregelen. Hierbij is gebruik gemaakt van de rapportages en nieuw ingewonnen bronmateriaal.

Conform de richtlijnen van het CS-VRoo en in overleg met de opdrachtgever is gekozen voor gedeeltelijke afwaardering van de verdachte gebieden. Het verdacht gebied naar aanleiding van munitiedumping is beperkt tot een zone aan weerszijden van een brug tijdens WO-II toegang tot het Fort verleende. De watergang ten noorden van het Fort, evenals het gebied ten oosten van de huidige toegang van het Fort zijn afgewaardeerd en als onverdacht aangemerkt. Het verdacht gebied naar aanleiding van militaire verdedigingswerken is geheel komen te vervallen. De onderbouwing voor deze conclusies staan in de paragrafen 2.2 en 2.3 van het rapport. Het verdacht gebied is weergegeven in onderstaand figuur, tevens bijlage A van het rapport van Expload.

Figuur 19, Bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten



Expload adviseert om daar (water)bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden in het verdacht gebied, voorafgaande aan de werkzaamheden opsporing van explosieven uit te voeren. Inhoudelijk is dit advies uitgewerkt in paragraaf 2.5 van het rapport.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

4.1.6 Verkeer en parkeren

Goudappel heeft onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de herontwikkeling van Fort bij Kudelstaart op het omliggende wegennet, zie bijlage 6, "Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart", 009403.20210603.R1.03, d.d. oktober 2021.

Om te beoordelen of deze ontwikkeling verkeerskundig mogelijk is, is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn meerdere scenario's van het gebruik van het Fort in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de verkeersgeneratie, de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte. Hiermee zijn de verkeerskundige effecten op de omgeving in beeld gebracht. Bij het onderzoek is ook rekening gehouden met andere geplande ontwikkelingen in Kudelstaart, zoals de ontwikkeling Westeinderhage.

In het verkeersonderzoek zijn meerdere scenario's van het gebruik van het Fort in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de verkeersgeneratie, de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte. Hiermee zijn de verkeerskundige effecten op de omgeving in beeld gebracht.

Uit de analyse blijkt dat het scenario met een bruiloft met 500 gasten op een werkdag het meeste verkeer zal genereren en daarmee maatgevend is.

Uit de analyse van de kruispunt Bachlaan – N231 blijkt dat de huidige vormgeving van het kruispunt onvoldoende capaciteit heeft om het verkeer in de autonome (zonder Fort) en plansituatie af te wikkelen. Vanuit de provincie Noord-Holland, samen met de regio is daarom een onderzoek gestart voor eventuele capaciteitsuitbreiding van de N231-Zuid. Vooruitlopend op dit onderzoek is een vormgevingsvariant voor dit kruispunt doorgerekend met een extra rijstrook voor het rechtdoorgaande verkeer op de N231. Op basis van deze vormgeving is te zien dat de toename van de verkeersintensiteiten door de planontwikkeling geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling. Ook voor het kruispunt Bachlaan – Kudelstaartsweg blijft de verkeersafwikkeling goed. Voor de ontsluiting van het Fort op de Kudelstaartseweg biedt de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Voor de oversteekbaarheid van het langzame verkeer is het mogelijk wenselijk een middenberm te realiseren, zodat het verkeer tussen beide rijstroken kan opstellen en niet beide in één keer hoeft te kruisen.

De parkeerbehoefte ligt voor de redelijk realistische/dagelijkse scenario's met een maximum parkeerbehoefte van 195 ruimschoots onder het parkeeraanbod van in totaal 267 plekken (238 in de parkeergarage en 29 op het maaiveld). In de maximumscenario's wordt het vaste parkeeraanbod bij een bruiloft met 500 bezoekers overschreden. De parkeervraag is in dat scenario 295 parkeerplekken. Met het gebruik van de tijdelijke parkeerplekken langs het trailerpad is het mogelijk om 28 extra parkeerplekken te realiseren, waarmee de parkeerbehoefte toch op eigen terrein te faciliteren is. Ditzelfde geldt wanneer een congres een mogelijke grillige parkeerbehoefte laat zien. Ook in dat geval uitgaand van het maximale

kengetal voor een congres) is de parkeerbehoefte met het gebruik van de tijdelijke parkeerplekken op te vangen.

De ontsluiting van het terrein is ook verkeerskundig geanalyseerd. Hieruit is geconcludeerd dat het wenselijk is een middenberm te realiseren om de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren. Door de nieuwe functies, vooral voor de horeca, zullen er meer mensen met de fiets of te voet komen.

Goudappel raadt tevens aan om een kruis te plaatsen ten hoogte van de in- en uitrit, zodat de ontsluiting niet gehinderd wordt door de wachtrij van de om-en-om-regeling. Voor het laden en lossen hanteert Goudappel een maximum lengte van de voertuigen van 12 meter. Bakwagens en bussen met deze lengte kunnen nog keren op eigen terrein en daarmee veilig hun route op de openbare weg vervolgen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

4.1.7 Energie

Voor bedrijven die niet onder de vergunningsplicht van de Wabo vallen (type A- en B-bedrijven), waartoe Zeilfort behoort, geldt dat zij doelmatig met energie om moeten gaan.

Wanneer er meer 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ gas per jaar wordt gebruikt, moet de inrichting bovendien alle energiebesparende maatregelen nemen die in minder dan 5 jaar terugverdiend kunnen worden. Erkende maatregelen voor energiebesparing zijn per bedrijfstak vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Dit is directwerkende wetgeving waardoor het doelmatig gebruik gewaarborgd geborgd wordt.

Zeilfort is daarnaast van plan om het forteiland een duurzaam karakter te geven. Hierbij wordt bij voorbeeld gedacht aan:

- Hergebruik waterkelders
- Zonnepanelen op het dak
- Warmtepompen
- Vloerverwarming
- Led verlichting



Figuur 20, mogelijke toepassing zonnepanelen

4.1.8 Gebruik, regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen & opnamevermogen van het milieu

Het voorgenomen gebruik stelt geen bijzondere eisen aan het gebruik, regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen & opnamevermogen van het milieu.

Figuur 21, sfeerplaatje Fort met omgeving, beoogd gebruik



4.1.9 Archeologie en cultuurhistorie

De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk, aangelegd tussen 1880 en 1920. Het betreft een unieke, uitzonderlijke en monumentale verdedigingslinie van 135 kilometer lengte, op gemiddeld 15 kilometer van Amsterdam. Fort Kudelstaart is rond 1906 gebouwd.

Om verzakking van het Fort te voorkomen is hiervoor 80.000 m³ veen afgegraven en is de bouwlocatie voorzien van 200.000 m³ zand van het Noordzeekanaal. In verband met deze werkzaamheden is het onwaarschijnlijk dat er onder de bouwlocatie nog archeologische vondsten aanwezig zijn.

In 1973 is Fort bij Kudelstaart aangewezen als Rijksmonument. De Stelling van Amsterdam, waar Fort bij Kudelstaart onderdeel van uitmaakt, is in 1996 opgenomen op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Enkele onderdelen (buiten het plangebied) zijn aangewezen als Provinciaal monument.

Figuur 22, archiefmateriaal Fort



Archeologisch onderzoek

Hamaland Advies heeft naar aanleiding van de verkoop van het Fort in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7, "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. Bij grondwerkzaamheden wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, waarbij de situatie specifiek op het forteiland in kaart gebracht moet worden.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de bijlage.

Cultuurhistorie – werelderfgoedlijst UNESCO

Bij plaatsing op de Werelderfgoedlijst wordt de uitzonderlijke universele waarde van het erfgoed vastgesteld en beschreven in een verklaring van universele waarde (Statement of Outstanding Universal Value - SOUV). De Outstanding Universal Value (OUV) komt tot uitdrukking in een aantal kernkwaliteiten die middels het rijks- en provinciaal beleid worden beschermd.

Arcadis heeft aan de hand van UNESCO-richtlijnen een Heritage Impact Assessment (HIA) – uitgevoerd om de mogelijke effecten op de OUV van het Werelderfgoed inzichtelijk te maken, zie bijlage 10 "Heritage Impact Assessment Ondernemingsplan fort Kudelstaart", D10025592:18, d.d. 18 maart 2021. De HIA heeft tot doel de totale omvang van de effecten te beoordelen van het project op de OUV van het Werelderfgoed, de bijbehorende kernkwaliteiten (elementen en structuren) en op de samenhang daartussen. De HIA geeft daarmee inzicht in de mogelijke risico's voor de instandhouding van de Werelderfgoed-status.

Op basis van de effectbeoordeling is ingeschat dat de ontwikkelingen een gering effect hebben op het werelderfgoed en daarmee een beperkt risico betekenen voor het behoud van de beschreven kernkwaliteiten. De kans dat het erfgoed potentieel of daadwerkelijk gevaar zal lopen is gering. Hierbij speelt een rol dat het Fort bij Kudelstaart een onderdeel is van een ring van 46 forten en batterijen is. Gevolg hiervan is dat hoewel de voorgenomen ontwikkeling effect heeft op Fort bij Kudelstaart zelf, het effect van de ontwikkeling op het Werelderfgoed gering is. Twee van de drie kernkwaliteiten blijven ongewijzigd. Op één van de kernkwaliteiten, te weten het militaire systeem, vindt aantasting plaats. De zwaarste aantasting van het Fort is de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Op punten kan echter ook een verbetering plaatsvinden, zoals de bereikbaarheid en de beleving van het Fort. In het laatste hoofdstuk van het rapport worden enkele aandachtspunten voor het ontwerp genoemd, waarbij ook kansen naar voren komen, gericht op het vergroten van de bekendheid en verbeteren van de toegankelijkheid van het Werelderfgoed.

Voor meer details wordt verwezen naar de bijlage.

Bouw- en cultuurhistorie – rijksmonument

Op verzoek van gemeente Aalsmeer heeft Hylkema Erfgoed nader onderzoek te verrichten naar de bouwhistorische waarde van het fort en de impact van het plan op de cultuurhistorische waarden van Fort Kudelstaart, zie bijlagen 11 en 12 "Bouwhistorische verkenning met

waardestelling” Projectnummer: 20.080, d.d. 28 augustus 2020 en “Waardestelling forteiland en planbeoordeling Fort Kudelstaart”, Projectnummer 21.105, d.d. 17 juli 2021.

In de onderzoeken is ingegaan op de historische achtergronden van het forteiland waarbij ook de bestaande situatie is onderzocht. Op verschillende beschouwingsniveaus is onderzocht of en in welke mate cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Vanwege het gave karakter van het Fort hebben de ruimten veelal een hoge monumentale waarde. De tastbare elementen op het eiland als de geschutsemplacementen en de schuil- en bergplaatsen zijn eveneens van hoge monumentwaarde. Het fort is sinds de jaren 1960-'70 in gebruik als jachthaven, waardoor het fortterrein en de randen van het forteiland minder authentiek zijn geworden. De profielen van taluds en het grondwerk zijn door de loop der jaren uit verhouding geraakt.

In hoofdstuk 4 van het cultuurhistorisch onderzoek, en in onderstaande afbeelding, is in een beoordelingsmatrix een conclusie opgenomen van de impact van de ruimtelijke ontwikkelingen van het Masterplan op de in kaart gebrachte beschouwingsniveaus.

Ten behoeve van ieder onderdeel is een score bepaald van de ruimtelijke impact die het onderdeel heeft op een van de gewaardeerde beschouwingsniveaus. In de tabel wordt duidelijk dat voor de beschouwingsniveaus die met een hoge monumentwaarde zijn aangemerkt, onderdelen A, B en C, de meeste groene vakken te zien zijn. De voorgestelde wijzigingen vanuit het Masterplan hebben weinig tot geen impact op deze monumentwaarden.

Vier onderdelen hebben wel enige impact op een hooggewaardeerd onderdeel. Het gaat om de impact van: de inrit van de parkeergarage op de structuur van de omwalling; het noordwestelijke talud van het hoofdgebouw waarbij een eenlaags bouwvolume wordt geplaatst; vijf nieuwe doorgangen in bestaande grondgedekte wanden van de fortgebouwen; en de starttoren op de contrescarp. Voor deze onderdelen geldt in extra mate dat zorgvuldigheid nodig is bij de vormgeving van deze onderdelen.

De impact van de voorgestelde ingrepen is het grootst op de elementen en componenten van het Fort die in de loop van de 20^{ste} eeuw flink zijn aangepast en waarbij de gaafheid en authenticiteit hierdoor zijn aangetast. Doordat de impactvolle ingrepen plaatsvinden op plekken die een indifferente monumentwaarde kennen, ontstaan direct kansen om de uitstraling van het Fort te verbeteren en de herkenbaarheid van Fort Kudelstaart als verdedigingswerk te vergroten.

Gezien het bovenstaande is Hylkema van mening dat het voorgestelde programma voor Fort Kudelstaart in voldoende mate de bestaande monumentwaarden in stand houdt. Hylkema Erfgoed is ook van mening dat de diverse in dit kader opgestelde rapporten¹ voldoende inzicht

¹ de cultuurhistorische verkenning van BunkerQ in 2013, de bouwhistorische verkenning met ruimteboek en waardestelling door Hylkema Erfgoed in 2020, de Heritage Impact Assessment van Arcadis in 2021 en voorliggende studie naar de bestaande cultuurhistorische waarden van het forteiland.

geven in aanwezige cultuurhistorische waarden om het Masterplan integraal te kunnen beoordelen.

Figuur23 Beoordelingsmatrix impact op cultuurhistorische waarde

4.1 Beoordelingsmatrix

	waarderling obv onderzoek:	A.	B.	C.	D.	E.
		Gebied	Deelgebied	Samenstellende onderdelen	Elementen	Componenten
		militair-strategisch landschap	contrescarp, gracht, structuur van omwalling	gebouwen, emplacements, koepels	ruimtes op het fort tussen gebouwonderdelen	inrichting van het landschap, taluds
		HOOG	HOOG	HOOG	INDIFFERENT	INDIFFERENT
1	Waterlijn/beschoeiing	++	++	++	++	+
2	Frontwal als geheel	++	++	++	+	++
3	Inrit parkeergarage	++	+	++	+	+
4	Een inham in het talud van het hoofdgebouw zuidoostzijde	++	++	++	+/-	+/-
5	Ronde patoruimte	++	++	++	++	+/-
6	Halfronde sparing in oostelijk talud hoofdgebouw	++	++	++	+	++
7	Toevoeging nieuwbouw in talud voorgebouw	++	++	++	+	++
8	Toevoeging uitkijkplatform	++	++	++	++	++
9	Noordwestelijk talud van het hoofdgebouw	++	++	+	+/-	++
10	Inham talud hoofdgebouw	++	++	++	+	+/-
11	Startoren op contrescarp	+/-	+	++	++	++
10	Inham talud hoofdgebouw	++	++	++	+	+/-
12	Vijf doorgangen in bestaande grondgedekte wanden	++	++	+/-	++	++

De beoordeling van de onderdelen binnen het bestemmingsplan: mate van impact op het betreffende beschouwingsniveau:

++	geen impact
+	geen grote impact
+/-	enige impact
+	impact
++	grote impact

Voor meer informatie met betrekking tot de bouwhistorische – of cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar de bijlagen.

4.1.10 Ecologie

Door ATKB is een quickscan ecologie uitgevoerd, zie bijlage 8, "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.

Door ATKB is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en de grondgebonden zoogdieren hermelijn, wezel en bunzing, zie bijlage 9, "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 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.

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.

Cumulatieve effecten worden niet verwacht.

Voor de uit te voeren werkzaamheden is geen ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

4.2 Het grensoverschrijdend karakter van het effect

Er is geen sprake van grensoverschrijdend effect.

4.3 De intensiteit en complexiteit van het effect

De voorgenomen activiteiten recreatie, horeca, logies en zalenverhuur t.b.v. evenementen leiden tot enige lucht-, geur-, water- en geluidemissies. Deze emissies gelden als weinig complex. Onder de Wet milieubeheer is directwerkende regelgeving hiervoor uitgewerkt in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. Hierin zijn toegestane grenswaarden of hinderniveaus opgenomen die voor eenieder geldt die deze activiteiten wil uitvoeren.

4.4 De waarschijnlijkheid van het effect

Beschreven milieueffecten zijn een direct gevolg van verkeersstromen en het gebruiken van de het Fort voor de beoogde activiteiten. Het optreden van de beschreven effecten is zeker. In de berekeningen is echter uitgegaan van de zogenaamde "worst case" situaties of het maximaal voorziene gebruik. De daadwerkelijke emissies of hinderniveaus zullen gemiddeld gezien lager zijn.

Het optreden van effecten als gevolg van calamiteiten of natuurrampen is zeer gering.

4.5 De verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van de effecten

4.5.1 Aanvang en duur

Ten behoeve van de exploitatie van het Fort, zal de gemeente het Fort in erfpacht uitgeven. Het erfpachtrecht wordt verleend voor een minimale periode van 30 jaar.

De feitelijke uitvoering van de bouwactiviteiten is sterk afhankelijk van het verloop van de planologische procedures, maar zullen starten zodra alle vergunningen gereed zijn.

Beoogd wordt in de periode na gunning de exploitatie van het forteiland toch direct een impuls te geven met het organiseren van evenementen. Ondanks dat in deze periode de beoogde faciliteiten nog niet aanwezig zijn, zullen georganiseerde evenementen het forteiland en de aanstaande restauratie regionale bekendheid geven. Deze periode is van groot belang om het imago op te bouwen en de bekendheid te vergroten, die na de bouwkundige oplevering een succesvolle start van de exploitatie mogelijk maakt.

4.5.2 Openingstijden

Het fortcomplex zal het hele jaar geopend zijn, 7 dagen per week. Het fortcomplex is altijd openbaar toegankelijk.

De horeca zal geen (geluid-)overlast voor de omgeving veroorzaken (zie geluidsonderzoek, bijlage x) en is uiterlijk om 24.00 uur gesloten. Het hotel is continu open.

4.5.3 Omkeerbaarheid van de effecten

Milieueffecten

De beschreven milieueffecten zijn beperkt. Na het staken van de activiteiten zullen de effecten hiervan al dan niet onmiddellijk verdwijnen.

Fysieke ingrepen aan het Fort

Volledige omkeerbaarheid van de effecten van fysieke ingrepen aan het Fort kunnen niet worden gewaarborgd.

De met de herontwikkeling gepaarde renovatiewerkzaamheden zullen grotendeels onomkeerbaar zijn.

Voor toegevoegde "elementen" zoals de parkeergarage, een deel van de hotelkamers en installaties, geldt dat deze verwijderd kunnen worden waarbij de oorspronkelijke bouwwerken blijven bestaan. Helemaal terugbrengen in de huidige staat zal niet mogelijk zijn, maar is gezien de matige staat van het Fort ook niet wenselijk.

Alle (bouwkundige) ingrepen aan de beschermde waarden van een rijksmonument zijn omgevingsvergunningplichtig en moeten worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor advies. De vergunning mag alleen worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Behoud van de monumentale waarden staan hierbij voorop, maar het belang van het monument wordt in redelijkheid afgewogen tegen de belangen van de eigenaar en die van derden.

4.6 De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten

Het Fort ligt in landelijk gebied. In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven met milieueffecten, of ontwikkelingen bekend, waarbij cumulatie kan optreden.

4.7 De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

De te treffen maatregelen staan beschreven in de relevante rapporten. De eventuele optredende effecten op de directe omgeving zijn acceptabel bij het treffen van de diverse maatregelen.

Voor de beoogde activiteiten geldt daarnaast directwerkende milieuregels waarmee emissies en hinder doelmatig gereguleerd worden.

5 ALTERNATIEVEN

Uit jurisprudentie volgt dat als geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, het ook niet noodzakelijk is om alternatieven te beschouwen. De beschouwde situatie is immers goed inpasbaar.

Voor dit voornemen is het daarom niet noodzakelijk om alternatieven te beschouwen. Onderstaand wordt toch kort ingegaan op de locatiekeuze en de gekozen invulling van het forteiland.

5.1.1 Alternatieve locaties

Alternatieve locaties zijn niet aan de orde omdat er voor het behoud van het Fort gezocht is naar een geschikte invulling van het terrein.

5.1.2 Alternatief gebruik

De gemeente Aalsmeer heeft in 2012 een eerste verkenning van demogelijkheden van herontwikkeling van het Fort uit laten voeren (Bunker/Tenman, d.d. 9 november 2012). De door de gemeente gestelde randvoorwaarden waren dat het Fort beleefbaar/toegankelijk moet blijven en dat het Fort financieel zelfstandig moet kunnen blijven functioneren.

Enkele bevindingen uit het verkennend onderzoek:

- Het Fort ligt aan open water en is als enig Fort in de Stelling van Amsterdam zowel over water als over lang bereikbaar.
- De Westeinder plas is het beste zeilbare binnenwater van Nederland. De ligging van het Fort ten opzichte van de wind is gunstig en het meer is groot.
- Er is al een jachthaven aanwezig op de locatie. Dit maakt wonen in of rond het Fort in verband met geluidsoverlast ongewenst. Logies wordt wel als een aantrekkelijke aanvulling op de aanwezige/gewenste functies gezien.
- De bestaande parkeermogelijkheden zijn ontoereikend voor intensiever gebruik.
- Overlast gevende activiteiten als een discotheek of onderhoudswerf, worden niet gezien als een wenselijke ontwikkeling.
- Bijna bij elke denkbare functie is horeca onvermijdelijk.
- Zeilwedstrijden kunnen goed vanaf het Fort worden georganiseerd. Vanaf de strekdammen en het dak van het Fort is goed uitzicht op de plas.
- Het Fort kan als facilitair centrum dienen voor watersport.

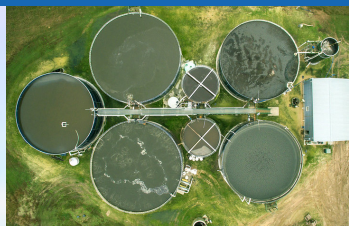
De unieke ligging, het bestaand gebruik en de wens om het Fort voor het publiek toegankelijk te houden heeft ertoe geleid dat o.a. bovenstaande bevindingen uit het verkennend onderzoek verder uitgewerkt zijn in de tender die door Zeilfort is gewonnen en nu invulling gaat krijgen.

6 CONCLUSIE M.E.R.-BEOORDELING

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het voornemen niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer. Het nog opstellen van een milieueffectrapport heeft geen toegevoegde waarde omdat het niet leidt tot additionele informatie over milieueffecten.

BIJLAGENLIJST

bijlage 1	Toets luchtkwaliteitseisen Zeilfort Kudelstaart BV., BL2020.10027.01-V01, d.d. 14 april 2020
bijlage 2	Notitie Stikstofberekeningen, ATKB 20200465/not01/AERIUS, d.d. 7 mei 2020
bijlage 2a	AERIUS bijlage Aanlegfase Fort Kudelstaart, S3rpVXuht7Gi, d.d. 15 april 2020
bijlage 2b	AERIUS bijlage Gebruiksfase Fort Kudelstaart, RkQmCwcFyCfW, d.d. 15 april 2020
bijlage 3	Akoestisch onderzoek Geluidsuitstraling activiteiten op Fort Kudelstaart, 21050014-lj, d.d. 15 oktober 2021
bijlage 4	Actualiserend en nader bodemonderzoek Fort Kudelstaart, ATKB 20210581/Rap01, d.d. 26 mei 2021.
bijlage 5	Projectgebonden Combinatie-onderzoek ontplofbare oorlogsresten Fort Kudelstaart te Aalsmeer, RAP2103901_1417C1, d.d. 31 mei 2021
bijlage 6	Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart, 009403.20210603.R1.03, d.d. oktober 2021
bijlage 7	Bureauonderzoek Archeologie Plangebied Fort bij Kudelstaart, FKU/DIR/HAMA/150862, d.d. 15 oktober 2015
bijlage 8	Quickscan Wet natuurbescherming Fort Kudelstaart te Aalsmeer, 20161420/rap01, d.d. 12 januari 2017
bijlage 9	Nader ecologisch onderzoek Vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, Fort Kudelstaart te Aalsmeer, 20161420/rap02, d.d. 28 februari 2018
bijlage 10	Heritage Impact Assessment Ondernemingsplan fort Kudelstaart, D10025592:18, d.d. 18 maart 2021
bijlage 11	Bouwhistorische verkenning met waardestelling Projectnummer: 20.080, d.d. 28 augustus 2020
bijlage 12	Waardestelling forteiland en planbeoordeling Fort Kudelstaart, Projectnummer 21.105, d.d. 17 juli 2021



Jan van Beaumontstraat 1
2805 RN Gouda
t +31 (0)85 - 044 26 00
e info@kuiperburger.nl
w kuiperburger.nl