

Geachte leden van de gemeenteraad van Aalsmeer,
Geacht College,

Op 28 december 2022 heeft de Raad van State het bestemmingsplan voor Fort Kudelstaart vernietigd. Deze uitspraak biedt de gemeente en bewoners een nieuwe kans om samen tot een passende toekomst voor Fort Kudelstaart te komen.

In het proces van de herontwikkeling van Fort Kudelstaart zijn meerdere momenten aan te wijzen waarbij de noodzaak aanwezig was tot heroverweging van het proces.

Deze zogenaamde “**red flags**” waren redenen tot nader onderzoek of aanpassing van het proces, maar zijn niet of ruim onvoldoende opgemerkt, of genegeerd. Zoals te lezen valt op de volgende pagina's, is het zeer ongewenst, ongeloofwaardig en onhaalbaar om door te gaan met dit proces.

Het is van groot belang om vanaf nu het proces van de herontwikkeling opnieuw en goed in te richten. Dan kan er een stevige basis gelegd worden onder de toekomst van Fort Kudelstaart, waarbij de uitspraak van de Raad van State wordt gerespecteerd en recht wordt gedaan aan de bevindingen van het UNESCO World Heritage Centre. Zo worden langdurige juridische procedures voorkomen, en zal het proces soepel en vlot kunnen verlopen.

Onze Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart ziet het proces tot herontwikkeling als volgt:

1. **Een nieuw Heritage Impact Assessment (HIA).** De HIA zal meerdere mogelijkheden en alternatieven in kaart brengen, na alle partijen gehoord te hebben. De HIA schetst een kader voor de herontwikkeling van het Fort, waarbij de kernkwaliteiten van het UNESCO werelderfgoed worden behouden of versterkt.
2. **Een nieuw bestemmingsplan.** De HIA is hierin het uitgangspunt. Zo wordt geborgd dat de kernkwaliteiten van het UNESCO werelderfgoed niet worden aangetast maar worden behouden of versterkt, zoals Artikel 6.49 van de Provinciale Omgevingsverordening vereist.
3. **Een nieuwe aanbesteding.** De kaders zijn al vastgesteld in het bestemmingsplan. Zowel een toekomstig exploitant als bewoners weten waar ze aan toe zijn. De gemeente blijft eigenaar van het Fort en geeft de exploitatie uit in erfpacht. Doordat in het begin van het proces al rekening is gehouden met het UNESCO werelderfgoed, is een omgevingsvergunning eenvoudig te verkrijgen.
4. **Opening van Fort Kudelstaart.** Door het doorlopen van bovenstaande stappen is er een passende ontwikkeling voor het Fort gekomen, een aanwinst voor alle inwoners van Kudelstaart en Aalsmeer.

“Red Flags” (alarmbellen) inzake het proces van herontwikkeling van Fort Kudelstaart tot Zeilfort

Red Flag 1: Keuze scenario voor herontwikkeling

9 januari 2014: Raadsbesluit. Het haalbaarheidsonderzoek van 9 november 2012 adviseert dat 'scenario 2' het voorkeursscenario is (met een voorzichtige doorkijk naar scenario 3). Het College stelt de gemeenteraad voor de collegeambitie voor 'scenario 3' te onderschrijven, maar wijkt daarmee van het advies uit het haalbaarheidsonderzoek af. De gemeenteraad verzoekt het College 'scenario 3' verder uit te werken. Zowel in het raadsbesluit als in de haalbaarheidsonderzoeken is niet onderzocht wat mogelijk is binnen de regelgeving voor het UNESCO werelderfgoed en Rijksmonument, maar is een scenario gekozen op basis van economische gronden.

Red Flag 2: Geen uitwerking scenario

25 juni 2015: Raadsbesluit. De gemeenteraad besluit tot kredietverlening voor aankoop van het Fort en een consoliderende restauratie, en een tender voor te bereiden om een exploitant te zoeken. Amendement: gemeente houdt regie door eigenaar te blijven, exploitatie in erfpacht. Een verdere uitwerking van 'scenario 3' wordt niet gegeven.

Red Flag 3: Geen toetsing vooraf aan regelgeving voor werelderfgoed

20 april 2016: Aanbesteding (tender) 'Exploitatie en beheer Fort Kudelstaart' wordt uitgeschreven. Hierin staat summier dat het Fort een Rijksmonument is en onderdeel uitmaakt van UNESCO werelderfgoed 'de Stelling van Amsterdam'. Een toekomstig exploitant moet hier rekening mee houden. De lijst van eisen vermeldt een aantal Cultuurhistorische Eisen, maar deze zijn niet heel specifiek. Ten tijde van de tender is dus niet in kaart gebracht welke ontwikkelingen het Rijksmonument en werelderfgoed aankunnen.

Red Flag 4: Tender beoordeling

7 juni 2017: Gunning. SebaldInvest BV wint de tender, zo staat gepubliceerd op TenderNed en is te lezen in correspondentie van de gemeente. De winnende inschrijver is echter een combinatie van drie partijen, waarvan SebaldInvest BV de penvoerder is. Deze combinatie eindigt met exact hetzelfde aantal punten als de nummer 2, maar wint omdat zij € 250 meer erfpacht heeft geboden. Dat is opvallend, maar ook is de puntentoekening in de beoordeling twijfelachtig. Bijvoorbeeld: de watersportfunctie is ondergeschikt, maar krijgt alsnog meer dan de helft aan punten.

Red Flag 5: Wijziging in opdrachtnemer

27 februari 2018: De gemeente vraagt advocatenkantoor Van Doorne of zij de overeenkomsten met Zeilfort Kudelstaart BV mag sluiten in plaats van met SebaldInvest BV. Dit wordt goedgekeurd. Uit de statuten van Zeilfort Kudelstaart BV blijkt echter dat deze is opgericht na de gunning door slechts twee partijen: SebaldInvest BV en het eveneens na de gunning opgerichte Martijn de Liefde Beheer BV. De winnende combinatie van drie is dus niet vertegenwoordigd in Zeilfort Kudelstaart BV. Toch sluit de gemeente een samenwerkingsovereenkomst en bruikleenovereenkomst met Zeilfort Kudelstaart BV. De gemeente sluit daarmee feitelijk een overeenkomst met een andere partij dan de tender winnaar. Het College informeert de gemeenteraad hier niet over.

Red Flag 6: Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan

8 maart 2019: Voorontwerp bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers'. Vele omwonenden, verenigd in de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart, dienen een inspraakreactie in. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat de invulling te groot en te belastend is voor het UNESCO werelderfgoed en de omgeving. Nog steeds is er niet in kaart gebracht wat er mogelijk is binnen de regels voor UNESCO werelderfgoed. De gemeente verwijst naar 'scenario 3'.

Red Flag 7: Wijziging in BV structuur

1 november 2019: SebaldInvest BV treedt terug uit Zeilfort Kudelstaart BV en daarvoor in de plaats komt Sebald BV, van dezelfde eigenaar. Vlak daarna wordt de resterende 51% van SebaldInvest BV verkocht aan de Royal Properties Group (RPG), die al voor 49% eigenaar was, en gaat verder onder de naam RPG Asset Management BV.

Red Flag 8: Opnieuw een wijziging in opdrachtnemer

13 juli 2020: Ook Sebald BV treedt terug uit Zeilfort Kudelstaart BV. Enig eigenaar en bestuurder is nu Martijn de Liefde Beheer BV. Dhr. Stegenga, eigenaar Sebald BV, laat dit op 25 augustus 2020 schriftelijk weten aan de wethouder. Er wordt advies ingewonnen door de gemeente. Openbaar maken van dit advies wordt geweigerd in een besluit op een Wob-verzoek omdat het persoonlijke beleidsopvattingen zou betreffen. Echter, net als in 2018 is er sprake van een wijziging in opdrachtnemer. Zeilfort Kudelstaart BV lijkt nu in niets meer op de oorspronkelijke tender winnaar, en had de aanbesteding nooit zelfstandig kunnen winnen gezien de gevraagde omzet- en ervaringseis. Desondanks gaat de gemeente door. Het College informeert de gemeenteraad niet over deze wijziging.

Red Flag 9: UNESCO vraagt om opheldering

21 oktober 2020: Na bericht van de Stichting laat het UNESCO World Heritage Centre weten dat de Nederlandse overheid verplicht is om de gevolgen van nieuwe plannen in het werelderfgoed in kaart te brengen, en hierover te rapporteren. Dit was niet gedaan. De Provincie NH geeft Arcadis opdracht om een Heritage Impact Assessment (HIA) uit te voeren. Een HIA hoort echter vooraf gemaakt te worden, om zo alternatieven te beschouwen en daaruit de meest gunstige variant te kiezen. Nu is er al een gekozen plan, waardoor er geen alternatieven bekeken worden.

Red Flag 10: Doordrukken bestemmingsplan

3 december 2020: Raadsbesluit. Het bestemmingsplan Fort Kudelstaart wordt vastgesteld. Voorafgaand heeft de Stichting een zienswijze ingediend, en aan alle leden van de gemeenteraad en het College informatie verstrekt. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat het proces rondom de tender niet klopt, en de impact van de plannen op het UNESCO werelderfgoed nog beoordeeld moet worden. Dit kan gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. Desondanks gaat het proces gewoon door. De wethouder heeft advocatenkantoor Van Doorne opdracht gegeven een 'second opinion' uit te voeren inzake het tenderproces en of de kaders van de gemeenteraad omtrent de invulling zijn gevolgd. De second opinion geeft echter geen antwoord daar waar het om gaat: v.w.b. het tenderproces stopt de uitleg bij het moment van gunning, alle wijzigingen in opdrachtnemer daarna worden niet beschouwd. En v.w.b. de kaders wordt slechts naar een deel van de opdracht van de gemeenteraad gekeken. Door de vraagstelling van het College geeft de second opinion de gemeenteraad een onvolledig beeld van de situatie. Ook is advocatenkantoor Van Doorne niet onafhankelijk: Van Doorne heeft in 2018 zelf goedgekeurd dat de gemeente overeenkomsten mocht sluiten met Zeilfort Kudelstaart BV in plaats van met de tenderwinnaar (zie Red Flag 5). Het advocatenkantoor heeft dus een belang bij de uitkomst van de second opinion. De wethouder houdt de gemeenteraad voor dat *“we blij mogen zijn met zo'n enthousiaste ondernemer die zijn nek uitsteekt”*. De informatie zoals samengevat in Red Flag 5 en 8 deelt hij niet met de gemeenteraad. De Stichting gaat in beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad van State en vraagt tevens een voorlopige voorziening aan.

Red Flag 11: Financiële zekerheid is verdwenen

31 december 2020: Zeilfort Kudelstaart BV heeft een groot negatief eigen vermogen volgens de jaarcijfers van 2020. De tenderwinnaar had juist gewonnen voornamelijk op de financiële

onderdelen: er was veel eigen geld aanwezig, men was niet afhankelijk van derden die zouden moeten investeren. Daardoor was er veel zekerheid voor de gemeente. Hier is niets van over, na het vertrek van financiële partij SebaldInvest BV en Sebald BV is er geen nieuwe partij voor in de plaats getreden.

Red Flag 12: HIA achteraf gemaakt, UNESCO gaat analyseren

19 maart 2021: De Provincie NH heeft een HIA laten uitvoeren, waaruit blijkt dat er behoorlijk wordt ingegrepen op Fort Kudelstaart maar dit op het geheel van de Stelling van Amsterdam wel meevalt. Alternatieven worden niet beschouwd, de HIA beoordeelde een vastgesteld plan. Het UNESCO World Heritage Centre laat op 16 april 2021 weten dat de HIA geanalyseerd zal worden door haar officiële adviesorgaan ICOMOS. Zij verzoekt tot die tijd geen onomkeerbare besluiten te nemen die de kernkwaliteiten kunnen aantasten. Het College deelt het bericht van UNESCO niet met de gemeenteraad. Het College ziet in de HIA een betere onderbouwing voor het Zeilfort plan en zal hiermee een Herstelbesluit voor het bestemmingsplan voorbereiden. Uit een Wob-verzoek bij de Provincie NH blijkt dat er gestuurd is in de uitkomst van de HIA, en dat de beoordeling van een aantal ingrepen is afgezwakt. Alternatieven zijn bewust buiten beschouwing gelaten.

Red Flag 13: Werelderfgoed is onvoldoende beschermd

3 mei 2021: De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State schorst het nieuwe bestemmingsplan Fort Kudelstaart. De voorzieningenrechter geeft aan dat de bescherming van het UNESCO werelderfgoed onvoldoende wordt gegarandeerd, zoals voorgeschreven door Provinciale regelgeving. Dit kan vernietiging van het bestemmingsplan in de bodemprocedure tot gevolg hebben.

Red Flag 14: Doordrukken herstelbesluit

2 december 2021: Raadsbesluit. Herstelbesluit bestemmingsplan Fort Kudelstaart wordt vastgesteld. Door toevoeging van enkele regels en nieuwe onderbouwing, waaronder de HIA, zouden de gebreken uit het bestemmingsplan hersteld zijn, aldus het College. Echter, ICOMOS moet de HIA nog beoordelen en zich uitspreken over het Zeilfort plan. Dit is nog niet gebeurd, de gemeenteraad is hier niet over geïnformeerd, maar het kan wel degelijk gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Red Flag 15: Gebruik gemeenschapsgeld voor niet monumentale onderdelen

1 maart 2022: Raadsbrief. Het College informeert de gemeenteraad dat zij van mening is dat de gemeente verantwoordelijk is voor herstel van beschoeiing en steigers in de haven van het Fort. Aan advocatenkantoor Van Doorne wordt gevraagd deze mening te onderbouwen. De bruikleenovereenkomst met Zeilfort Kudelstaart BV vermeldt echter dat de ingebruiknemer verantwoordelijk is voor de instandhouding van steigers en beschoeiing. Dit kost de gemeente Aalsmeer enkele tonnen, indicatie volgens MJOP. Het betreft nadrukkelijk geen onderhoud aan het Rijksmonument.

Red Flag 16: Kort geding tegen gemeente Aalsmeer

1 maart 2022: Raadsbrief. TSS Property (onderdeel van de nummer 2 van de tender) had een kort geding aangespannen tegen de gemeente. De gemeente laat zich hierin vertegenwoordigen door advocatenkantoor Van Doorne. Het College informeert de gemeenteraad dat het vonnis aangeeft dat er geen sprake was van wezenlijke wijzigingen in opdrachtnemer. Dit is onjuist: het vonnis geeft enkel aan dat wettelijke termijnen zijn verstreken, maar de vraag of er wezenlijke wijzigingen hebben plaatsgevonden wordt geheel niet beantwoord. Wel wordt bevestigd dat er gegund was aan een combinatie van drie partijen. Hier is er nu maar één van over, zie Red Flag 8.

Red Flag 17: Analyse HIA en Zeilfort plan door officieel adviesorgaan UNESCO

30 augustus 2022: Het UNESCO World Heritage Centre informeert de Nederlandse overheid over de Technical Review van ICOMOS. Hierin wordt aangegeven dat het Zeilfort plan een grote negatieve impact heeft op de authenticiteit en integriteit van Fort Kudelstaart, en daarmee op het UNESCO werelderfgoed. Ook ondersteunen ze de conclusie van de HIA niet, zij concluderen dat er meer impact is dan de HIA doet geloven. Bovendien laten ze weten dat een HIA vooraf uitgevoerd moet worden, zodat alternatieven kunnen worden beschouwd. ICOMOS adviseert het gehele project te heroverwegen en opnieuw vorm te geven. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) geeft aan dat dit advies niet zomaar terzijde gelegd kan worden, en vraagt Zeilfort Kudelstaart BV om aanpassingen aan haar plan te doen. De RCE en Provincie NH blijven wel achter de herontwikkeling van het Fort staan, zo blijkt uit overleg van 6 oktober 2022 met deze instanties, gemeente en Zeilfort Kudelstaart BV.

Red Flag 18: Werelderfgoed is onvoldoende beschermd

28 december 2022: De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigt zowel het Herstelbesluit als het bestemmingsplan Fort Kudelstaart. Doordat de gemeente de verkeerde provinciale regels heeft gevolgd, dit niet goed heeft omschreven in het bestemmingsplan en doordat de HIA al aangeeft dat er aantastingen plaatsvinden op tenminste één kernkwaliteit, is de bescherming van het UNESCO werelderfgoed onvoldoende gegarandeerd. Verkeer en parkeerbehoefte zijn voldoende volgens de Raad van State, echter er van uit gaande dat de parkeergarage gebouwd zou kunnen worden zonder aantastingen aan het werelderfgoed te veroorzaken. En dat is juist wat o.a. de parkeergarage wel doet, volgens de HIA en (nog niet meegenomen in de uitspraak) zeker volgens het ICOMOS rapport.

Red Flag 19: Geen financiële zekerheid

22 april 2023: Zeilfort Kudelstaart BV publiceert (te laat) haar jaarcijfers. Uit de jaarcijfers 2020 bleek al dat de BV een behoorlijk negatief eigen vermogen had. Dat geldt ook voor het jaar 2021. De enig eigenaar Martijn de Liefde Beheer BV laat hetzelfde beeld zien.

Ook al gaat het verhaal dat er investeerders zijn, sinds het vertrek van de financiële partij uit Zeilfort Kudelstaart BV in 2020 is er geen andere partij in de BV voor in de plaats getreden. Voor de gemeente is er geen enkele afdwingbare financiële zekerheid.

De onderliggende bewijsstukken zijn op te vragen bij de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart.