TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Fort Kudelstaart

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerende bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie 7
HOOFDSTUK 3 Visie plangebied 9
3.1 Projectomschrijving 9
3.2 Programma 10
HOOFDSTUK 4 Planopzet 12
4.1 Algemeen 12
4.2 Planregels en bestemmingen 12
HOOFDSTUK 5 Beleidskader 15
5.1 Rijksbeleid 15
5.2 Provinciaal beleid 18
5.3 Regionaal beleid 23
5.4 Gemeentelijk beleid 24
HOOFDSTUK 6 Omgevingskwaliteit 27
6.1 Luchtkwaliteit 27
6.2 Geluid 28
6.3 Bodem 29
6.4 Water 30
6.5 Externe veiligheid 33
6.6 Flora en fauna 36
6.7 Cultuurhistorie en archeologie 38
6.8 Verkeer en parkeren 40
6.9 Bedrijven en milieuzonering 41
6.10 Explosieven 41
6.11 Luchthavenindelingbesluit 42
6.12 Vormvrije m.e.r-beoordeling 43
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid 46
7.1 Economische uitvoerbaarheid 46
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46
7.3 Handhavingsbeleid 47

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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. In dit haalbaarheidsonderzoek zou antwoord gegeven moet worden op de volgende vragen:

- De kosten van verwerving;
- Kosten van restauratie;
- Mogelijke scenario's en benutting van het Fort en
- De rol die de gemeente en andere partijen op zich kunnen nemen bij de toekomstige invulling.

Na 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.

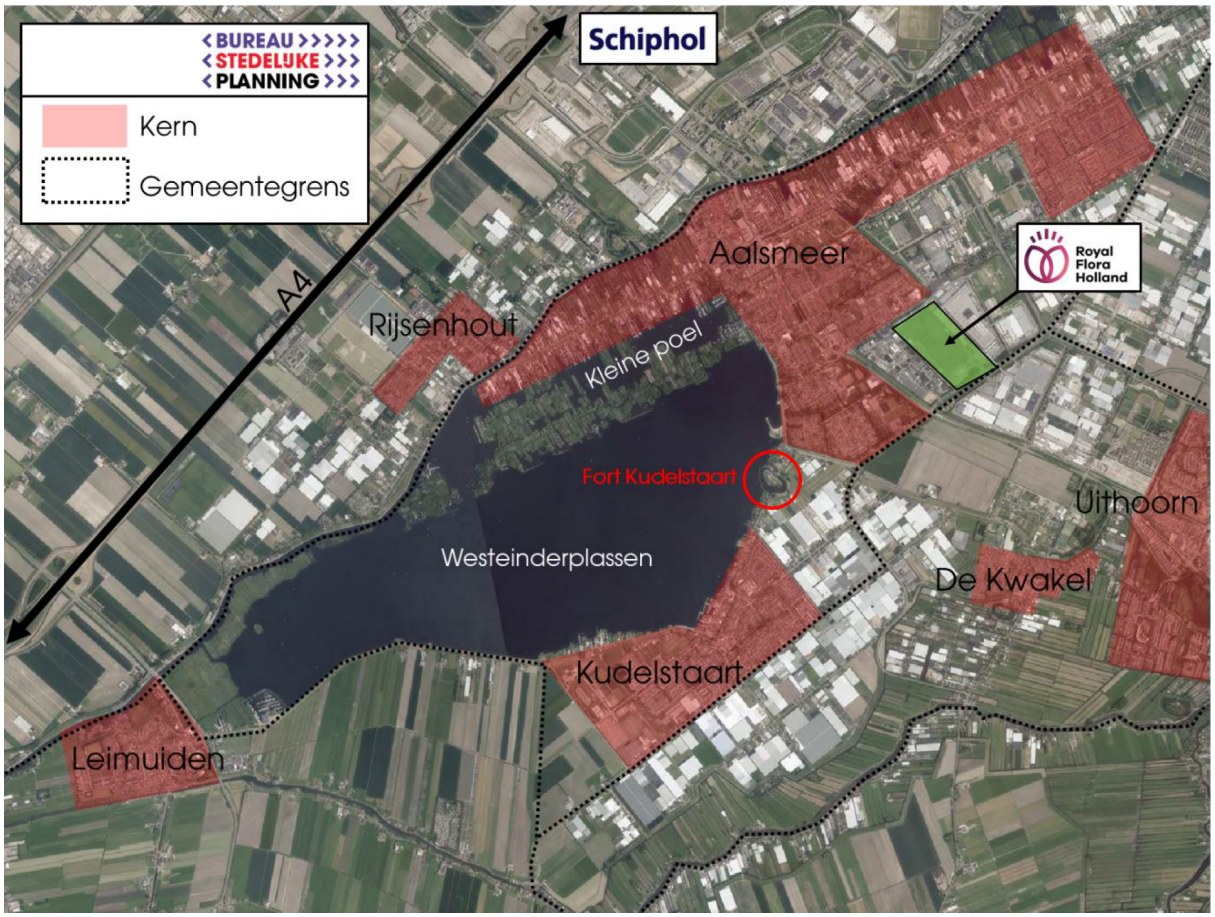
Deze onderneming is inmiddels beheerder van het fort en wil op het forteiland een hotel met horecavoorzieningen en vergaderruimten realiseren. Verder komt er een klein museum over de Stelling van Amsterdam en het Fort Kudelstaart, een kleine spa, havenfaciliteiten en onder het Fort een parkeergarage. Ook is de wens om de capaciteit van de jachthaven uit te breiden naar 200 vaste ligplaatsen en 10 tot 15 boten in de weekenden te verhuren. In de nieuwe plannen voor het Fort blijven alle cultuurhistorische details zoveel mogelijk behouden. Het dijklichaam dat tegen het oude fort aan ligt 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.

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 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.

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. De ontvangen inspraakreacties op dit gedeelte van het voorontwerpbestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2019 zijn verder in de procedure van dit plan betrokken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) heeft betrekking op het gebied van het forteiland Kudelstaart en de directe omgeving daarvan. Het forteiland is gelegen aan en maakt deel uit van de plasoevers langs de Kudelstaartseweg, welke oevers overwegend in gebruik zijn voor woondoeleinden, jachthavens, openbaar groen en natuur.



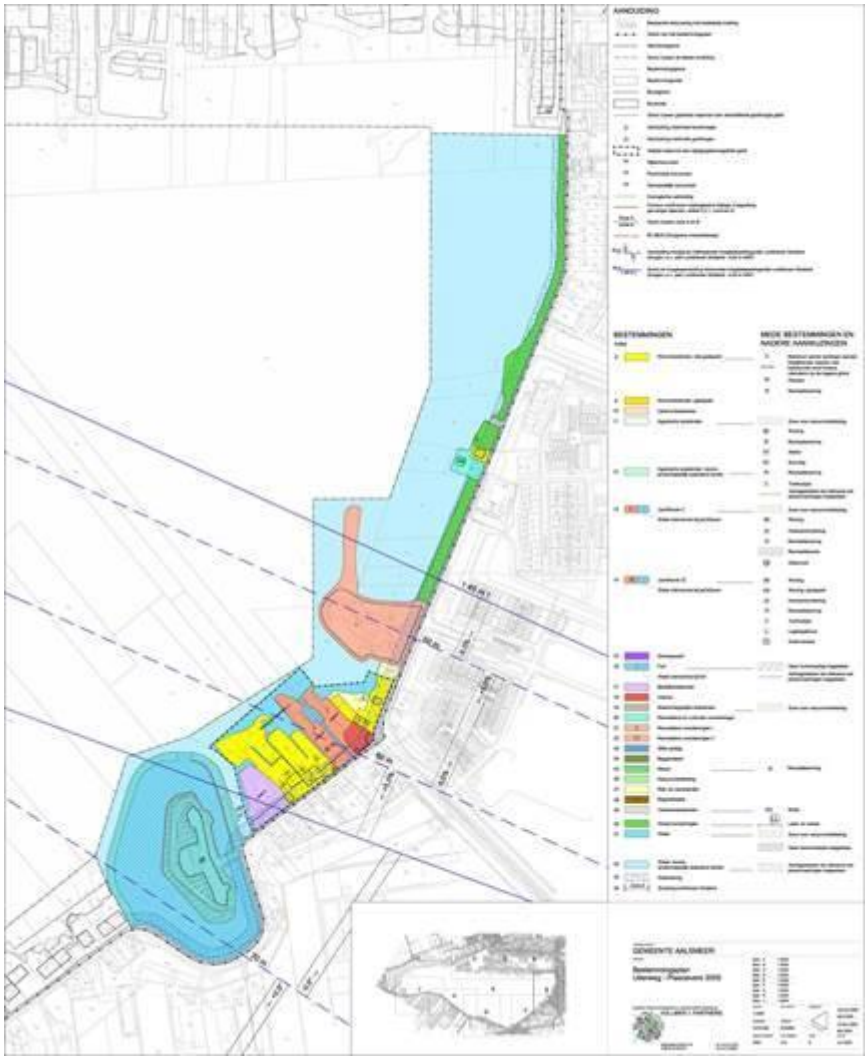
Ligging van het fort in de omgeving (bron: Bureau Stedelijke Planning).



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Tot aan het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden is binnen het plangebied het planregime van kracht van het bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 2005", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 18 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 12 juni 2007. Het bestemmingsplan is op 3 september 2008 bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.



Plankaart bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2005

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is in de bestemming 'Fort' de bestaande bebouwde situatie alsmede het gebruik als jachthaven vastgelegd. Uitbreiding of nieuwe bebouwing is in principe niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkeling van het fort mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft het gewenste ruimtegebruik voor de komende tien jaar. Hoofdstuk 4 bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 en 6 komen de relevante beleidskaders en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Hoofdstuk 7 tot slot beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Westeinderplassen. Deze plas is ontstaan door vervening, waarbij als gevolg van de geringe zorg van de verveners, de legakkers en de petgaten grotendeels zijn verdwenen en een vrijwel aaneengesloten watervlakte ontstond. Alleen in het westen van de plas is een moeras gebleven, overwegend bestaand uit rietland. In het noorden ligt een eilandenrijk, dat ten dele is begroeid met houtgewas en ten dele in cultuur (seringenteelt) is gebracht.
Langs de westzijde van de Stommeerweg, evenals aan de westzijde van de Kudelstaartseweg en de noordzijde van de Herenweg, komen geen boerderijen voor, maar zijn overwegend vrijstaande woningen gebouwd. Halverwege de Stommeerweg is in 1927 de watertoren gebouwd, welke een markant herkenningspunt vormt voor Aalsmeer. Ten zuiden hiervan, bevindt zich het Fort Kudelstaart, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

Aan de zuidoostelijke oever van de Westeinderplas heeft zich al in de dertiende eeuw het dorp Kudelstaart gevormd, dat is uitgegroeid tot een dorp met ruim 9.000 inwoners met een centrumfunctie voor de zuidzijde van de gemeente Aalsmeer.

Het Fort Kudelstaart is een Rijksmonument dat een onderdeel is van de Stelling van Amsterdam. De Stelling is een verdedigingswerk van 135 kilometer lang in de wijde boog rond Amsterdam. Het verdedigingswerk bestaat uit dammen, duikers en sluizen en telt 46 forten, welke allen op zichtafstand van elkaar zijn gesitueerd.

Het Fort is het hoofdonderdeel van de locatie bij Kudelstaart bestaande uit het forteiland met bomvrije gebouwen, de omringende fortgracht en het glacis (ringdijk). De overige voorzieningen bestaan uit de op provinciaal niveau beschermde genieloods, conducteurswoning, nabijgelegen grenspalen, ontvangkom en de inlaatsluis ten noordoosten van het Fort, allen bestemd voor de inundatie van de Zuider Legmeerpolder. Het plangebied beslaat overigens alleen het perceel waar het Fort op staat, het water daar omheen alsmede de ringdijk daaromheen.

Uiteindelijk heeft het Fort Kudelstaart het nooit hoeven opnemen tegen vijandelijke troepen, mede doordat het principe van de Stelling in deze tijd al achterhaald was en na de Eerste Wereldoorlog raakte de gehele stelling in vergetelheid. Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben de Duitsers het geschut uit de hefkoepels verwijderd en de hefkokers volgestort met puin. In de jaren zeventig is het Fort ingericht als jachthaven door VAFAMIL (Vakantie Faciliteiten Militairen). Daarbij is - om een open verbinding met de Westeinderplassen tot stand te brengen- de ringdijk in de noordwesten doorbroken en zijn twee loodsen gebouwd aan weerszijden van het frontgebouw.



Het Fort doet nu dienst als jachthaven en telt 122 vaste ligplaatsen voor boten.

HOOFDSTUK 3 Visie plangebied

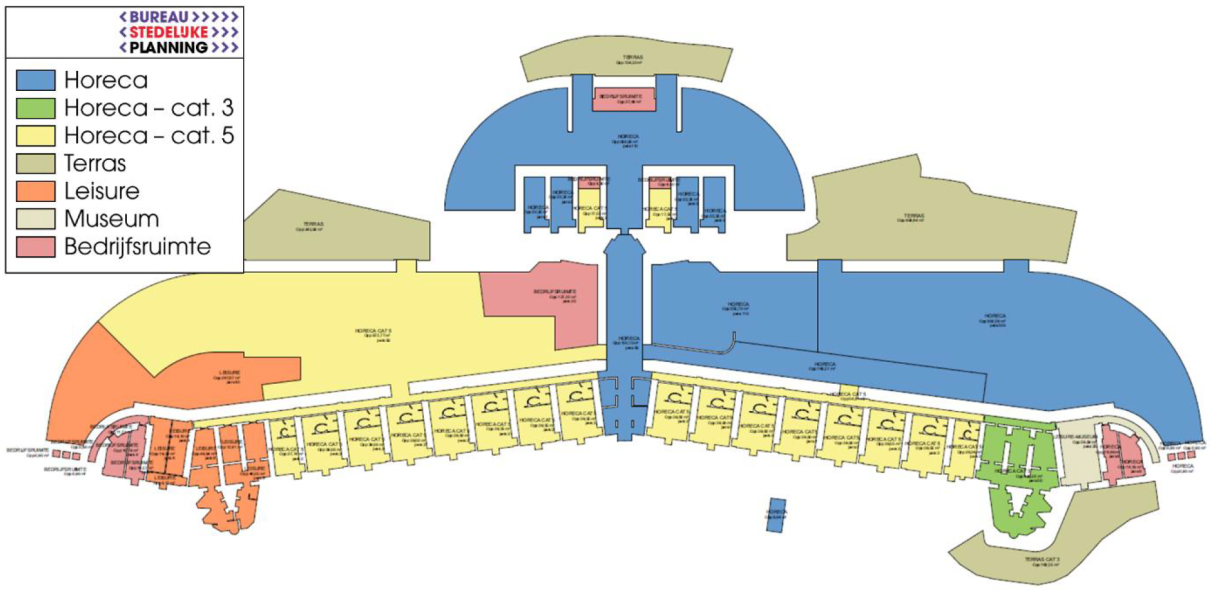
3.1 Projectomschrijving

Het Fort in Kudelstaart wordt herontwikkeld. Hierbij wordt de jachthaven uitgebreid en worden horecafuncties toegevoegd, 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, zodat economisch draagvlak verzekerd is. Het forteiland zal permanent worden opengesteld voor publiek. De veiligheid en beheersbaarheid worden mede gewaarborgd door de op het fort aanwezige horeca.

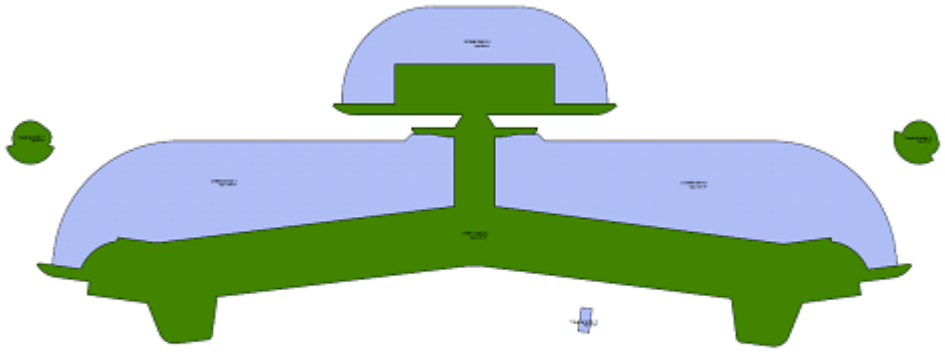
Het forteiland wordt grotendeels in originele staat teruggebracht waarbij monumentale en cultuurhistorisch waardevolle elementen worden behouden voor de toekomst en waar mogelijk worden hersteld en versterkt. De cultuurhistorische waarden worden ook in het nieuwe concept actief uitgedragen en er wordt informatie gegeven met betrekking tot het cultuurhistorisch verhaal van het fort en de Stelling van Amsterdam.

De kernfuncties van het beoogde Zeilfort zijn:

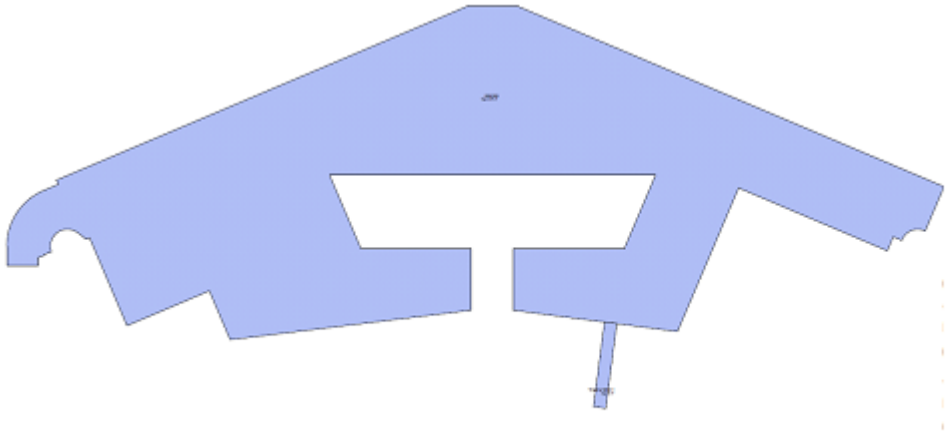
- Watersport: jachthaven met vaste ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen.
- Horeca bestaande uit hotel, café/bar/restaurant, zalen, hotelkamers, conferentiezalen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, personeelsruimte en installaties.



Voorbeeld mogelijke functie-indeling Fort (bron: Bureau Stedelijke Planning)



Schematische weergave oud- en nieuwbouw op maaiveldniveau (Bron: Zeilfort Kudelstaart)



Schematische weergave contouren parkeerkelder (Bron: Zeilfort Kudelstaart)

3.2 Programma

Hotel
Een belangrijk onderdeel van het plan is de realisatie van een hotel in het Fort. Er zullen tenminste 28 hotelkamers worden gerealiseerd, waarbij men denkt aan de 14 kamers in de oorspronkelijke soldatenaccommodaties en 14 hotelkamers in het dijklichaam. Mogelijk wordt het aantal hotelkamers op termijn nog uitgebreid naar 40. Deze mogelijke uitbreiding maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Het interieur van de hotelkamers zal zoveel mogelijk het historische karakter van het Fort ondersteunen. Het hotel is bedoeld voor zowel de toeristische als de zakelijke doelgroepen.

Horeca- en vergaderfaciliteiten
In feite zijn er binnen het Fort diverse zelfstandige horecavestigingen voorzien:
1. Restaurant/clubhuis.
In het restaurant kunnen watersporters, hotelgasten, inwoners en bezoekers samenkomen. Het restaurant zal in de middag en avond geopend zijn. Er is een ruim buitenterras. Het restaurant zal ook gaan functioneren als clubhuis voor de zeilsporters
2. Vergaderruimten.
In het dijklichaam van het Fort worden boardrooms en vergaderruimten gerealiseerd. Zo komen er zes tot negen kleinere verhuurbare ruimtes en twee ruimtes voor grotere

bijeenkomsten. De twee grote zalen kunnen worden samengevoegd tot een capaciteit van maximaal 1.650 m2 bvo. Het unieke aan deze grote zaal is de 60 meter lange fortmuur. De grotere zalen zijn multifunctioneel inzetbaar: voor vergaderingen en congressen door de weeks, maar ook (zeil)trainingen en huwelijken in het weekend. De catering wordt verzorgd vanuit het restaurant.

3. Bar.

De Bar wordt gesitueerd bij de entree van het Fort en is onder andere bedoeld voor de hotelgasten. De bar zal 's avonds geopend zijn.

4. Zeilerslounge/museumcafé.

Naast het museum wordt een loungegelegenheid voor de zeilers gerealiseerd. Het café biedt ontbijt en lunch en zal ook een buitenterras krijgen. Vanuit het café vertrekken ook de rondleidingen door het Fort.

Jachthaven

De jachthaven opengesteld voor passanten, evenementen en ligplaatshouders.
Er komen 78 extra ligplaatsen ten opzichte van de bestaande 122 ligplaatsen.
Daarbij wordt tevens voorzien in kleedkamers en havenfaciliteiten voor passanten, zeilers en ligplaatshouders.

Parkeergarage

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

Bovenstaand programma wordt als volgt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan geborgd.

Horeca (max. 6.000 m^2), waaronder:

- restaurant (1.000 m^2);
- café/bar (300 m^2);
- multifunctionele zalen (1.650 m^2);
- hotelkamers (max. 28 kamers);
- terras (800 m^2).

- Jachthavenfuncties:
  - ligplaatsen (maximaal 200)
  - aanlegplaatsen voor passanten;
  - bijbehorende faciliteiten (500 m^2);

<u>Ondergeschikte functies</u> zijn:

- Kleinschalige ondergeschikte detailhandel van maximaal 250m^2 in de fortgebouwen;
- wellness en andere leisurefaciliteiten;
- Starttoren, gelegen op de ringdijk nabij de opening naar de Westeinderplas, met een maximale maat van 7,50 m × 7,50 m en een hoogte van maximaal 11 meter.

HOOFDSTUK 4 Planopzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend. De regels bevatten samen met de verbeelding het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

4.2 Planregels en bestemmingen

De planregels zijn onderverdeeld in de volgende vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin begrippen (definities) en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Deze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin de aan de gronden met die bestemming toegekende functies is beschreven. Per bestemming worden bouwregels gegeven voor alle bouwwerken die binnen de bestemming mogen worden gerealiseerd. Vervolgens kunnen per bestemming specifieke gebruiksregels zijn opgenomen voor het gebruik van gronden en opstallen. De bestemmingsregels kunnen worden aangevuld met nadere eisen en voorschriften voor vergunningverlening;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, die betrekking hebben op in beginsel alle voorafgaande regels. Het gaat hierbij onder meer om de anti -dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en bouwregels, algemene afwijkings- en procedureregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs en slotregels.

De regels in Hoofdstuk 1 en de algemene regels in Hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

<u>Begrippen (artikel 1)</u>
Hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Wijze van meten (artikel 2)</u>

Hierin wordt aangegeven hoe de verschillende in de planregels gebruikte maten van oppervlakte, hoogte en inhoud worden gemeten om een eenduidige toepassing van de planregels te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Gemengd (artikel 3)

Alle gronden op het forteiland alsmede de Ringdijk hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Daarin zijn activiteiten mogelijk die gericht zijn op het behoud, herstel en versterken van de kernkwaliteiten van het fortcomplex als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, waaronder een museum. Daarnaast zijn binnen deze bestemming de mogelijke zaalaccommodatie en verschillende categorieën horeca beschreven met per categorie wat maximaal is toegestaan. Ook wordt een (half) verdiepte parkeergarage mogelijk gemaakt. Tot slot worden terrassen en jachthavenactiviteiten genoemd. Het bouwen van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met uitzondering van het bouwen van de parkeergarage en de starttoren.

Water (artikel 4)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen en dergelijke. Het is verboden om de voor 'Water' bestemde gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen.

Waarde - Archeologie 2 en 4 (artikel 5)

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 en 4 ' geldt dat de initiatiefnemer bij ingrepen in de bodem bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen, of voor het uitvoeren van een werk , geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning) een archeologisch rapport moet overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de desbetreffende vergunningen voorschriften worden verbonden. In de planregels is bepaald welke dit kunnen zijn. Deze regels zijn van toepassing bij de volgende bodemingrepen.

- Waarde - Archeologie 2: bij bodemingrepen dieper dan 0,40 meter met een oppervlakte groter dan 50 m^2;
- Waarde - Archeologie 4: bij bodemingrepen dieper dan 0,40 meter met een oppervlakte groter dan 10.000 m^2

Waarde - Stelling van Amsterdam (artikel 6)

Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de universele waarden van het UNESCO-werelderfgoed - Stelling van Amsterdam is een dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag in beginsel uitsluitend gebouwd worden indien de waarden niet worden geschaad. Bij de afweging of waarden worden geschaad, wordt advies ingewonnen bij de Provincie.

Waterstaat - Waterkering (artikel 7)

Voor de gronden binnen het plangebied waar een regionale waterkering is gelegen, is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie. Deze dubbelbestemming voorziet in een vrijwaringszone ter plaatse van en aan weerszijde van de waterkeringen. In deze bestemming zijn specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen deze beschermingszone.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens een berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 9)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) is aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/ of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)
Dit artikel geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)
In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen over de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones die voortvloeien uit het Lib. Binnen deze bestemmingen gelden regels voor wat betreft geluid en externe veiligheid ten aanzien van gevoelige bestemmingen (woningen, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie), maximale bouwhoogtes (toetsingshoogte en radarhoogte) en beperkingen ten aanzien van de volgelaantrekkende werking. Ook zijn in dit artikel bepalingen opgenomen in verband met niet gesprongen explosieven. Binnen het plangebied is een verdenking van de aanwezigheid van niet gesprongen munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Deze gronden zijn aangeduid met een 'Gebiedsaanduiding - Niet gesprongen munitie'. De planregel heeft voorwaarden waaronder grondwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)
In dit artikel is bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Algemene procedureregels (artikel 13)
In dit artikel is bepaald welke procedureregels in acht genomen moeten worden wanneer toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 14)
In dit artikel is gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen, die bij de inwerkingtreding van het plan reeds bestonden, maar nu in strijd raken met het plan, bogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hier mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan afwijkend gebruik van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 15)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is in dit artikel een eenduidige naam voor het plan opgenomen.

HOOFDSTUK 5 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.1 Rijksbeleid

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende ruimtelijk beleid van het rijk tot uitdrukking gekomen.

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste
regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relevantie plangebied

Het behouden en ontwikkelen van onze landschappen vraagt extra aandacht van het Rijk. De unieke cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van onze Nederlandse landschappen worden bij ontwikkelingen in het landelijk gebied behouden en versterkt. Waar mogelijk voegen we nieuwe kwaliteiten toe, zoals rust en ontspanning, weidsheid, natuurlijkheid en identiteit van het landschap. Het Rijk richt zich in elk geval op de volgende landschappen: Kust, Waddenzee, Groene Hart, Veluwe, IJsselmeer, Zuidwestelijke Delta, de Hollandse Waterlinies en de Nationale Parken.

Samen met partners uit de genoemde gebieden zijn of worden kernkwaliteiten en waarden benoemd. Bestaande gebieden met een UNESCO-status hebben een internationaal herkende kwaliteit en zijn daardoor per definitie ook van nationale importantie. Voorliggende ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een UNESCO-status. Het is denkbaar dat vanuit de NOVI op termijn ook andere landschappen worden aangeduid als zijnde van nationale importantie, zoals nieuwe gebieden met een UNESCO-status.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Op grond van artikel 2.13.2 lid 1 1 sub d is De Stelling van Amsterdam, waar het plangebied in gelegen is, aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde.

Relevantie plangebied
Ten aanzien van het Barro geldt dat het plangebied onderdeel is onderdeel van de Stelling van Amsterdam en door het Rijk is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden. De kernkwaliteiten en begrenzing hiervan zijn in de provinciale verordening uitgewerkt, zie hiervoor paragraaf 5.2.2. Artikel 6.49 van de Omgevingsverordening, dat een uitwerking van artikel 2.13.4 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is, strekt tot bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Zoals blijkt uit hoofdtuk 3 worden de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het plangebied gewijzigd. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming Waarde-Stelling van Amsterdam in de planregels opgenomen. Op deze wijze worden de cultuurhistorische waarden in het plangebied beschermd. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens een motivering te worden opgenomen waarin wordt onderbouwd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevantie plangebied
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.
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, 7 oktober 2020).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- Er is binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een behoefte aan circa 16.000 hotelkamers tot 2030. Traditioneel trekken Amsterdam en daarna Schiphol/Haarlemmermeer het gros van de hotelkamers aan. Samen zijn ze goed voor 85% van de hotelmarkt. De panelen gaan echter schuiven. Amsterdam kent sinds 2016 een hotelstop. Naar verwachting worden nog 8.000 kamers gerealiseerd (waarvoor al een vergunning is afgegeven, en een enkele nieuwe). De restantbehoefte van de andere 8.000 kamers valt dus aan de andere MRA-regio's toe te bedelen.
- In de regio Amstelland-Meerlanden (het onderzoeksgebied voor het hotel) gaat het om 1.000 tot 21.400 kamers tot 2030; in de middenscenario's (2, 3 en 4) 7.850 tot 12.100 kamers. Rekening houdend met de harde plancapaciteit van ten minste 1.813 hotelkamers resteert er nog altijd een zeer forse behoefte. Meer dan voldoende om een hotel van 28 kamer te kunnen motiveren.
- Zowel de analyse van horecadichtheden als een distributieplanologische berekening (DPO) wijzen op een aanzienlijke uitbreidingruimte aan horeca en vergaderfaciliteiten. Tot 2030 betreft de uitbreidingsruimte voor horeca in het onderzoeksgebied (de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn) circa 14.000 m² bvo. Dit is meer dan voldoende om (ook na aftrek van de plancapaciteit van 150 m² bvo) zowel het restaurant, de zeilerslounge, de bar en de vergaderruimten in Zeilfort Kudelstaart te realiseren (totaal 3.300 m² bvo).
- De gevolgen van het coronavirus zijn nog ongewis. Op korte termijn leiden deze vermoedelijk tot vraaguitval en faillissementen. Zodra echter de economie weer aantrekt, zal ook de binnenlandse toeristische en zakelijke vraag snel herstellen. Het herstel van de internationale zakelijke en toeristische vraag zal vermoedelijk langer op zich laten wachten. Verwacht wordt dat wanneer het Zeilfort zal openen, de markt weer is aangetrokken en de vraag hersteld.

Gelet op voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Aanvullend kan nog gewezen worden dat met de herontwikkeling een bijzonder object van grote cultuurhistorische waarde met een invulling als hotel, horeca- en vergaderruimten een nieuw leven ingeblazen krijgt.
Het Zeilfort ligt midden in de as Zuid-Kennemerland, Amstelland- Meerlanden, Amsterdam (Zuid), Almere, daar waar een enorme potentie en dynamiek is: zakelijk-economisch, toeristisch en qua inwoners. De afstand tot Schiphol bedraagt circa 15 autominuten; tot Bloemenveiling Aalsmeer 5 autominuten. Zeilfort Kudelstaart biedt een uniek product voor zowel de zakelijke als toeristisch-recreatieve gast, door

1. de cultuur-historische ambiance;
2. de functiecombinatie (hotel, horeca, vergaderen en watersport) en)
3. het natuurschoon met het water als blauw decor, weg uit de hectiek en/of zakelijk-functionele omgeving van de stad.

5.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in

afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Zie bijlage 1 bij het Lib voor een kaart met de toetshoogtes. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (v.v.g.b.) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De procedures voor een v.v.g.b. en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de
- veiligheid van het luchthavenverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan en van drie woningen in de lintbebouwing gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe Lib geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied zal een verbod worden verankerd in het LIB op nieuwe woningbouwlocaties.

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte oplopend van 120 tot 146 meter, 100 tot 135 meter en 50 tot 65 meter. Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 49 oplopend tot 68 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven de 49 meter komen.

Voor het plangebied geldt tevens beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Het plangebied Fort Kudelstaart ligt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt binnen zone 4 van het LIB.

Tenslotte ligt het plangebied op grond van artikel 2.2.3 binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Noord- Holland 2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.
In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt:
- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities:
- Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt.
- De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Relevantie plangebied
De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en draagt bij aan het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord- Holland 2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om in de geest van de komende Omgevingswet naar nieuwe regels te streven die zien op het 'hoe': 'hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving'. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen. Hoofdstuk 6 bevat de instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten

doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten. Dit betreft voornamelijk instructies aan gemeenten en waterschappen. In de eerste drie afdelingen van hoofdstuk 6 worden regels gesteld over stedelijke, agrarische en andere ruimtelijke ontwikkelingen. In afdeling 6.4 worden regels gesteld over het beschermd landelijk gebied en wordt een passend beschermingsniveau geborgd. Het gaat dan om het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), Erfgoederen van universele waarde (UNESCO), stiltegebieden en het strand. De afdelingen 6.1 tot en met 6.4 gaan kort samengevat over waar welke ontwikkelingen zijn toegestaan (wat). Afdeling 6.5 ziet vervolgens op een goede ruimtelijke inpassing (hoe) en dat geldt ook voor afdeling 6.6 (klimaatadaptatie). De verschillende instructieregels zijn vervolgens gekoppeld aan verschillende 'werkingsgebieden'.

Relevantie plangebied
De ontwikkeling vindt plaats in de Stelling van Amsterdam, en dan met name op het Forteiland zelf en merendeels binnen het Fort. Op deze locatie is het werkingsgebied 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van toepassing.

In artikel 6.49 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde:
- regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat.
- uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten mag voorzien.

Voor de Stelling van Amsterdam zijn op grond van de Omgevingsverordening in bijlage 7 de volgende kernkwaliteiten opgenomen:
1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroeg twintigste -eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
   - Een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
   - Sluizen en voor- en achterkanalen;
   - De forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
   - Inundatiegebieden;
   - Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
   - De landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten.
2. Relatief grote openheid.
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Ad 1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroeg twintigste -eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel
Ten aanzien van kernkwaliteit 1 geldt dat de ontwikkelplannen nagenoeg geheel in het Fort/ op het Forteiland zelf plaats hebben en alleen invloed op dit Fort en niet op het werelderfgoed 'Stelling van Amsterdam' zelf hebben. De voorgenomen ontwikkeling wordt, behoudens de starttoren, immers grotendeels binnen de contouren van het oorspronkelijke Fortgebouw en bestaande wallen gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in een parkeergarage, die ondergronds wordt gerealiseerd en waarbij de oorspronkelijke dijklichamen de maximale maat vormen. Het fort zal door de ontwikkeling hersteld worden naar de oorspronkelijke contour en beter zichtbaar worden vanuit de omgeving. De beplanting en inrichting van het fort zal aansluiten bij de oorspronkelijke inrichting. De strakke oeverlijn van de frontwal en de overige grondlichamen worden grotendeels hersteld. De keelzijde van het fort wordt juist geconserveerd en behoudt zijn historische karakter. Door de herontwikkeling kan de beleefbaarheid en toegankelijkheid worden vergroot. De beoogde ontwikkeling tast de aanwezige monumentale objecten (het Fort) dan ook niet aan. Ook leidt de

ontwikkeling niet tot aantasting van het samenhangend systeem van overige functies zoals dijken, kanalen of inundatiekommen. Juist door de herontwikkeling is restauratie en behoud van de cultuurhistorische context van het Fort in de toekomst geborgd.

Heritage Impact Assesment
Ter nadere onderbouwing hiervan heeft de Provincie Noord- Holland in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) besloten een Heritage Impact Assessment (HIA) uit te laten voeren zodat de effecten van het plan op de kernkwaliteiten van het werelderfgoed, namelijk de hoofdverdedigingslijn, militair systeem en het watermanagementsysteem, in kaart worden gebracht. In deze Heritage Impact Assessment (HIA, zie bijlage 2 Heritage Impact Assesment Fort Kudelstaart, Arcadis Nederland B.V., 19 maart 2021) is in opdracht van de provincie Noord-Holland een effectbeoordeling opgesteld naar de voorgenomen ingrepen op Stelling van Amsterdam. Op basis van de effectbeoordeling wordt ingeschat dat de ontwikkelingen een gering effect hebben op het werelderfgoed en daarmee een beperkt risico betekenen voor het behoud van de Outstanding Universal Value (OUV). De kans dat het erfgoed potentieel of daadwerkelijk gevaar zal lopen is gering. Wat hierbij een rol speelt is 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 (zie ook hieronder). Op één van de kernkwaliteiten, te weten het militaire systeem, vindt aantasting plaats. De grootste aantasting van het fort is volgens de HIA de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Nader geotechnisch onderzoek - zie hieronder - toont overigens aan dat deze garage zodanig kan worden aangelegd dat enerzijds het profiel van het dijklichaam behouden blijft en bestaande objecten onaangetast blijven en anderzijds een maximaal aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. Uit de HIA volgt verder dat met de ontwikkeling een positief effect op de Stelling van Amsterdam bewerkstelligd kan worden, 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.

Ad 2: Relatief grote openheid
Wat betreft de tweede kernkwaliteit "relatief grote openheid" kan worden vastgesteld dat deze nu niet aanwezig is en ook bij de aanwijzing in 1996 als werelderfgoed niet aanwezig was (zie ook onderstaande afbeelding). Sinds de vroege jaren 1960 is het Fort in gebruik als jachthaven voor (ex)defensiepersoneel. Vafamil (Vakantie Faciliteiten Militairen) heeft sinds dat jaar het beheer over het fort gehad. Dit heeft tot gevolg gehad dat inmiddels de gehele waterkant voorzien is van een hoge beschoeiing en loop- en aanlegsteigers. In de directe omgeving van het Fort bij Kudelstaart was in 1996 al sprake van glastuinbouw in de omliggende Legmeerpolder en verspreide bewoning langs de Kudelstaartseweg in de vorm van veelal vrijstaande huizen. Direct ten noorden ligt een klein bedrijventerrein dat recent is herbestemd naar woningbouw. Verder voorziet het bestemmingsplan niet in ingrepen op de bestaande openheid.



Afbeelding: Fort Kudelstaart en de directe omgeving

Ad 3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam
Ook de derde kernkwaliteit "de groene en relatief stille ring rond Amsterdam" is zowel door de aanwezigheid van de jachthaven en de bebouwing aan de Kudelstaartseweg en omliggende bedrijfsfuncties al aangetast op het moment dat het gebied werd opgenomen op de lijst van Werelderfgoedlijst van Unesco. Bovendien ligt het plangebied in de directe nabijheid van Schiphol en bijbehorende vliegroutes. Het akoestische onderzoek stelt dienaangaande ook onverkort dat de bestaande geluidsituatie, mede gelet op de aanvliegroutes van Schiphol voor bijvoorbeeld de woningen aan de Kudelstaartseweg 97 en 99 als slecht te beschouwen is. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied zal ook geen gevolgen hebben voor deze kernkwaliteit.

Conclusie

Uit voorgaande en uit de HIA blijkt dat met het bestemmingsplan wel nieuwe functies worden toegestaan, maar dat het plan maar een gering effect heeft op kernkwaliteiten van het Werelderfgoed en daarmee een beperkt risico betekent voor het behoud van de unieke waarden. Dit omdat het plan alleen maar effect heeft op een onderdeel van de kernkwaliteit als genoemd onder 1, namelijk het militair systeem. Zoals blijkt uit paragraaf 5.2 van de HIA gaat de kernkwaliteit het militair systeem over aspecten die voor een groot deel buiten het fortterrein liggen. Omdat het militair systeem wel (de inrichting van) het fortterrein omvat, zijn bijna alle effecten op het fort in dit aspect ondergebracht. Bij de beoordeling van de effecten speelt de omvang een belangrijk rol. Het is duidelijk dat de voorgenomen ontwikkelingen impact hebben op Fort Kudelstaart. De effecten op het aspect militaire systeem zijn beperkter, omdat het fort slechts een onderdeel is van dit veel grotere systeem. De samenhang tussen de verschillende elementen uit het militaire systeem wordt in geringe mate aangetast. De verschillende ontwikkelingen brengen bij deze kernkwaliteit geen cumulatieve effecten met zich mee. Daarbij gaat het om slechts 1 onderdeel van het militair systeem dat bestaat uit een ring van 46 forten en batterijen en een nog groter aantal kleinere militaire werken. De grootste ingreep is zoals aangegeven de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Volgens de HIA is het feit dat de parkeergarage ondergronds wordt gerealiseerd positief omdat de parkeergarage aan het zicht wordt onttrokken. Wel blijft het door de in- en uitrit en de ventilatieroosters herkenbaar als een nieuwe toevoeging aan het

fortterrein dat afdoet aan authenticiteit van het terrein. Voor de uitvoeringsfase geeft de HIA aanbevelingen mee om de zichtbaarheid aan het oog te onttrekken. Op grond van de regels van het bestemmingsplan geldt gelet daarop een beperking in die zin dat de parkeervoorziening niet mag uitsteken boven het maaiveld van de grondwal, behoudens ten behoeve van de daglichttoetreding. Bovendien gelden aanvullend nog de bepalingen van de dubbelbestemming Waarde- Stelling van Amsterdam. Uit geotechnisch onderzoek (zie bijlage 3, Geotechnisch onderzoek, Huisman Traject B.V., 1 oktober 2021) blijkt overigens dat deze garage zodanig kan worden aangelegd dat enerzijds het profiel van het dijklichaam behouden blijft en bestaande objecten onaangetast blijven en anderzijds een maximaal aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd en daarmee ook niet leidt tot een aantasting van het Fort.
De HIA laat verder zien dat de herbestemming tot een aantal verbeteringen leidt zoals de bereikbaarheid en de beleving van het fort, zodat kan worden bijgedragen aan de bekendheid en toegankelijkheid van het Werelderfgoed In het rapport staan verder aandachtspunten voor het definitief ontwerp waarvoor de gemeente nog een omgevingsvergunning moet verlenen met advies van de RCE, omdat het een rijksmonument is. De diverse onderzoeken en overleggen met o.a. Provincie en RCE wijzen uit dat dergelijke monumentenvergunningen t.z.t. verleend kunnen worden, zie ook paragraaf 6.7. Ter borging van de waarden van de stelling van Amsterdam is, overeenkomstig het bepaalde in de Omgevingsverordening, in de regels in combinatie met de verbeelding een dubbelbestemming Waarde - Stelling van Amsterdam opgenomen.

NNN-gebied
Artikel 6.43 van de Omgevingsverordening geeft regels voor het behoud en de ontwikkeling van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen. Het plangebied voor het fort grenst aan het NNN-gebied, maar maakt hier geen onderdeel van uit, zoals de onderstaande afbeelding van het NNN (groene gebied) laat zien:



Geconcludeerd wordt dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.

5.3 Regionaal beleid

De gemeente maakt onderdeel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is daarom afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen. Ook is rekening gehouden met het beleid van het samenwerkingsverband binnen Greenport Aalsmeer.

De gemeente Aalsmeer maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. Het meerjarenbeleid ten aanzien van de diverse beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda, welke eens in de vier jaar bij de start van een bestuursperiode wordt vastgesteld. In deze Regionale Agenda zijn de volgende relevante ambities uitgesproken:

- zorgen voor de aanleg en herstructurering van bedrijventerreinen;
- het versterken van Schiphol, Haven en Greenport;
- stimuleren van de creatieve kenniseconomie;
- verbeteren van de onderwijs- en kennisinfrastructuur;
- verbeteren van het regionaal toeristisch product;
- aantrekken van meer internationale evenementen.

Om deze ambities te realiseren dient ervoor te worden gezorgd dat toeristen die naar Amsterdam komen ook activiteiten buiten de stad Amsterdam bezoeken door het continueren van 'Amsterdam Bezoeken, Holland Zien', onder meer door het versterken van de regionale bereikbaarheid (OV, toeristische fietsroutes).

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

De Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 beoogt de ambitie van 'Aalsmeer Waterdorp' verder gestalte te geven en Aalsmeer als aantrekkelijke waterrecreatiegemeente op de kaart te zetten. Het bloemenimago van Aalsmeer is als gevolg van de ontwikkelingen in deze sector in de richting van de toerist aan het verbleken. Het gebied rond de Westeinderplassen moet de spil vormen van het toeristisch recreatief profiel. Daarvoor is een kwaliteitsimpuls nodig, zodat recreatie en toerisme als belangrijke pijlers van de economie beter benut kunnen worden. De Gebiedsvisie ziet hiervoor belangrijke kansen.

In de gebiedsvisie wordt gewezen op het voormalig Fort bij Kudelstaart als belangrijk landschappelijk c.q. cultuurhistorisch element als onderdeel van de Stelling van Amsterdam. In de visie zijn voorstellen opgenomen om de cultuurhistorische waarden van Aalsmeer te benadrukken. Een daarvan is de inrichting van het gebied rondom Fort Kudelstaart, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

De Westeinderplassen en het Fort Kudelstaart worden in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 omschreven als belangrijke landschappelijke c.q. cultuurhistorische elementen. Het kan dan ook een meerwaarde voor de gemeente bieden wanneer het fort succesvol wordt herontwikkeld. De herontwikkeling van het fort als zeilfort sluit goed aan bij de gebiedsvisie. De verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt gezien als een cruciaal element voor de ontwikkeling van Aalsmeer. De inwoners van de gemeente vinden het hierbij wel van belang dat er een goed evenwicht is tussen het

toeristisch-recreatief product, het dorpse karakter en natuur en landschap (kwaliteitsverbetering). De open ruimtes, water en groen moeten daarnaast voor iedereen beleefbaar zijn.

Deze ontwikkeling vergroot de toeristisch-recreatieve mogelijkheden die de gemeente te bieden heeft. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap met respect voor de cultuurhistorische waarden van het fort. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een versterking van het watersportimago van de Westeinderplassen en de gemeente Aalsmeer. Het fort zal door de ontwikkeling beter zichtbaar worden vanuit de omgeving en de beplanting en inrichting van het fort zal aansluiten bij de oorspronkelijke inrichting. De strakke oeverlijn van de frontwal en de overige grondlichamen worden grotendeels hersteld. De keelzijde van het fort wordt juist geconserveerd en behoudt zijn historische karakter. Buiten het plangebied zijn geen mogelijkheden om eventuele extra parkeercapaciteit te creëren. Om de bereikbaarheid van het fort te garanderen en parkeerproblemen te voorkomen is er gekozen voor een (half)verdiepte parkeeroplossing in de te herstellen grondwal, waarbij de (historische) dijklichamen de maximale maat vormen.

5.4.2 Horecabeleid 2016-2020

Horeca vormt één van de belangrijke pijlers voor de Aalsmeerse economie en voor recreatie en toerisme. zo zorgt horeca voor meer bestedingen, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Ook zorgt een goed horeca-aanbod ervoor dat bezoekers, van regiobewoners tot buitenlandse toeristen, langer in Aalsmeer verblijven en dat zij hun bezoek positiever waarderen. Een goed horeca-aanbod bevordert het floreren van andere sectoren, zoals detailhandel en de watersportsector. Kortom, horeca maakt Aalsmeer aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de Aalsmeerse economie. De horeca in Aalsmeer is voornamelijk in het centrum en in de waterrijke gebieden gevestigd. Ook kent Aalsmeer een bloeiend verenigingsleven waarin horeca een rol vervult.

Het horecabeleid, dat was opgesteld in 2005, was verouderd. In 2014 is het Aalsmeerse horecabeleid geëvalueerd. De aanbevelingen die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen zijn uitgewerkt in deze geactualiseerde horecanota. Ook zet het college in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers.

Relevantie plangebied
In het horecabeleid is het versterken van de culturele en recreatieve waarde van Fort Kudelstaart (en omgeving) en het fort openbaar toegankelijk maken voor het publiek genoemd. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de mogelijke realisatie van deze kans.

5.4.3 Agenda voor recreatie en toerisme

Aalsmeer spreekt de ambitie uit om van de recreatie en toerisme sector een economische motor van formaat te maken. Om dit te realiseren wil het college samen met het bedrijfsleven actief op zoek naar nieuwe kansen, zoals verblijfsrecreatie en arrangementen om zo ook internationale toeristen te trekken. Ook wil het college de samenwerking met de watersportsector en de samenwerking tussen de toeristisch-recreatieve bedrijven (waaronder de horecasector) verder versterken. Dit sluit ook aan bij het beleid van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) met Amsterdam Bezoeken, Holland Zien programma's: Flowerstrip en Leisure Lake. Als basis voor deze ambities is, parallel aan de Economische agenda, deze nieuwe Agenda Recreatie en Toerisme 2016–2020 gemaakt. Relevant voor het plangebied is de toenemende vraag naar (verblijfs-) recreatie en toeristische arrangementen in de regio Amsterdam.

Aalsmeer wil, in aansluiting op het beleid van de metropoolregio Amsterdam, dat in 2025 het aantal internationale bezoekers, dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan Aalsmeer, is gestegen met 67% ten opzichte van het aantal bezoekers in 2015. De realisatie van de doelstellingen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het nemen en realiseren van initiatieven door het bedrijfsleven. De gemeente heeft hierin een beperkte faciliterende rol (vergunningverlening, ruimtelijke procedures).

De gemeente Aalsmeer staat voor het verbeteren van de recreatieve en toeristische infrastructuur zoals fiets- en wandelpaden, vaarwegen, schoon zwemwater, routes, een toeristisch overstappunt, recreatiesteunpunten en voldoende parkeergelegenheid. Het is vooral het bedrijfsleven om te komen met een verbeterd aanbod voor toeristen en waterrecreanten en het vergroten van het aanbod van verblijfsaccommodaties.

Relevantie plangebied
De herontwikkeling van Fort Kudelstaart past goed binnen de uitgangspunten van de Agenda voor Recreatie en Toerisme.

5.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'. De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:

- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart.
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel.

De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers. Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen. Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor wordt er geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen. Voor dit initiatief is van belang dat er wordt voldaan aan het in de Nota Parkeernormen opgenomen vereiste van parkeren op eigen terrein. Zie daarvoor verder paragraaf 6.8

HOOFDSTUK 6 Omgevingskwaliteit

6.1 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

<u>Grenswaarden</u>

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

<u>Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)</u>

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO2 of PM10. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

<u>Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)</u>

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3. Met name NO2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project

binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied
Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Buro Blauw luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd, waarbij uit is gegaan van een worst- case berekening (zie bijlage 4, Buro Blauw, 16 oktober 2020, toets luchtkwaliteitseisen Fort Kudelstaart B.V). Uit dit onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en het aspect luchtkwaliteit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.2 Geluid

Wet geluidhinder
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerlawaai in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:
1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Industrie algemeen
Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidgevoelige bestemmingen, streefwaarden.
Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer
Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer
Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat

om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Relevantie plangebied
Het bestemmingsplan maakt geen geluidsbronnen of nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Ook een hotel wordt in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidgevoelige gebouw/bestemming. In dit kader is tevens relevant dat de herontwikkeling van het Fort functies met zich brengen die zelf geluid veroorzaken en die geluidgevoelige objecten in de omgeving kunnen belasten. Ten aanzien van dit aspect is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Valersi, om de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan te bepalen (zie bijlage 5, akoestisch onderzoek, projectnummer 21050014-Ij, Valersi 15 oktober 2021). Onderzocht is of door de voorgestane ontwikkeling sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering aangemerkt als een gebiedstype gemengd gebied. Voor dit gebiedstype gelden de volgende streefwaarden (stap 2):

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

De situatie waarin alle mogelijk voorkomende activiteiten in het meest geluid-belastende scenario 5 gelijktijdig (op dezelfde dag) plaatsvinden (maximale invulling) is voor het aspect geluid onderzocht. Binnen dit meest belastende scenario zijn een aantal worst-case-scenario uitgangspunten aangenomen of bepaald aan de hand van wat het bestemmingsplan maximaal toelaat. De geluiden zijn afkomstig zowel vanuit het fort als vanaf het buitenterrein.

Met betrekking tot inpandige geluidsbronnen is het altijd mogelijk deze te beperken tot een niveau waarop deze niet meer hoorbaar zijn. Enerzijds door het begrenzen van de volumeknop, anderzijds door maatregelen in de constructie. Met betrekking tot geluiden op het buitenterrein zijn deze beperkt tot die locatie, zoals is opgenomen in de verbeelding bij het bestemmingsplan, of zijn de maximale planologische mogelijkheden onderzocht en weergegeven.

Om de akoestische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen is aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie. Aan de richtafstand van stap 1 wordt niet voldaan. Derhalve is getoetst aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie, voor gebiedstype gemengd gebied.

Met betrekking tot langtijdgemiddelde geluidniveaus en maximale geluidniveaus (piekgeluiden) kan onder de aangenomen uitgangspunten (representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden) voldaan worden aan de richtwaarden uit stap 2 van de publicatie. Bij het in acht nemen van de wettelijke bepalingen wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.3 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader
Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer bereikt. Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (b.v. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Relevantie plangebied
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 6, Verkennend (water)bodemonderzoek Fort Kudelstaart, AD0909DG20, d.d. 29 januari 2010. Uit dit 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.

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.

Mede naar aanleiding ingekomen zienswijzen is aanvullend onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan t.a.v. het aspect bodem, zie bijlage 7, Tauw B.V., Zeilfort Kudelstaart, Vooronderzoek landbodem 31 augustus 2020 en bijlage 8 AKTB actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Fort Kudelstaart 13 oktober 2020.

Uit deze onderzoeken blijkt dat de tot dusver aangetoonde verontreiniging zich onder een gesloten verharding bevinden. De aanleg van een parkeergarage is voorzien ter plaatse van een grondwal waar geen verontreiniging is aangetoond. De verwachting op asbestverontreiniging door TAUW in haar vooronderzoek heeft betrekking op terreindelen waar geen grootschalige grondwerkzaamheden zijn voorzien. Eventuele saneringskosten zijn met name te verwachten vanwege werkzaamheden in plaatselijk verontreinigde grond en geen noodzakelijke randvoorwaarde voor het realiseren van de opgenomen bestemmingen.

Tot slot is in opdracht van de gemeente Aalsmeer door ATKB nogmaals een actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd naar vloeistoffen en/of sediment in

de waterbuffer en diverse opslagputten op het terrein (zie bijlage 9, kenmerk 20210581/Rap01, AKTB 26 mei 2021. De aanleiding voor dit laatste bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het fort en de resultaten uit voorgaand bodemonderzoek. Verder zijn er aanwijzingen dat er mogelijk bodemverontreiniging in de grond is ontstaan als gevolg van recente morsing(en) met mogelijke olieproducten door de huidige huurder van het fort. Daarnaast is het voornemen om de bestaande waterbuffer in de kelder van het fort en andere opslagputten te reinigen. Ook uit dit laatste onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de conclusie in stand blijft dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde herontwikkeling.

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.4 Water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.
De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen. Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:
- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciale Watervisie 2016-2021
De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:
waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Beleidsregels Keur 2019
De keur is een verordening waarin Rijnland regels stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. Het belangrijkste onderdeel van de keur is hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk heeft Rijnland vastgelegd op welke wijze handelingen die invloed hebben op het functioneren van het watersysteem worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden.
Bij handelingen waarop de zorgplicht van toepassing is, zijn er geen of nagenoeg geen nadelige effecten op het functioneren van het watersysteem te verwachten. De zorgplicht is dit vangnet. Op basis van deze zorgplicht krijgt eenieder de verplichting om bij het uitvoeren van handelingen voldoende zorg voor het functioneren van het watersysteem in acht te nemen. In de keur is aangegeven welke randvoorwaarden hierbij in acht moeten worden genomen.

Gemeentelijk rioleringsplan Aalsmeer (GRP) 2015-2020
De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Aan de rioleringszorg liggen vijf hoofddoelen ten grondslag. Dit zijn: duurzame bescherming volksgezondheid, voorkomen van wateroverlast, duurzame bescherming van natuur en milieu, voorkomen van hinder en toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem.

De belangrijkste wettelijke verplichtingen en bevoegdheden van gemeenten op het gebied van de afvalwaterketen en de grondwaterzorgplicht kunnen als volgt worden samengevat:
- gemeenten zijn verplicht een (verbreed) GRP op te stellen. Dit plan vormt het kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater;
- de gemeente heeft de bevoegdheid voor het heffen van een belasting ter bekostiging van de genoemde zorgplichten;
- de gemeente heeft de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen met betrekking tot het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater;
- bestuursorganen (in het bijzonder gemeenten en waterschappen) moeten bij opstellen en uitvoeren van beleid met betrekking tot afvalwater rekening houden met een in de wet vastgestelde voorkeursvolgorde.

Relevantie plangebied
Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het plangebied is onderdeel van het hoofdwaterstelsel (de boezem) van Rijnland. Dit is een stelsel van aaneengesloten wateren waarin één peil wordt gehandhaafd, die het (overtollig) boezemwater via de Ringvaart van de Haarlemmermeer afvoert naar het Noordzeekanaal. Voor het realiseren van de planontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting, behoeft geen water te worden gedempt. Evenmin zal nieuw water worden gegraven. Het verharde oppervlak zal nagenoeg gelijk blijven. Het bebouwde oppervlak zal in geringe mate toenemen. In overleg met de waterbeheerder is bepaald dat geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Aalsmeer gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningenstelsel.

Relevantie beschrijving plangebied

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.

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



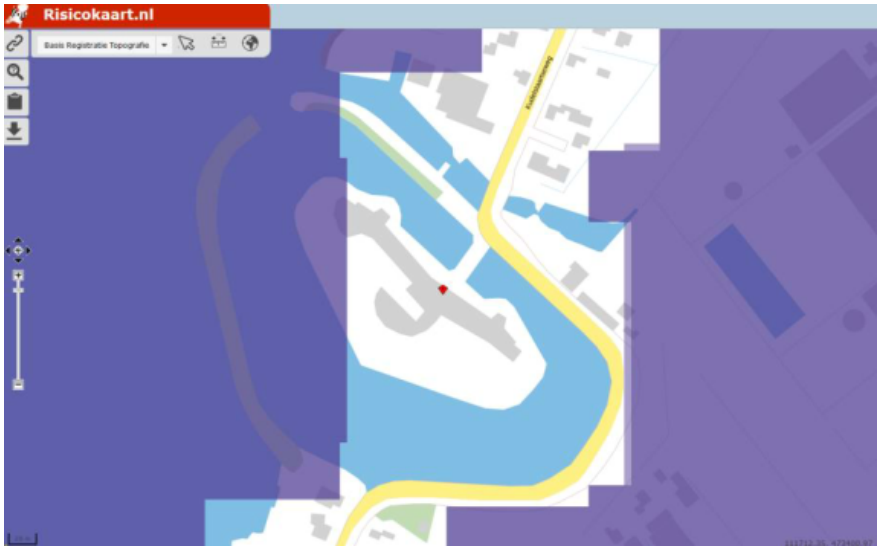
Uitsnede risicokaart, gevaarlijke stoffen

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, ligger 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 risico contour, 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 (b.v. Brzo-bedrijven, defensie-inrichtingen, emplacementen 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).



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, waardoor deze vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

Buisleidingen
Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante buisleidingen waarmee bij de herontwikkeling van het fort rekening moet worden gehouden.

Luchthavenindelingbesluit
Zoals reeds uit paragraaf 5.1.4 blijkt dient binnen het plangebied rekening te worden houden met bijlage 5 van het LIB, beperking aantrekking vogels. De aanvaringen van vogels en luchtvaartuigen vormen een gevaar voor de luchtvaart. Het vogelaanvaringsgevaar wordt onder andere veroorzaakt door de aanwezigheid van gebieden met een sterke vogelconcentratie in de nabijheid van de luchthaven. Vogelaantrekkende functies worden uitgesloten binnen dit bestemmingsplan.

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.6 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden.

Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

De gemeente Aalsmeer adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Relevantie plangebied
Door ATKB is een quickscan ecologie uitgevoerd, zie bijlage 10, 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 11, 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, aar 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. Uit het onderzoek naar de ringslang blijkt dat de aanwezigheid van overwinterende ringslangen op Fort Kudelstaart of aanwezige exemplaren in de zomerperiode niet langer 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 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 12, brief ringslang ATKB).

Mede n.a.v. zienswijzen is (nog) een aanvullende notitie door AKTB opgesteld (zie bijlage 13, Notitie Ringslang/Rivierdonderpad, AKTB, 14 augustus 2020). Uit deze notitie blijkt dat de ringslang beschermd is onder artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat het verboden is opzettelijk vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen, en dieren te doden. Het leefgebied van de soort is alleen beschermd wanneer het essentieel is voor de functie van voortplantingsplaatsen. Het verstoren van de ringslang is niet verboden, behalve wanneer dit leidt tot de dood van het individu. Conclusie uit het aanvullende onderzoek is dat de beoogde werkzaamheden niet leiden tot overtreding van art. 3.10 Wnb indien deze zorgvuldig worden uitgevoerd. Een ontheffingsaanvraag is daarom niet noodzakelijk. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet wel telkens bekeken worden hoe effecten op de ringslang voorkomen kunnen worden. Ten aanzien van de rivierdonderpad geldt dat deze niet beschermd is onder de Wet natuurbescherming. De soort was dit voorheen nog wel onder de Flora- en faunawet, maar die is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de Wnb per 1-1-2017. De provincie is het bevoegd gezag en kan extra soorten beschermen bovenop de landelijk geldende soortenlijst. De rivierdonderpad is echter niet beschermd door de provincie Noord-Holland (en verder ook in geen enkele andere provincie). De voorgenomen functiewijziging en daarbij behorende werkzaamheden hebben geen effect op de mogelijk aanwezige populatie rivierdonderpad rondom het fort. Daarmee is een effect op de populatie in de Westeinderplassen met zekerheid afwezig.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden met stikstofgevoelige habitats aanwezig. De afstand tussen het plangebied en het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Botshol is dermate groot (>10 km) dat negatieve effecten in dit Natura 2000-gebied vrijwel uitgesloten kunnen worden. Ter onderbouwing hiervan is een quick scan, op basis van een berekening met AERIUS 2020 uitgevoerd (zie bijlage 14 Notitie AERIUS- berekening, AKTB, 26 oktober 2021, kenmerk 20211930/not01/AERIUS). Uit deze berekeningen blijkt dat er geen depositieresultaten zijn boven 0,00 mol/ha/jaar. Gelet op bovenstaande staat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.7 Cultuurhistorie en archeologie

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

Relevantie plangebied
Deze zware monumentale status betekent niet dat er niets kan worden ontwikkeld op het Fort. De sleutel tot een succesvolle aanpak is een goed evenwicht tussen economische benutting en bescherming van de cultuurhistorische waarden. Voor de bouwplannen geldt een omgevingsvergunningsplicht waarbij de plannen voor advies worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE en de gemeentelijke Monumentencommissie zijn reeds betrokken bij het project en staan positief tegenover de voorgelegde planvorming. Mede n.a.v. ingekomen zienswijzen is nader cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, (zie bijlage 15 bouwhistorische verkenning, Hylkema advies en ontwerp, 28 augustus 2020). Daaruit blijkt dat het vergraven van de aarden wallen geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarde. Uit dit rapport blijkt dat het terrein op dit moment op diverse plekken niet meer in originele staat is maar hoofdopzet en structuur zijn evenwel nog goed intact. De

contouren van het eiland zijn op diverse plaatsen aangepast en daardoor aangetast. Latere beschoeiingen en de voorzieningen ten behoeve van de jachthaven zijn van indifferente waarde. Dat geldt ook voor de terreinafwerkingen zoals de klinkerbestrating aan de keelzijde en op het zuidoostelijke terreplein, of de stelconplaten bij het terreplein aan de noordwestelijke zijde. De profileringen van de huidige taluds komen niet meer overeen met de historische profielen ten tijde van het verdedigingswerk. Het is echter ook niet direct noodzakelijk om verdwenen profielen automatisch terug te brengen of te reconstrueren. Aan de huidige situatie wordt een positieve waarde toegekend, waarbij toekomstige ontwikkelingen een bijdrage kunnen leveren aan het onder profiel terugbrengen van verdwenen elementen. Een toename van de monumentwaarden is dan op het niveau van het terrein voorstelbaar. De elementen als de opstelplaatsen voor de hefkoepels en de berg- en schuilplaatsen zijn van hoge monumentwaarde en dragen bij aan de herkenbaarheid van het functioneren van het fort.

Aanvullend is in een onderzoek in beeld gebracht of het maximaal beoogde programma, dat voortvloeit uit het door de ontwikkelaar opgestelde Masterplan en in het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd de bestaande cultuurhistorische waarden van het fort voldoende in stand houdt. Uit dit onderzoek (zie bijlage 16,Waardestelling Forteiland en planbeoordeling Fort bij Kudelstaart, projectnummer 21.105, 13 juli 2021) blijkt dat vier onderdelen enige impact hebben 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;
- de starttoren op de contrescarp.

Voor deze onderdelen geldt in extra mate dat zorgvuldigheid nodig is bij de vormgeving van deze onderdelen. De ontwerper moet zorgen voor een gebalanceerde vormgeving waardoor de hoge waarden van het fortcomplex niet onder druk komen te staan. De impact van de voorgestelde ingrepen is het grootst op de elementen en componenten van het fort die in de loop van de 20ste 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. Het beoogde programma voor Fort Kudelstaart houdt de bestaande monumentwaarden in afdoende mate in stand. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of

de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:
- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgrondingen en om vergunningen inzake beschermde archeologische monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Relevantie plangebied
Naar aanleiding van de verkoop van het Fort is in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 17, ¨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 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. Er kan geen archeologieregime worden toegewezen in verband met de monumentenstatus van het fort. Bij werkzaamheden aan het fort dient een vergunning bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of de Provincie Noord - Holland aangevraagd te worden. Bij vergunningverlening worden de archeologische belangen meewogen bij alle grondroerende werkzaamheden. Er is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het Fort. De bescherming van dit gebied volgt uit de Erfgoedwet. Voor de niet monumentale onderdelen is op grond van de gemeentelijke beleidsnota archeologie een dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en 4 van toepassing.

6.8 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het fort Kudelstaart. Er worden een aantal verkeersaantrekkende functies aan het plangebied toegevoegd. Ook wordt er voorzien in de realisatie van een parkeerkelder en daarmee een toename van het aantal bestaande parkeerplaatsen. Deze ontwikkelingen hebben effect op de verkeerssituatie van de omliggende wegen.

Relevantie plangebied
Goudappel Coffeng heeft onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de herontwikkeling van Fort Kudelstaart op het omliggende wegennet en de uitvoerbaarheid ten aanzien van parkeren (zie bijlage 18 Fort Kudelstaart, verkeersonderzoek, Goudappel Coffeng, oktober 2021, kenmerk 009403.20210603.R1.03). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Verkeersgeneratie
De verkeersgeneratie is voor zeven scenario's afzonderlijk bepaald.
De eerste vier scenario's zijn inschattingen voor een representatief/dagelijks gebruik van het Fort op basis van het toegestane planologische programma. In de laatste drie scenario's zijn meer extremen in beeld gebracht met dubbele bezettingen of grote bijeenkomst (scenario 5: bruiloft met 500 man). Het gaat daarbij dus om incidentele (besloten) activiteiten die op basis van het planologische programma mogelijk zijn.
Uit het onderzoek blijkt dat de verschillende scenario's verkeerskundig allemaal mogelijk zijn. Op de omliggende kruispunten en wegen zorgt de voorgestane herontwikkeling van het fort niet voor problemen qua verkeersafwikkeling, ook in niet in het worst case berekende geval van een incidentele activiteit waarbij 500 bruiloftgasten aanwezig zouden zijn.

Parkeren
De parkeerbehoefte ligt voor de redelijk realistische/dagelijkse scenario's (1 tot en met 4) 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 is in dat geval (uitgaand van het maximale kengetal voor een congres) de parkeerbehoefte met het gebruik van de tijdelijke parkeerplekken op te vangen. Het gaat hier om worst case scenarios die in de praktijk niet of nauwelijks zullen voorkomen.

Ontsluiting
Tot slot is de ontsluiting van het terrein 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.
Tevens wordt aangeraden 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.
De mogelijk te nemen maatregelen kunnen in de uitvoeringsfase genomen worden, ook omdat de gemeente eigenaar is van de betreffende gronden. Voor het laden en lossen wordt een maximum lengte van de voertuigen van 12 meter gehanteerd. Bakwagens en bussen met deze lengte kunnen nog keren op eigen terrein en daarmee veilig hun route op de openbare weg vervolgen. Voor de borging daarvan kan t.z.t. in de uitvoeringsfase van het project een verkeersbesluit worden genomen.

Het aspect verkeer en parkeren staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.9 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering.
De VNG-brochure wordt gebruikt als hulpmiddel (niet als blauwdruk) bij het opstellen van bestemmingsplannen met nieuwe milieugevoelige functies of nieuwe milieubelastende functies. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren, wel is het een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.
In de brochure zijn aan de verschillende bedrijfsactiviteiten, milieucategorieën en richtafstanden toegekend voor de aspecten gevaar, stof, geur en geluid. De afstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk. Als er sprake is van een gemengd gebied mag er een afstandstrap minder worden gehanteerd.

Relevantie plangebied
Het plangebied is, met uitzondering van de geluidszone van Schiphol-Oost, niet gelegen binnen een milieuzone van enig bedrijf. Daarnaast zijn er in het plangebied zelf geen bedrijven met een milieuzone aanwezig, behoudens het bestaande scheepsreparatiebedrijf bij de jachthaven, waar onderhoud aan boten voor de pleziervaart plaats vindt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is daar thans een bedrijf tot en met categorie 3.2 toegestaan. Op basis van de VNG-bedrijvenlijst heeft een dergelijk bedrijf in een gemengd gebied als het onderhavige een richtafstand van 50 m. Binnen deze afstand worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Niettemin is dit bedrijf gelet op de voorgestane plannen van het Fort niet meer wenselijk en verdraagt deze zich niet goed met een hotelfunctie. Deze is dan ook wegbestemd. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.10 Explosieven

In het plangebied is sprake van een verhoogde kans op het aantreffen van achtergebleven Niet-Gesprongen Explosieven (NGE).

Relevantie plangebied
Enkele oorlogshandelingen hebben geleid tot het afbakenen van NGE-risicogebieden waarbinnen een verhoogd risico geldt door mogelijke aanwezigheid van NGE in de bodem. Fort Kudelstaart is een aangewezen NGE-risicogebied. Het fort diende ter afsluiting en verdediging van de Westeinderplassen. Het maakte deel uit van de zogenaamde Vuurlinie, waaruit ook de nabijgelegen forten Fort bij Aalsmeer en Fort bij De Kwakel bestaan. Het is gebleken dat via het toegangskanaal en de sluiskom munitieoverslag heeft plaatsgevonden van en naar Fort Kudelstaart. Daarnaast is er in 1946 een dekschuit met munitie omgeslagen, waardoor er NGE in het water zijn terechtgekomen. Tevens blijkt dat er munitie is terechtgekomen in het water van de fortgracht. Poolse krijgsgevangenen en Nederlandse burgers hebben vanaf de tweede brug over de gracht NGE in het water gegooid. In het risicogebied zijn mogelijk NGE

achtergebleven van KKM, hand- en geweergranaten, geschutmunitie, mijnen, ontstekingsinrichtingen, vernielingsmiddelen, vuurwerken en explosieve stoffen.

Locatiegericht onderzoek
In 2021 is nader onderzoek naar NGE verricht. Reden voor dit nadere onderzoek is o.a. geweest omdat de richtlijnen voor onderzoek naar achtergebleven explosieven met ingang van 2021 gewijzigd zijn. Dat heeft tot gevolg dat eerder uitgevoerde onderzoeken moeten worden heroverwogen. Uit het onderzoek (zie bijlage 19, Projectgebonden combinatieonderzoek ontplofbare oorlogsresten, Fort Kudelstaart te Aalsmeer, kenmerk 2103901_1417c1, Expload, 21 mei 2021) is gebleken dat het alleen het hieronder weergegeven gebied nog als verdacht moet worden aangemerkt.



NGE-risicogebieden Fort Kudelstaart

Voor de betreffende gronden is in het bestemmingsplan een aanduiding "veiligheidszone - niet gesprongen explosieven' opgenomen. Deze aanduiding heeft tot gevolg dat bij bouw- en aanlegwerkzaamheden binnen dit gebied waarbij dieper wordt gegraven dan 1 m, onderzoek verricht dient te worden naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

6.11 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en daardoor gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft daarbij beperkingen met betrekking tot bouwhoogtes en beperkingen met betrekking tot functies.

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van

gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden (Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (v.v.g.b.) heeft afgegeven. Het instrument 'radar advies' is een nieuw instrument naast het reeds bestaande v.v.g.b. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB. De procedures - in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning - voor een v.v.g.b. en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De hierboven genoemde beperkingen betreffen:
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchtverkeer (artikel 2.2.1, 2.1.1b);
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchtverkeer (artikel 2.2.1a, 2.2.1c);
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchtverkeer (artikel 2.2.2, 2.2.2a);
- bebouwing die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchtverkeer (artikel 2.2.3).

Op 1 januari 2018 is het gewijzigde LIB in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen of 3 woningen binnen lintbebouwing per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw (artikel 2.2.1d). In het landelijk gebied zal een verbod op nieuwe woningbouwlocaties worden verankerd in het LIB.

Relevantie plangebied
Binnen het plangebied gelden beperkingen ten aanzien van hoogte tot maximaal 53 meter voor bebouwing en tot 50 meter voor radar. Daarnaast zijn in het plangebied geen vogelaantrekkende functies toegestaan, zoals: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare. De op basis van dit bestemmingsplan toegestane hoogten blijven binnen deze toegestane hoogten op basis van het Lib. Ook worden binnen het bestemmingsplan geen bestemmingen mogelijk gemaakt die een vogelaantrekkende werking hebben. Het Luchthavenindelingbesluit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.12 Vormvrije m.e.r-beoordeling

Op 1 april 2017 is het Besluit m.e.r. aangepast. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er toch een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

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 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. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en hierover een separaat besluit nemen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een plan-MER.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Toetsing
In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar o.a. de volgende aspecten.
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- (water)bodem;
- externe veiligheid;
- flora en fauna;

- cultuurhistorie en archeologie;
- verkeer en parkeren;
- bedrijven en milieuzonering;
- niet- gesprongen explosieven;
- Luchthavenindelingbesluit

Uit de beoordeling van bovengenoemde milieuaspecten blijkt dat er geen 'omvangrijke negatieve milieueffecten' optreden als gevolg van de realisatie van dit plan. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is. Het college heeft hiertoe op 2 juni 2020 een besluit genomen, zie bijlage 20. Hiertoe is tevens een aanmeldnotitie geschreven waarin deze conclusie is onderbouwd. Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De aanmeldnotitie, die is geactualiseerd n.a.v. nadere onderzoeken in het kader van het herstelbesluit voor dit bestemmingsplan, is opgenomen als bijlage 21 (vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie, Zeilfort Kudelstaart, Kuiper en Burger, 2 november 2021, rapportnummer PK21025/D01) bij deze toelichting. De geactualiseerde aanmeldnotitie bevestigt de conclusie dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie
De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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. Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen de Wro omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor voorop stelt. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. 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.

Planschade
'Planschade', is de schade die iemand lijdt doordat hij of zij in een planologisch nadeliger situatie is gekomen als gevolg tussen de nieuwe (onvoorziene) planologische situatie en de bestaande/ oude situatie. De kans op planschade wordt in het onderhavige geval gering geacht. Het aspect planschade staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Artikel 3.1.1.- Bro overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de ontwikkeling voor ' Fort Kudelstaart' als onderdeel van het voorontwerp van het bestemmingsplan ' Uiterweg- Plasoevers 2019 " op 8 maart 2019 toegezonden de vaste overlegpartners die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die plangebied in het geding zijn. De toezending is gedaan met het verzoek om uiterlijk op 18 april 2019 te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Geen van de overlegpartners heeft een reactie ingediend.

7.2.2 Inspraak

Na publicatie op 7 maart 2019, heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan, dat toen deel uit maakte van het voorontwerp bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 2019", met ingang van 8 maart 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

Tijdens deze termijn zijn 12 reacties ontvangen, welke betrekking hebben op het plangebied van dit bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de in bijlage 22 bij deze toelichting opgenomen "Nota Inspraak".

7.2.3 Zienswijzen

Vervolgens heeft dit bestemmingsplan de procedure als bedoeld in afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Beantwoording zienswijzen. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd bij de vaststelling, die zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen. De Nota van Beantwoording zienswijzen is opgenomen als bijlage 23.

7.3 Handhavingsbeleid

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.
De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de

beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad. Uit de planregeling van dit bestemmingsplan volgt geen directe opgave voor handhaving. Er zijn geen strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd.