

Fort Kudelstaart



Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart

Internet: www.fortkudelstaart.com

E-mail: info@fortkudelstaart.com

Inhoud

Raadsbesluit 9 januari 2014	4
Raadsbesluit 25 juni 2015	6
Tender 'exploitatie en beheer Fort Kudelstaart'	8
Beoordeling inschrijvers	13
Zeilfort Kudelstaart BV	19
Inhoud winnende plan	20
Hoe nu verder?	24
Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart	26

Bronnen, geraadpleegd bij het samenstellen van dit boekje, staan achterin vermeld.
Afbeeldingen uit openbare bronnen en eigen foto's.
Teksten in dit boekje zijn met de grootste zorgvuldigheid gebaseerd op de beschikbare informatie ten tijde van samenstellen.

Geachte lezer,

Vanwege de corona-maatregelen lijkt het ons verstandig om geen informatie bijeenkomsten te organiseren over de herontwikkeling van Fort Kudelstaart.

Daarom heeft de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart dit boekje uitgebracht.

Hierin maken wij het tenderproces, de aanbesteding, inzichtelijk. Dit begint bij het raadsbesluit uit 2014.

Ook wordt duidelijk waar en hoe de herontwikkelingsplannen de vastgestelde kaders overschrijden, en daarmee te groot en belastend voor het monument en de omgeving worden.

Tenslotte wordt er vooruit gekeken, waarbij wij aangeven hoe er toch een nieuwe toekomst voor het fort mogelijk kan worden.

Wij hopen dat u, na het lezen, een uitgebreid beeld heeft van de ontwikkelingen met Fort Kudelstaart.

Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart

Contact gegevens:

Post: Kudelstaartseweg 97
1433 GB Kudelstaart

Internet: www.fortkudelstaart.com

E-mail: info@fortkudelstaart.com

Raadsbesluit 9 januari 2014

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Fort Kudelstaart.

Gevraagd besluit

- a) Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Fort Kudelstaart inclusief de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en rapportages.
- b) 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 het haalbaarheidsonderzoek (Bijlage 1 Eerste verkenning).
- c) Het college te verzoeken de volgende vervolgstappen te ondernemen:
 - Scenario 3 'zeilfort' verder uit te werken;
 - Gezamenlijk met marktpartijen een plan te ontwikkelen dat voldoet aan de geformuleerde (functionele) uitgangspunten;
 - Gezamenlijk met deze partijen (ruimtelijke) randvoorwaarden op te stellen die voldoen aan een integrale gemeentelijke visie en eveneens werkbaar zijn voor de marktpartijen.
 - Nader onderzoek te verrichten naar de voor- en nadelen van een langdurige erfpachtconstructie versus verkoop van het fort aan derden (ABC constructie) teneinde een keuze voor te bereiden over de meest wenselijke rol voor de gemeente.
- d) Een voorbereidingskrediet van € 50.000 te verlenen ten behoeve van de plankosten en deze te dekken uit de verkoopopbrengst van het Fort en indien blijkt dat er geen haalbaar plan mogelijk is, deze kosten ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2014.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken

Herontwikkeling Fort Kudelstaart naar een nieuwe bestemming met als doelstellingen:

- Meer beleefbaarheid en toegankelijkheid.
- Betere benutting van de recreatieve mogelijkheden ('zeilfort').
- Behoud van de cultureel historische waarden.
- Het vergroten van de werkgelegenheid.

In het verleden heeft de gemeenteraad van Aalsmeer diverse beleidsstukken vastgesteld, zoals structuurvisies en gebiedsvisies. Wanneer Fort Kudelstaart daarin genoemd wordt, gaat het in de beleidsstukken over een openbaar toegankelijke, recreatieve invulling, gerelateerd aan de watersport.

Betreffende het fort heeft de gemeenteraad twee besluitmomenten gekend:

Het raadsbesluit van 9 januari 2014 en die van 25 juni 2015.

Daarna is de gemeenteraad niet meer aan zet geweest.

In het raadsbesluit van 9 januari 2014 wordt besloten om de ambitie te onderschrijven om van het fort een icoon voor de watersport in Aalsmeer te maken.

Hiertoe wordt ingestemd met het algemene beeld dat 'scenario 3' schetst in de haalbaarheidsonderzoeken.

De doelstellingen hierbij zijn: Meer beleefbaarheid en toegankelijkheid, betere benutting van de recreatieve mogelijkheden (zeilfort), behoud van de cultureel historische waarden, en het vergroten van de werkgelegenheid.

Raadsbesluit 25 juni 2015

Onderwerp

Fort Kudelstaart: stand van zaken en voorstel vervolgstategie

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van bijgaande notitie 'Fort Kudelstaart; stand van zaken en voorstel vervolgstategie'.
 2. Een krediet van € 275.000 toe te kennen voor de aankoop van Fort Kudelstaart.
 3. Een krediet van € 510.000 toe te kennen voor een bouwkundige restauratie van Fort Kudelstaart en de helft daarvan te dekken uit een bijdrage vanuit de Provincie NH.
 4. De restauratie van Fort Kudelstaart te laten uitvoeren onder de voorwaarde dat de provincie voor 50% van de restauratiekosten van Fort Kudelstaart een subsidie verstrekt.
 5. Een krediet te verstrekken van € 125.000 voor de nog te maken plankosten
 6. Het college te verzoeken om na de aankoop van Fort Kudelstaart een tender voor te bereiden en uit te werken met als doel een marktpartij te selecteren die Fort Kudelstaart gaat exploiteren binnen de geformuleerde randvoorwaarden om hiermee de ambities van de gemeente waar te maken.
 7. De bijbehorende (kapitaal)lasten vanaf 2016 meerjarig te verwerken in de begroting 2016 of uiterlijk in de Lentenota 2016.
-

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken

Herontwikkeling van Fort Kudelstaart naar een nieuwe bestemming met daarbij de volgende doelstellingen:

- Betere benutting van de recreatieve watersportmogelijkheden ('zeilfort').
- Meer beleefbaarheid en grotere toegankelijkheid van het Fort.
- Stimulering van de watersport in Aalsmeer.
- Behoud van de cultureel historische waarden.
- Vergroten van de werkgelegenheid.

In het raadsbesluit van 25 juni 2015 wordt besloten het fort aan te kopen, een bouwkundige restauratie uit te voeren met geld van de gemeente en subsidie van de Provincie Noord-Holland, en een tender voor te bereiden om een exploitant te zoeken die het fort gaat exploiteren binnen de randvoorwaarden om daarmee de ambities van de gemeente waar te maken.

De doelstellingen hierbij zijn dezelfde als in het besluit van 9 januari 2014, met de toevoeging: stimulering van de watersport in Aalsmeer.

Ook is de eerdere doelstelling uit het raadsbesluit van 2014: betere benutting van de recreatieve mogelijkheden, meer specifiek gemaakt tot: betere benutting van de recreatieve watersportmogelijkheden.

De bouwkundige restauratie heeft als doel het fort zodanig te restaureren dat verder verval wordt tegengegaan. De werkzaamheden zijn het verwijderen van de niet originele loodsen, een nieuwe dakbedekking, herstel van afgebrokkeld beton aan de gevels, en herstel van vloeren. Dit staat los van een toekomstige nieuwe invulling.

Tender 'exploitatie en beheer Fort Kudelstaart'

Na het raadsbesluit van 25 juni 2015 wordt de tender voorbereid, welke op 20 april 2016 gepubliceerd wordt.

In deze tender staat uitgebreide informatie over de projectomschrijving en de wijze van selecteren. De voorgeschreven invulling wordt samengevat in de Lijst van Eisen, die voorwaarden stellen op diverse onderdelen.

De tender schrijft niet tot in detail de toekomstige invulling voor, maar de hoofdlijn is duidelijk een watersport gerelateerde invulling. Zo geven de functionele eisen aan: *“de herontwikkeling en de daarbij betrokken functies zijn watersport gerelateerd.”*

Uiteraard zijn er eisen op het gebied van de cultuurhistorie, want het fort is rijksmonument en staat op de Unesco werelderfgoedlijst als onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

Een maatschappelijke eis is dat het fort openbaar toegankelijk moet zijn. Parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.

En tot slot geven de juridische eisen aan dat inschrijvers zich onvoorwaardelijk en volledig conformeren aan de erfpachtovereenkomst.

Lijst van Eisen, bijlage XIII van de tender

- Algemene eisen “indienen volgens Leidraad”
- Functionele eisen “herontwikkeling en daarbij betrokken functies zijn watersport gerelateerd”
- Cultuurhistorische eisen “rijksmonument”
“Stelling van Amsterdam”
- Maatschappelijke eisen “openbaar toegankelijk”
- Ruimtelijke eisen “conform beleidsplannen”
- Eisen beheer en onderhoud “structureel goed onderhouden”
- Eisen parkeren (verkeer) “parkeren op eigen terrein”
- Milieu eisen “onderzoeken uitvoeren”
- Financiële eisen “erfpacht minimaal € 20.000”
- Juridische eisen “conformereren aan concept-erfpachtovereenkomst”

Beoordeling volgens de tender

Gunningscriterium	Maximaal te behalen aantal punten
Met de herontwikkeling wordt de watersport in Aalsmeer bevorderd met bijzondere aandacht voor de zeilsport	50
De herontwikkeling heeft (financieel) bestaansrecht	30
De herontwikkeling omvat een Plan van Aanpak voor beheer en onderhoud dat ertoe leidt dat het Fort in goede staat van onderhoud is en zal blijven verkeren	30
De herontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het recreatief gebruik van de Westeinderplassen	20
De herontwikkeling omvat het restaureren van de monumentale onderdelen	20
De herontwikkeling draagt het cultuurhistorisch verhaal van het Fort en de Stelling van Amsterdam uit	20
De herontwikkeling wordt op korte termijn gerealiseerd	10
De herontwikkeling omvat voortzetting van de jachthaven	10
De herontwikkeling staat voortzetting van twee huidige huurovereenkomsten (een bedrijf op het Fortterrein en een particulier) niet in de weg ¹	10
Totaal aantal te behalen punten	200

De tender inschrijvingen worden beoordeeld door een commissie, volgens vastgestelde gunningscriteria. Hierin komt terug dat de watersport functie het belangrijkste is, gezien het aantal punten wat hiervoor gescoord kan worden.

Drie onderdelen hebben te maken met de watersport functie, namelijk:

punt 1: Met de herontwikkeling wordt de watersport in Aalsmeer bevorderd met bijzondere aandacht voor de zeilsport.

punt 4: De herontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het recreatief gebruik van de Westeinderplassen.

punt 8: De herontwikkeling omvat voortzetting van de jachthaven.

Daarnaast wordt het belang van het monument onderstreept en moet het plan financieel goed onderbouwd zijn.

Het eindtotaal van de beoordeling telt mee voor 80%, de bieding voor het erfpacht bedrag voor 20%.

Erfpachtovereenkomst bij de tender

In artikel 9 van de erfpachtovereenkomst wordt de kern van de herontwikkeling krachtig samengevat, waarbij de hoofdfunctie duidelijk is:

“De Erfpachter mag de Erfpachtzaak uitsluitend gebruiken ten behoeve van zijn ondernemingsplan, zijnde een watersport gerelateerde functie, waarbij zeilen de voorkeur heeft. Daarnaast zijn aan de watersport ondergeschikte functies kantoor, winkel(s) en horeca toegestaan, mits deze passen bij het ingetogen karakter van Fort Kudelstaart.”

Conclusie

We kunnen het volgende concluderen:

- de doelstellingen en ambitie uit de besluiten van de gemeenteraad zijn duidelijk: watersport ambitie.
- de doelstellingen en ambitie van de gemeenteraad komen in de tender en bijbehorende erfpacht-overeenkomst goed naar voren: hoofdfunctie watersport, overige functies daaraan ondergeschikt.

Beoordeling inschrijvers

De inschrijvingen van Sebald Invest BV en Tenman BV zijn beoordeeld door een beoordelingscommissie.

In september 2020 zijn deze beoordelingen, dankzij diverse WOB verzoeken en bezwaarschriften van onze Stichting, openbaar gemaakt.

De winnaar, Sebald Invest, heeft haar inschrijving vertrouwelijk verklaard, en op basis van de Aanbestedingswet zijn inhoudelijke passages daarom zwart gelakt. Die onderdelen zijn daarmee voor de gewone burger niet inzichtelijk.

We bespreken hierna de samengevatte beoordelingen.



Beoordeling inschrijver Sebald Invest BV

Beoordeling Inschrijvingen Fort Kudelstaart kenmerk 2015/0479

Beoordeling gunningscriteria Sebald / Zeilfort BV I.o.

Maximaal te behalen aantal punten	Eindcijfer commissie	Toelichting
50	35	Het zellen heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van de horeca.
30	30	Hoge investering waardoor hoge omzet noodzakelijk is, maar voldoende vertrouwen vanwege de ervaring met zeer vergelijkbaar project.
30	25	Vertrouwen vanwege ervaring, eigen beheer en belang onderhoudsstaat voor de functies.
20	15	Belangrijkste activiteiten vinden plaats op en rond het fort, en in mindere mate op de plassen.
20	18	Zeer uitgebreide restauratie, maar ook enkele stevige ingrepen.
20	15	Goede intenties, maar nog wat weinig uitgewerkt / concreet.
10	8	Realistische planning gezien de omvang, maar daarmee wel wat later in gebruik dan andere inschrijver.
10	8	Capaciteit wordt grotendeels behouden.
10	5	Ene huurder kan blijven. Andere huurder 3 a 4 jaar, daarna waarschijnlijk niet.
200	159	

Bieding erfpachtcanon	€
-----------------------	---

De lijst met maximum te behalen punten, uit de tender, leggen we naast deze beoordelingsstaat. Nu is zichtbaar dat deze inschrijver op het gebied van de voorgeschreven functie watersport als volgt scoort:

35 van de 50 punten voor: met de herontwikkeling wordt de watersport in Aalsmeer bevorderd met bijzondere aandacht voor de zeilsport.

Want: het zeilen heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van de horeca.

15 van de 20 punten voor: de herontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het recreatief gebruik van de Westeinderplassen.

Want: de belangrijkste activiteiten vinden plaats op en rond het fort, en in mindere maten op de plassen.

8 van de 10 punten voor: de herontwikkeling omvat voortzetting van de jachthaven.

Want: de capaciteit wordt grotendeels behouden.

De inschrijving scoort hoog op de financiële onderdelen: 30 van de 30 punten voor: de herontwikkeling heeft (financieel) bestaansrecht. En 25 van de 30 punten voor: plan van aanpak voor beheer en onderhoud.

Totaal: **159** punten, waarvan 58 voor de watersport. Het geboden erfpacht bedrag is zwart gelakt.

Beoordeling inschrijver Tenman BV

Beoordeling gunningscriteria Tenman

Maximaal te behalen aantal punten	Eindcijfer commissie	Toelichting
50	50	Watersport is duidelijk de hoofdfunctie van het fort.
30	20	Relatief veilig door beperkte investering, maar twijfel of de hoogte van de investering voldoende is, en of de functies voldoende opbrengen.
30	15	Minder hoog ambitieniveau, en daarmee minder hoge investering in onderhoud.
20	20	Zeer sterk gericht op diverse soorten watersport rond het fort.
20	12	Diverse maar niet alle monumentale onderdelen worden benoemd als te restaureren, bovendien wordt de grondwal niet aangeheeld maar gebruikt voor parkeren.
20	15	Goede intenties, maar nog wat weinig uitgewerkt / concreet.
10	10	Realisatie sneller dan andere inschrijver.
10	10	Voorziet volledig in voortzetting.
10	7	Ene huurder kan blijven, andere past redelijk goed in concept, maar moet wel akkoord gaan met minder ruimte.
200	159	

Bieding erfpachtcanon	€	25.250
-----------------------	---	---------------

Hetzelfde doen we bij de beoordeling van inschrijver Tenman, de nummer 2. Hier zien we dat deze inschrijver op het gebied van de voorgeschreven functie watersport maximaal scoort op alle onderdelen:

50 van de 50 punten voor: met de herontwikkeling wordt de watersport in Aalsmeer bevorderd met bijzondere aandacht voor de zeilsport.

Want: watersport is duidelijk de hoofdfunctie van het fort.

20 van de 20 punten voor: de herontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het recreatief gebruik van de Westeinderplassen.

Want: zeer sterk gericht op diverse soorten watersport rond het fort.

10 van de 10 punten voor: de herontwikkeling omvat voortzetting van de jachthaven.

Want: voorziet in volledige voortzetting.

Op de financiële onderdelen scoort deze lager.

De herontwikkeling heeft (financieel) bestaansrecht krijgt hier 20 van de 30 punten.

15 van de 30 punten voor: plan van aanpak voor beheer en onderhoud.

Totaal: **159** punten, waarvan 80 voor de watersport.

Het erfpachtbedrag is € 25.250.

Conclusie

Op de inhoud, watersport, wint Tenman. Deze partij maakt de ambitie voor een zeilfort duidelijk waar.

Sebald Invest niet: in de tender beoordeling staat zelfs dat *“het zeilen een ondergeschikte rol heeft ten opzichte van de horeca”*.

Daarmee gaat deze inschrijver buiten de doelstellingen en kaders van de tender.

Beide eindigen op precies hetzelfde aantal punten, zodat het erfpacht bedrag de doorslag geeft.

Tenman bood € 25.250 per jaar.

Het bedrag bij Sebald Invest was zwart gelakt maar is gewoon openbaar gepubliceerd door de tenderorganisatie TenderNed. Dit bedraagt € 25.500.

Op € 250 verschil wint Sebald Invest BV de tender, zodat op 7 juni 2017 de aanbesteding aan deze organisatie gegund wordt.

Zeilfort Kudelstaart BV

Nu heeft de gemeente niet gecontracteerd met de tender winnaar Sebald Invest, maar met het op 20 februari 2018 opgerichte Zeilfort Kudelstaart BV.

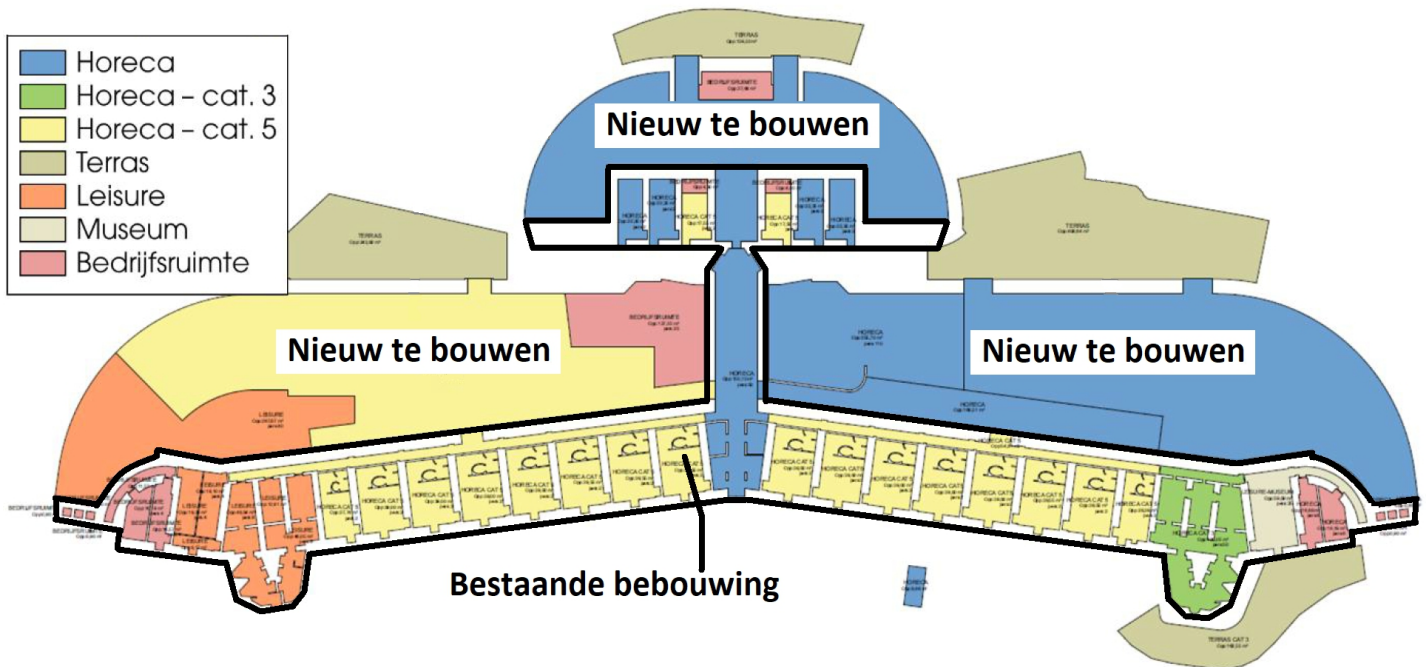
Sebald Invest was hierin aanwezig als bestuurder en aandeelhouder, maar is verkocht aan een andere organisatie en niet meer betrokken bij Zeilfort Kudelstaart. De tender winnaar is hierdoor wezenlijk veranderd.

Volgens de wet moet er opnieuw worden aanbesteed.

De gemeente Aalsmeer vermeldt in een antwoord op een bezwaar: *“De herontwikkeling heeft (financieel) bestaansrechtDaarnaast is er erg veel eigen vermogen beschikbaar en voert de inschrijver de exploitatie zelf uit en is niet afhankelijk van op dit moment nog onbekende derden (die zelf zouden moeten investeren). Dat feit vermindert de risico's met betrekking tot de haalbaarheid en de onzekerheid over het al dan niet doorgaan van de plannen.”*

Deze argumenten gaan niet meer op. Zeilfort Kudelstaart BV, nu alleen bestuurd door enig aandeelhouder Martijn de Liefde Beheer BV, is nu op zoek naar nieuwe investeerders. Dit is een compleet andere situatie dan hoe de tender inschrijving van Sebald Invest is beoordeeld, met meer onzekerheid en meer risico.

Inhoud plan winnende inschrijving



- de hoofdfunctie wordt 6000 m² horeca.
- de inhoud van het fort wordt 3,5 keer zo groot.
- in het bestaande fort komen hotelkamers en een zeilerscafé.
- de grondwallen aan het terreplein moeten plaats maken voor nieuwbouw. Hierin komen hotelkamers, congres- en feestzalen en een restaurant.
- De originele aarden wallen, onderdeel en kernwaarde van het monument, verdwijnen voorgoed vanwege een ondergrondse parkeergarage voor circa 250 auto's

Op geen enkele wijze is dit “ondergeschikte horeca”. Door deze hoofdfunctie, met o.a. congressen, feesten, evenementen en bruiloften, is het plan te groots en te belastend voor het monument, de verkeerssituatie en de leefomgeving.

Informatievoorziening door Zeilfort Kudelstaart

Zeilfort Kudelstaart informeert de buitenwereld door middel van presentaties en publicaties.

Door het bijwonen van diverse presentaties is gebleken dat de inhoud steeds wisselt en aangepast wordt, zodanig dat het voor het aanwezige publiek goed verteerbaar is.

Zo ook deze folder: de inhoud van de folder is zodanig dat wij ons afvragen waar we ons druk om maken. Het lijkt allemaal prachtig.

Interessant is daarom wat er NIET verteld wordt. De folder gaat niet in op de voorgenomen nieuwbouw, horeca als hoofdfunctie, het groot-schalig afgraven van het forteiland, de ondergrondse parkeergarage. Hoe is het dan mogelijk om een goed en compleet beeld te vormen?



Op basis van presentaties van Zeilfort Kudelstaart en het ontwerp bestemmingsplan heeft onze Stichting een korte video gemaakt. Die informatie is volledig te controleren.

De video is te bekijken door op YouTube te zoeken naar 'Fort Kudelstaart'.

Wat is er tot nu toe met het fort gebeurd?



Nadat de gemeente Aalsmeer gecontracteerd had met Zeilfort Kudelstaart BV is het fort, vooruitlopend op de herontwikkeling, alvast in bruikleen gegeven. Sinds 2018 is het volgende gebeurd:

- sloop van een betonnen balk
- sloop van een vloer
- graafwerkzaamheden aan geschutskoepels
- graafwerkzaamheden bij fundering
- vestiging van een bedrijf
- activiteiten in strijd met bestemmingsplan
- alles zonder vereiste vergunningen

Risico

Voor de toekomst is van belang dat de gemeente Aalsmeer zich sterk zou moeten afvragen of een dergelijke partij, nu bestaand uit één persoon, geschikt is voor een 30 jarig erfpacht contract.

Ook zou de gemeente Aalsmeer zich moeten afvragen welke financiële risico's de gemeente, als eigenaar van het fort, boven het hoofd hangen? Wat zijn de gevolgen bij een faillissement voor, tijdens, of na de bouw? Wie draait voor de kosten op, en wat gebeurt er vervolgens met het fort?

Hoe nu verder?

- Bouwkundige restauratie afmaken
- Een nieuw ontwerp bestemmingsplan
- Een nieuwe tenderprocedure

Eerst zou zo snel mogelijk de bouwkundige restauratie moeten worden afgemaakt. Het dak is inmiddels voorzien van nieuwe dakbedekking, maar daarna is het proces gestopt. De grondlaag moet terug ter bescherming van het fort, en het beton van de muren moet gerepareerd worden om verder verval te stoppen. Dit hoort bij de afgesproken werkzaamheden en daar is geld en subsidie voor verleend.

Door de wezenlijke veranderingen van de tender winnaar, en de plannen die buiten de voorgeschreven invulling gaan, moet er, volgens wetgeving, opnieuw worden aanbesteed.

Om de gang in het proces te houden stellen wij voor prioriteit te geven aan een nieuw bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is nu echter volledig gebaseerd op de inschrijving van Sebald Invest, welke niet meer bij Zeilfort Kudelstaart betrokken is en zelfs niet meer bestaat.

Zoals wij ook al in onze zienswijze hebben aangegeven, kan de bestemmingsplan wijziging op deze grootte, met 6000 m² horeca als hoofdfunctie, niet doorgaan.

Onze Stichting ziet een passende herontwikkeling als meerwaarde voor het fort en de leefomgeving. Wij zouden daarom eerst de bestemmingsplan wijziging weer in lijn willen brengen met de kaders die de gemeenteraad al eerder heeft vastgesteld, en zoals beschreven staat in de tender.

Dan komt er een nieuw bestemmingsplan, waarvan de invulling naar tevredenheid van bewoners en gemeente is. Een toekomstig exploitant heeft daarmee een duidelijk uitgangspunt waar niet meer over gediscussieerd hoeft te worden en kan daarmee direct aan de slag.

Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart

Na de aanbesteding zijn de plannen met Fort Kudelstaart bekend geworden. Deze zijn zo ingrijpend, belastend en grootschalig dat het van belang is dat de eerder vastgestelde kaders van de gemeenteraad worden gevolgd.

Zoals u heeft kunnen lezen, is dat nu niet het geval. De balans is nu volledig zoek, waardoor het fort geweld aangedaan dreigt te worden en de omgeving onredelijk zwaar dreigt te worden belast.

Onze Stichting is opgericht door bewoners uit de omgeving van het fort, met als doel actief zorg te dragen voor behoud en verbetering van onze leefomgeving. Een passende ontwikkeling van Fort Kudelstaart, met zorg voor het monument en de omgeving, kan daar aan bijdragen.



Bronvermelding:

Gebiedsvisie 2020
Uitvoeringsparagraaf gebiedsvisie 2020
Toekomstbeeld Uiterweg-Plasoevers
Structuurvisie Uiterweg
Horecabeleid 2016-2020
Nota parkeernormen 2016
Agenda Recreatie en Toerisme
Economische Agenda 2016-2020
Voorontwerp bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers
Ontwerp bestemmingsplan Fort Kudelstaart
Provinciale Ruimtelijke Verordening
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Uitzonderlijke universele waarden Unesco, Stelling van Amsterdam
Haalbaarheidsonderzoeken Fort Kudelstaart
Raadsbesluit 9 januari 2014 en 25 juni 2015
Tender 'exploitatie en beheer Fort Kudelstaart'
Beoordelingen tender inschrijvingen
Definitief gunningsbesluit 7 juni 2017
Uittreksels KvK
BV-structuur: Sebald Holding, Sebald Invest, Zeilfort Kudelstaart, Kgotla, De Liefde
Beheer, Martijn de Liefde Beheer, Royal Properties Group, RIH Poland
Advies advocaten
Folder Zeilfort Kudelstaart
Publicaties TenderNed
Correspondentie gemeente Aalsmeer-Tenman
Samenwerkingsovereenkomst gemeente Aalsmeer-Zeilfort Kudelstaart BV
Erfpachtovereenkomst gemeente Aalsmeer-Zeilfort Kudelstaart BV
Bruikleenovereenkomst gemeente Aalsmeer-Zeilfort Kudelstaart BV
E-mails tussen gemeente Aalsmeer-Sebald

Letterlijke beschrijving van de aanbesteding, zoals gepubliceerd op TenderNed:

De gemeente Aalsmeer zoekt een exploitant die een toegevoegde waarde heeft voor het Fort en deze unieke plek op het gebied van watersport duurzaam gaat exploiteren, beheren en onderhouden op basis van een erfpachtovereenkomst. Hierbij moet er een goed evenwicht bestaan tussen het genereren van inkomsten (economische benutting) en het beschermen van de omgeving en de cultuurhistorie, oftewel 'Behoud door ontwikkeling' is de sleutel tot een succesvolle aanpak. De gemeente is op zoek naar synergie tussen cultuurhistorie en watersportexploitatie.