Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
21/12/2023 23:25:40 CET
ID: 4addb2ad-c8a0-4682-af7d-0a844f3819e2
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

# RAADSVOORSTEL

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
21/12/2023 23:02:44 CET
ID: 4addb2ad-c8a0-4682-af7d-0a844f3819e2
Auth: Scribble

**Zaaknummer:**

| | | |
|---|---|---|
| **Voorstel van:** | college van burgemeester en wethouders | **Behandelend ambtenaar:** E.L. (Eelke) Freerkstra 0297-387575 info@aalsmeer.nl Directie |
| **Datum:** | 4 december 2023 | |
| **Portefeuillehouder:** | wethouder ing. S.A.S. Spaargaren | |

**Onderwerp**

Vaststellingsovereenkomst Zeilfort Kudelstaart BV.

---

**Raadsbesluit**

*Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:*

1. In te stemmen met de financiële gevolgen van de vaststellingsovereenkomst met Zeilfort Kudelstaart BV;
2. In te stemmen met dekking ten laste van het rekeningresultaat en de begroting overeenkomstig te wijzigen;
3. De vaststellingsovereenkomst met Zeilfort Kudelstaart BV alsmede de bijgaande interne notities geheim te verklaren voor de periode van 30 jaar.

---

**Samenvatting**

In 2015 is naar aanleiding van een Tender een aantal overeenkomsten gesloten met Zeilfort Kudelstaart BV met het oog op de verdere ontwikkeling van het Fort Kudelstaart. Reeds geruime tijd is de ondernemer bezig met de planvorming die vanwege verschillende redenen vertraging heeft opgelopen. De wijziging van het bestemmingplan om tegemoet te komen aan de eisen van Unesco en Icomos zijn inmiddels gereed en klaar om weer in procedure gebracht te worden. Bij overleg hierover op woensdag 29 november tussen de gemeente Aalsmeer en de vertegenwoordiging van Zeilfort Kudelstaart BV zijn we gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat een verdere samenwerking nog geen garantie is voor een succesvolle exploitatie. Daarom is dinsdag 5 december besloten om met een vaststellingsovereenkomst de samenwerking te beëindigen.

---

**Doel**

Een duurzame ontwikkeling van het Fort Kudelstaart.

---

**Prestatie**

Vaststellen van de door het college getroffen vaststellingsovereenkomst.

---

**Voorgeschiedenis en context**

In **2012** heeft het rijk aangegeven dat het in het kader van bezuinigingen bezig is om divers vastgoed af te stoten een heeft de gemeente Aalsmeer gevraagd of zij belangstelling heeft het Fort aan te kopen. Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad aan het college verzocht uitvoering te geven aan een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van het fort. Om hier een goed besluit op te nemen is toentertijd een aantal scenario's onderzocht waarbij het scenario van een grootschalige transformatie naar Zeilfort uiteindelijk is aangeraden omdat dit de meeste kansen bood de structurele beheerslasten te dragen. Hiertoe zou een aantal functies aan het fort worden toegevoegd zoals een jachthaven, een watersportwinkel, logies, horeca, waterwoningen en een

ondersteunende kantoorfunctie. Overigens werd toen nog uitgegaan van het doorverkopen van het fort aan de ontwikkelaar/ondernemer. De belangrijkste doelstellingen van de ontwikkeling was:

- Meer beleefbaarheid en een betere toegankelijkheid
- Betere benutting van de recreatieve mogelijkheden (Zeilfort)
- Behoud van de cultuur historische waarden
- Het vergroten van de werkgelegenheid

**Januari 2014** besluit van de raad ten aanzien van de verdere ontwikkeling van Fort Kudelstaart.

**Oktober 2014** aankoop van het Fort Kudelstaart ten bedrage van € 270.000

**2016** Europese aanbestedingsprocedure ten aanzien van de ontwikkeling van het fort

**2017** Gunning Tender Exploitatie en Beheer Fort Kudelstaart.

In **2018** is de samenwerkingovereenkomst en de erfpachtovereenkomst met de winnende ondernemer gesloten op welk moment ook het traject van het wijzigen van het bestemmingplan in werking is gezet.

**December 2020** bestemmingsplan vastgesteld

**Mei 2021** Besluit voorzieningenrechter besluit tot schorsing van het besluit van december 2020.

**December 2021** heeft de raad het bestemmingsplan herstelbesluit naar aanleiding van uitspraak voorzieningenrechter.

**December 2022** heeft de Raad van State het besluit van december 2020 alsmede het herstelbesluit van december 2021 vernietigd omdat de borging van de kernkwaliteiten van het fort als onderdeel van de Stelling van Amsterdam onvoldoende in het plan is opgenomen.

**21 November 2023** presentatie van het aangepaste bestemmingsplan aan de commissie met als doel het plan nog voor het einde van 2023 ter inzage te leggen.

**29 November 2023** is met oog op het snel naderen van het einde van het jaar en daarmee de deadline voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan een gesprek geweest tussen een afvaardiging van het college en de ondernemer met ambtelijke en juridische ondersteuning. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een wederzijdse conclusie gezamenlijk te besluiten tot beëindiging van de samenwerking en geresulteerd in een onderhandeling over een concept-vaststellingsovereenkomst onder voorwaarden dat beide partijen daarmee konden instemmen. De juridische ondersteuning heeft toen een en ander uitgewerkt en voorgelegd.

In haar vergadering van B&W van dinsdag 5 december 2023 heeft het college haar formele besluit genomen de vso vast te stellen en daarmee de samenwerking met Zeilfort bv te stoppen, de stukken geheim verklaard en besloten dit zo spoedig mogelijk ter kennis te brengen aan de raad. Daartoe heeft het college verzocht aansluitend aan de oordeelsvormende commissie vergadering Ruimte in besloten overleg dit aan de raad te melden onder overlegging van relevante documentatie.

---

**Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**

Het college had gerede bestuurlijke twijfel gelet op de laatste contactmomenten vlak voor het in procedure brengen van het bestemmingplan over een optimale en succesvolle ontwikkeling van dit plan met deze ondernemer.

Het college is daarom tot de conclusie gekomen dat verdere samenwerking nu te risicovol is en heeft daarom gezamenlijk met de ondernemer besloten deze te beëindigen. Gezien het bedrag van mogelijke schade en op basis van de redelijkheid en de billijkheid is besloten om via een vaststellingsovereenkomst de wederzijdse rechten en verplichtingen af te handelen.

**Keuzemogelijkheden/alternatieven**

Geen

**Participatie**

Niet van toepassing

**Kantekeningen en risico's**

Op basis van art. 24 Gemeentewet kan in een besloten vergadering niet besloten worden over de wijziging van de begroting. Dit dient derhalve te gebeuren in een openbare vergadering.

**Financiën**

De vaststellingsovereenkomst leidt tot een éénmalige betaling van de gemeente aan Zeilfort Kudelstaart BV van € 350.000 (ex btw). Dit bedrag is de uitkomst van onderhandelingen en inschatting van eventueel bijkomende kosten indien niet tot schikking zou zijn overgegaan en is niet verder gespecificeerd of onderbouwd. Bij de tweede BURAP heeft de raad de behoedzaamheidsreserve afgeraamd ten gunste van het begrotingsresultaat. Voorgesteld wordt daarom om deze kostenpost te dekken binnen het rekeningresultaat.

**Vervolgstappen**

*Uitvoering en procesplanning*

De VSO is inmiddels door het college getroffen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om te bepalen hoe wij in de toekomst om wensen te gaan met het Fort Kudelstaart.

**Evaluatie**

Geen evaluatie

**Duurzaamheidsaspecten**

Niet van toepassing

**Bijlagen**

- Vaststellingsovereenkomst met Zeilfort Kudelstaart BV (Geheim)
- Interne notitie onderhandelingen vaststellingsovereenkomst (Geheim)
- Geheime aanvullende beantwoording raad (Geheim)

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.