



SPAARNDAM, FORT BENOORDEN & MUNITIEBOS

INHOUD

1. Inleiding
2. Profiel, object en omgeving
3. Functies en scenario's
4. Financieel
5. Kritische factoren en risico's
6. Conclusies en aanbevelingen

1. INLEIDING

INLEIDING

Staatsbosbeheer is blooteigenaar van Fort Benoorden Spaarndam en het MOB/Munitiebos, gelegen aan Linie 35 te Velserbroek. Fort en Munitiebos zijn in erfpacht uitgegeven aan het Recreatieschap Spaarnwoude tot 2052. Fort Benoorden Spaarndam is gerealiseerd in 1901, het Munitiebos in 1957. In het Munitiebos staan een veertigtal plofhuizen en een bureelgebouw. Op dit moment heeft het fort geen functie en staat het leeg. Het geheel maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam en is daarmee Unesco werelderfgoed.

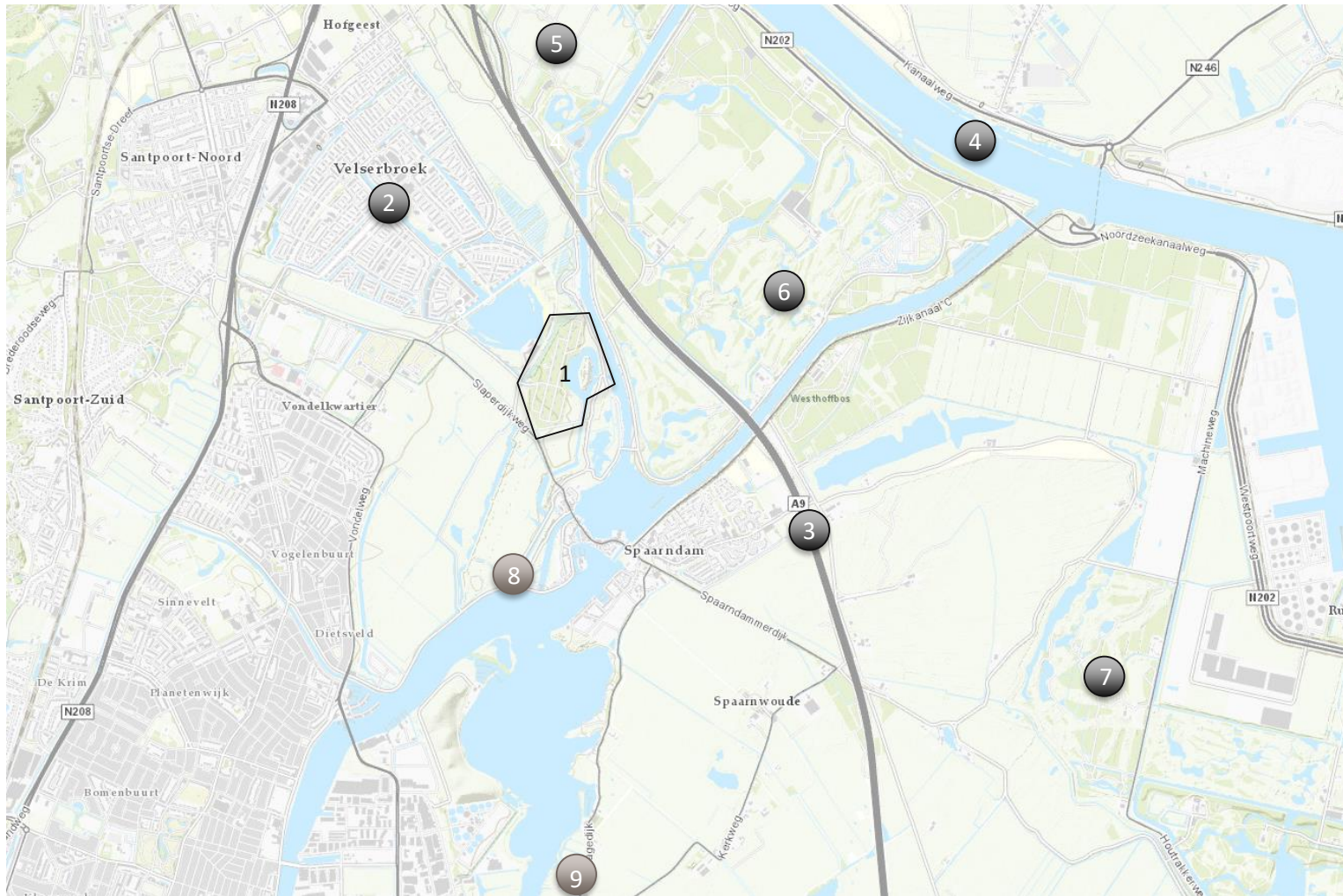
PROBLEEMANALYSE

De gemeenten Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Velsen, en de provincie Noord-Holland zijn allen deelnemer in het Recreatieschap Spaarnwoude. Dat is een samenwerkingsverband van overheden op basis van de wet gemeenschappelijke regelingen. Het recreatieschap stelt zich ten doel de openluchtrecreatie op een evenwichtige wijze te ontwikkelen en daarbij een evenwichtig natuurlijk milieu te realiseren en tevens een landschap te creëren dat hierop is afgestemd. Het recreatieschap heeft een eigen bestuur, gevormd door gemeentelijke wethouders en een gedeputeerde.

Fort Benoorden Spaarndam en het voormalig Munitiecomplex is een verborgen parel in het recreatiegebied dat het verdient om met zorg en toewijding opgeknapt en gebruikt te worden. Al sinds 2005 beraadt het recreatieschap Spaarnwoude zich over de toekomst van Fort Benoorden en het munitiebos, een herbestemmingsproces. Voor de herbestemming zijn een aantal jaren geleden kaders opgesteld. Dat heeft tot op heden niet geresulteerd in een herbestemming. Recent is besloten de eerdere uitgangspunten voor ontwikkeling van het Munitiebos, als gebied met vakantiewoningen, los te laten.

BOEi is gevraagd een participatieplan op te stellen, om richting te geven aan de nieuw aan te vliegen proces om te komen tot een herbestemming, waarin alle stakeholders betrokken worden. Daarnaast is BOEi gevraagd advies te geven over mogelijk kansrijke herbestemmingen voor zowel het Fort als voor de gebouwen in het munitiebos. Het doel is om beeld te krijgen bij de (financiële en ruimtelijke) kansen en beperkingen.

LOCATIE



Bron: ArcGIS, 2020

Fort Benoorden (1) ligt aan de rand van de dorpskern Velserbroek (2), gemeente Velsen. De gemeente telt circa 68.000 inwoners.¹

Velserbroek wordt ontsloten door de A9, welke vanuit Diemen via het zuidwestelijke flank van Amsterdam naar Alkmaar loopt (3).

Aan de noordrand van Velsen ligt het Noordzeekanaal (4). Dit kanaal vormt de verbinding tussen de Noordzee en de havens van Amsterdam. Na tien jaar graven was het Noordzeekanaal in 1876 voltooid.²

Recreatiegebied Oosterbroek (5) is de thuisbasis van “Velsen Valley”: een evenemententerrein van de gemeente Velsen waar grote evenementen zoals dancefestivals worden georganiseerd. Ook is SnowWorld Amsterdam op het terrein gevestigd.

Golfbaan Spaarnwoude (6) is het grootste golfcomplex van Europa. Minder dan drie kilometer ten zuidwesten daarvan ligt Golfclub Houtrak (7), in 1996 aangelegd in een deel van de Houtrakerpolder.

Naast Fort Benoorden Spaarndam en het Munitiebos liggen in de omgeving ook andere forten van de Linie: Fort bezuiden (8) en Fort bij Penningsveer (9).

Aanleiding

Voor Fort Benoorden Spaarndam en het Munitiebos probeert het recreatieschap Spaarnwoude al sinds het verkrijgen van het erfpachtgoed in 1993 – nu dus al een kwart eeuw – een private partij te vinden die dit complex als een bijzondere recreatiegelegenheid voor het publiek gaat openstellen. Met de inkomsten wil het recreatieschap zorg dragen voor het lange termijn behoud van dit erfgoed.

Recent is besloten de eerdere voorgenomen ontwikkeling van het Munitiebos als gebied met vakantiewoningen los te laten. Hieraan ten grondslag ligt een bij stakeholders gewijzigde visie op het gebied en de waarde van erfgoed. Onder de stakeholders vallen onder meer eigenaar Staatsbosbeheer, het Recreatieschap als erfpachter, de provincie, omwonenden, nabij gesitueerde ondernemingen, en verschillende verenigingen (dorpsverenigingen, cultuurverenigingen, sportverenigingen, natuurverenigingen).

Daarbij speelt ook een belangrijke rol dat het Recreatieschap het nemen van verantwoordelijkheid voor het cultuurhistorisch erfgoed steeds belangrijker vindt. Niet alleen economisch maar ook maatschappelijk rendement wordt meegewogen in besluitvorming. Dit neemt niet weg dat een financieel sluitend plan een voorwaarde blijft bij herbestemming. Dit ook vanuit de gedachte dat een functie die voldoende oplevert om beheer en onderhoud te financieren cruciaal is voor het duurzaam behouden van met gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarde,

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

Met betrekking tot de herbestemming zijn de volgende uitgangspunten en kaders in beeld:

Kaders herbestemming

1. Behoud van de cultuurhistorische waarde van het fort inclusief de muurschilderingen en het munitiebos.
2. Kostendekkende exploitatie.

Uitgangspunten herbestemming

1. Het recreatieschap wil dat het fort en het munitiebos functies krijgen die zorgen voor het duurzaam behouden van fort (inclusief muurschilderingen) en kan rekenen op draagvlak in het gebied.
2. Daarnaast moet een herbestemming passen in de visie van het recreatieschap op dit gebied: een openbaar toegankelijk dagrecreatiegebied. Het bestaande aanbod dient verbreed en versterkt te worden. Het kan zijn deze hoofduitgangspunten enigszins met elkaar op gespannen voet staan.
3. Behoud en indien mogelijk versterking van de natuurwaarde.
4. Beperkte overlast voor omwonenden en ontwikkelen in samenwerking met omwonenden.
5. Benutting van de kernkwaliteiten van het Fort en munitiebos.

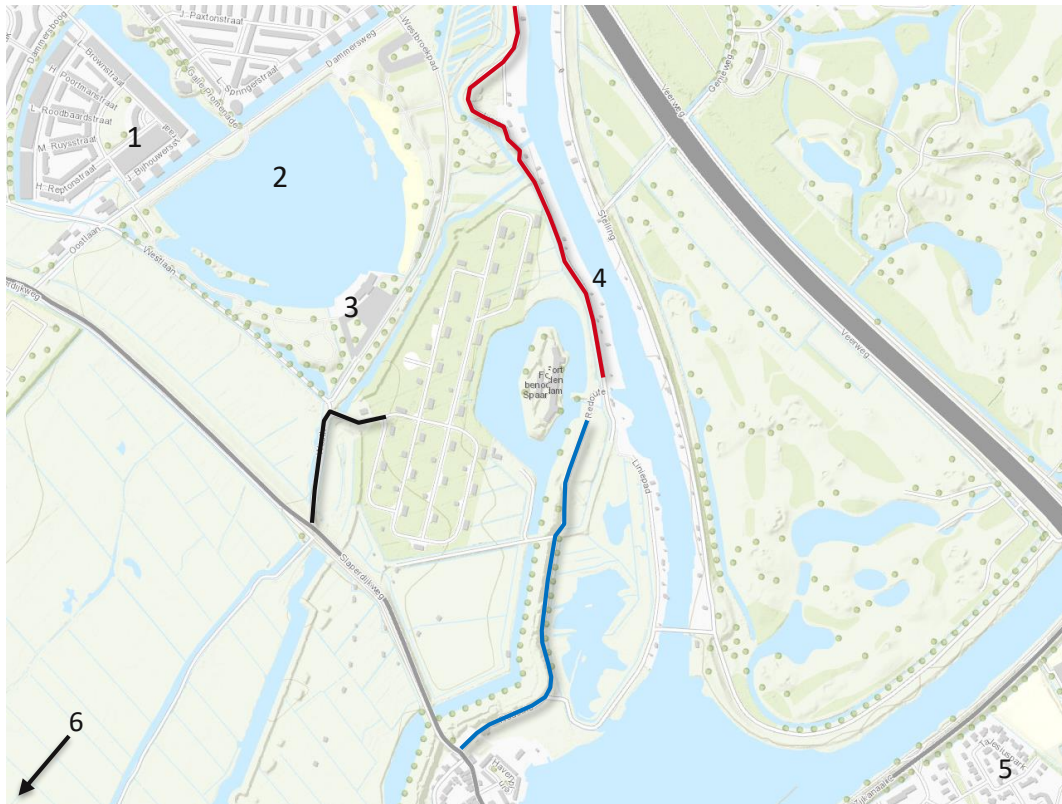
Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek

1. Het onderzoek bestaat uit twee delen: een participatieplan en een herbestemmingsonderzoek. Het participatieplan vormt, in overleg met het recreatieschap een separaat document
2. Het bouwkundig onderzoek is een belangrijk element van dit onderzoek. Er moet inzicht komen in de bouwkundige staat van de gebouwen (bureelgebouw, plofhuizen, fort) en de kosten voor restauratie en nuts-voorzieningen.
3. BOEi werkt twee verschillende herbestemmingsscenario's uit in vlekkenplannen, herbestemmingsramingen en exploitatiemodellen. De scenario's hebben als doel inzicht te geven in de haalbaarheid van enkele herbestemmingsmogelijkheden – vooruitlopend op toekomstige plannen van geïnteresseerde ondernemers.

2. PROFIEL, OBJECT EN OMGEVING

KORTE SCHETS OMGEVING

1. Velsbroek is een woonkern, gekenmerkt door een centrale parkstrook die het centrumgebied verbindt met de Westbroekplas. Velsbroek is hiermee te typeren als een stedelijk woonmilieu met één sterk, leidend groenelement. In het noordoostelijke deel van de wijk liggen een aantal sportvelden. In het centrum is een multifunctionele sporthal gevestigd. Verder beschikt Velsbroek over een centrum met detailhandelsvoorzieningen die in de basisbehoeften voorziet en een gezondheidscentrum.⁵ Voor de ontwikkeling van Fort Benoorden is het van belang niet met andere voorzieningen te concurreren maar onderscheidend te zijn en te bepalen welke positie het recreatieschap wil innemen.



Afbeelding: overzichtskartaal van de omgeving (ArcGIS).

2. De Westbroekplas maakt deel uit van recreatiegebied Spaarnwoude. Aan de noordoostkant van de plas ligt een strand met een lengte van ongeveer 200 meter. De rest van het water wordt omringd door speel- en ligweiden.
3. Villa Westend, met daarnaast Watersport Academy Spaarnwoude, is een horeca gelegenheid met terras op een privéstrand aan het water. Villa Westend biedt tevens faciliteiten voor het houden van bedrijfsevenementen voor grote (500 personen staand, 200 personen zittend) en kleinere groepen.⁶
4. Huidige ontsluitingsweg is de "Linie" ten oosten van het fort. Parkeren aan deze kant oostzijde van fort kan in de huidige situatie maar er is beperkt plek. De wegen aan die kant zijn niet geschikt als ontsluitingsroute voor dagelijks intensief gebruik. Wel kunnen circa 10 parkeerplaatsen gebruikt worden als invalide parkeerplaatsen".
5. De kern van Spaarndam ligt aan de oostkant van het water.
6. Het centrum van Haarlem ligt circa zeven kilometer ten zuiden van het fort, en is binnen 7 minuten (auto) of 18 minuten (fiets) bereikbaar.

Bereikbaarheid

Het fort Benoorden Spaarndam is vanuit het noorden ontsloten via de Linie (rood op de kaart op pagina 8) en vanuit het zuiden via de Slaperdijkweg en de Redoute (blauw op de kaart van voorgaande pagina). De route via de Redoute is prachtig maar door zijn beperkte omvang niet geschikt als (toekomstige) hoofdroute. De Linie heeft weliswaar meer capaciteit maar onvoldoende om te dienen als hoofdontsluiting van het Fort. Het betreft een smalle weg waar verkeer elkaar moeilijk kan passeren.

Daarnaast is de verwachting dat gebruik van deze weg op grote weerstand zal stuiten bij de inwoners van de aanliggende woonboten.

Aan de oostkant van het fort is slechts zeer beperkte parkeercapaciteit. De huidige parkeerplaatsen worden gebruikt door de omwonenden. Inschatting is dat er circa 10 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de huidige situatie. Ontsluiting van het munitiebos loopt nu via de Slaperdijkweg en Westlaan (zwart op de kaart). Parkeren wordt gedaan in het munitiebos zelf.

Het Recreatieschap heeft onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van het gebied en het volgende aangegeven: *'uitgaande van het toekomstige gebruik van het plangebied als verblijfsrecreatieterrein met een museale functie in het fort Benoorden Spaarndam is berekend dat op piekdagen in de maanden juli en augustus 350 tot 450 voertuigen de locatie aandoen. Aan en afvoer van motorvoertuigen vanuit de kern Velserbroek zou via de Dammerboog en een nieuw te realiseren weg ten noorden van de Westbroekplas naar het munitiecomplex geleid moeten worden'.*

Op basis van dit onderzoek en veldbezoek is gekeken welke infrastructuur gebruikt kan worden om het fort voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten. Geconcludeerd is dat dit het best kan worden gerealiseerd door het fort te ontsluiten aan de westkant: aan de overzijde van de fortgracht. Gedacht kan worden aan Villa Westend of een nieuw te realiseren parkeerplaats in het munitiebos. Langzaam verkeer kan naar het munitiecomplex en het fort via het onderliggende wegennetwerk.



Afbeelding: wegverharding van de Linie, ter illustratie.





RUIMTELIJK BELEID

Structuurvisie gemeente Velsen - *Rauw, slim en lommerrijk (2016)*³

In de Structuur visie van de Gemeente Velsen is het volgende aangegeven:

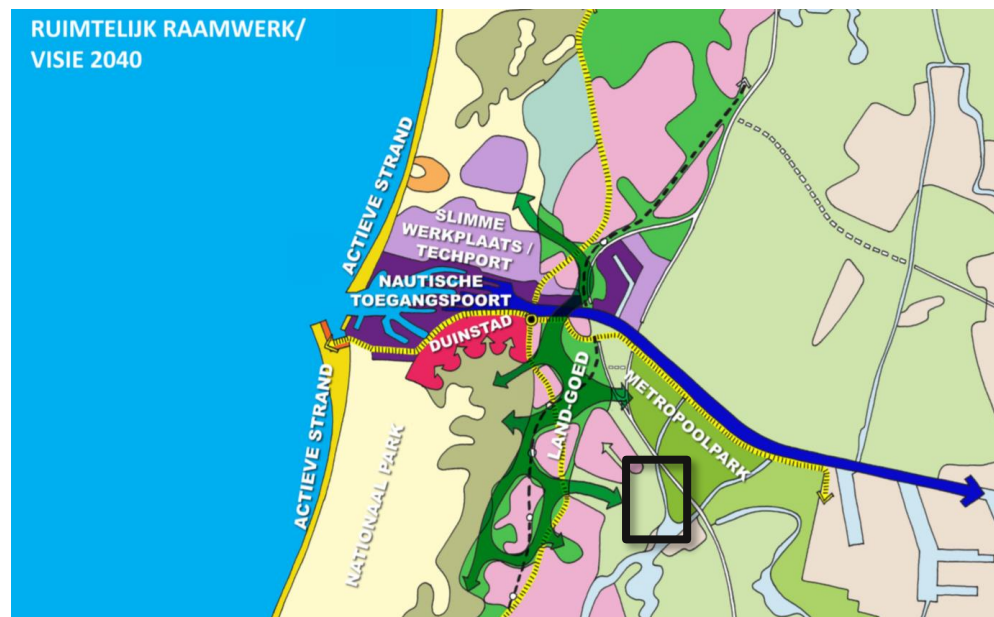
‘De zogeheten “Noordvleugel” is binnen de Randstad economisch een sterk deel. Binnen de Noordvleugel is de Metropoolregio Amsterdam (MRA) het kloppend hart. Velsen ligt in de centrale as van deze regio, namelijk het Noordzeekanaalgebied (NZKG). Tegelijkertijd maakt Velsen deel uit van de westelijk gelegen regio IJmond. Deze initieel puur industrieel ingerichte agglomeratie is ontstaan om de vele grote industrie in het gebied bestuurlijk beter te coördineren en de woon/werkgelegenheid beter te begeleiden. Tegenwoordig werken de gemeenten van regio IJmond ook op andere terreinen samen.’

Naast de MRA en IJmond, heeft Velsen een sterke relatie met de zuidelijk gelegen regio Zuid-Kennemerland, bijvoorbeeld op het gebied van wonen. Velsen vormt zo binnen de MRA het scharnierpunt tussen het Noordzeekanaalgebied, IJmond en Zuid-Kennemerland. Waarbij het gebied is bestempeld als “actief landschap”, met stoere stranden en recreatiegebied Spaarnwoude, terwijl het Nationaal Park meer de zachte, luwe kant van de gemeente laat zien. Het Stoere Strand en het Metropoolpark Spaarnwoude vormen een belangrijke kernkwaliteit van de gemeente.

Kenmerken van de omgeving en opgaven die hier liggen zijn als volgt:

1. Landgoederenzone Velserbroek.

In de landgoederenzone gaat het er vooral om de bestaande waarden voor de toekomst veilig te stellen en verder te verhogen. Nieuwe ontwikkelingen moeten ten dienste staan van bestaande waarden. Zo is het van belang de landgoederenzone in de binnenduinstrand te zien als een ‘groene slinger’, waarin de kwaliteit van de landgoederen, buitenplaatsen, kastelen en parken moet worden verhoogd en waarin deze met elkaar verbonden moeten worden.



Afbeelding: het ruimtelijk raamwerk toont de (abstracte) visie voor de ontwikkeling van de gemeente op de lange termijn. Dit ruimtelijk raamwerk zet de te behouden/versterken kernkwaliteiten en de te verbeteren onderlinge verbindingen op kaart. Zwart omkaderd het Fort Benoorden.

2. Bebouwde kom Velserbroek

Velserbroek heeft een heel eigen identiteit als “nieuw groen dorp” in een veenweidepolder, tussen de binnenduinstrand en Metropoolpark Spaarnwoude. Velserbroek heeft een eigen (basis)voorzieningencentrum en kent een goede wegverbinding met Haarlem en richting Alkmaar. Hier is de opgave dan ook de dynamiek in de samenleving te waarborgen door de bevolkingssamenstelling heterogeen te houden, door het aantrekken van meer starters en jongeren.

Naast de opgaven in de twee voor het Fort belendende deelgebieden, heeft de gemeente ook per thema de situatie en toekomstige opgaven geformuleerd.

Voorzieningen

De gemeente zet in op het behoud van de sociale cohesie een bloeiend verenigingsleven. Het doel is optimaal te profiteren van de mogelijkheden in de regio en de nabijheid van Amsterdam, waarbij wordt ingezet op de groei en bloei van IJmuiden als belangrijkste voorzieningencentrum in de gemeente. Verder streeft de gemeente naar een selectieve groei van de bestaande uitgaansmogelijkheden. Vooral in de kustzone en in het Havenkwartier liggen hiervoor goede kansen.

Voor kunst en cultuur staat de gemeente open voor initiatieven, zeker als die passen binnen de cultuur/identiteit van Velsen. Meer kunst- en cultuuruitingen op publieke (ontmoetings)plekken zijn wenselijk. Dat kunnen ook tijdelijke initiatieven zijn. De rauwe kant van Velsen kan een goede inspiratiebron zijn voor kunstenaars. Er is ruimte voor tijdelijke broedplaatsen of ateliers. Tegelijk lenen de vele (cultuur)historische locaties zich goed voor culturele activiteiten en exposities. Spaarnwoude is en blijft een belangrijke plek voor evenementen.

Recreatie

De Zuiderscheg wordt ontwikkeld tot groen recreatief gebied met recreatieve bedrijvigheid/voorzieningen, in het verlengde van het Metropoolpark Spaarnwoude.

Recreatie en toerisme

De belangrijkste ambitie op het gebied van recreatie en toerisme is de kernkwaliteiten van Velsen nog beter te benutten om de positie van Velsen in de MRA op toeristisch-recreatief gebied te versterken. De onderscheidende recreatieve kwaliteiten van Velsen worden verder ontwikkeld: het stoere en actieve strand, de luwe duinen, de bruisende zeehaven, de imposante sluizen, de buitenplaatsen, de historische stelling en het Metropoolpark Spaarnwoude waar bijna alles op het gebied van recreatie mogelijk is. Recreatieve ontwikkelingen worden bij voorkeur gekoppeld aan cultuurhistorische elementen en structuren zoals landgoederen, de IJ- dijken en de Stelling van Amsterdam.

Het aantal overnachtingsmogelijkheden kan worden verruimd.

Het aanbod aan intensieve vormen van recreatie en toerisme in Metropoolpark Spaarnwoude kan vooral in de zone langs het Noordzeekanaal worden vergroot.

Daarnaast dient de bereikbaarheid (over land en water) van Spaarnwoude te worden verbeterd.

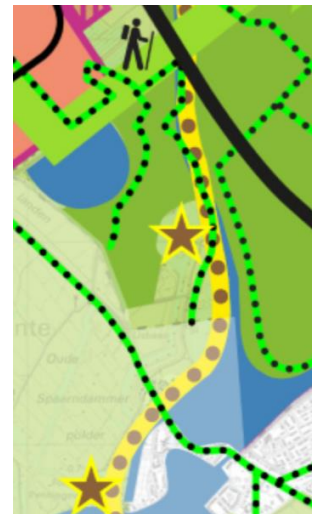
Landschap en erfgoed

De belangrijkste ambities op het gebied van landschap en erfgoed zijn het versterken en zichtbaar maken van de contrasten tussen de verschillende landschappen, het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen tussen de kernen en het behouden en het beleefbaar maken van het erfgoed. Het landschap moet steeds de onderlegger zijn van ruimtelijke ontwikkelingen.

Cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk beter zichtbaar en/of toegankelijk gemaakt voor inwoners van Velsen en voor bezoekers.

Natuur

De belangrijkste ambitie op het gebied van natuur is het behouden van de natuurwaarden in de Natura2000-gebieden en elders in de gemeente. Het fort ligt tussen twee ecologische hoofdstructuren in: ten westen Westerbroekplas en ten oosten het Landje van Gruijters.



Kaart van de structuurvisie. Ster betekent: “ontwikkelen – kustvisie”

Conceptvisie Spaarnwoude Park 2040 - Van groen buiten de stad naar park tussen de steden (2020)⁴

Vanaf 2020 verandert Spaarnwoude Park volgens de visie Spaarnwoude Park 2040 in een boeiend en duurzaam recreatiegebied voor alle inwoners van de omliggende steden en dorpen. De ambitie is om te groeien van 6 naar 9 miljoen bezoekers. Het imago verandert mee: 'Groen buiten de stad' wordt 'Park tussen de steden'. Belangrijk zijn goede bereikbaarheid, veelzijdigheid voor diverse recreanten, met regionale bekendheid.

De hoofdpijlers van de visie bieden houvast voor herbestemming van Fort Benoorden:

1. Variatie in landschap en natuur: meer diversiteit in natuur zodat er een gevarieerd en natuurrijk landschap ontstaat. Verschillende natuurgebieden komen beter met elkaar in verbinding.
2. Historie als drager van ontwikkeling: blikvangers in het landschap laten zien dat het gebied van grote historische betekenis is. Ze bieden volop kansen en zijn de dragers waar het gaat om nieuwe routes, natuur, recreatie en ondernemerschap.
3. Ruimte voor nieuwe initiatieven: het schap gaat voor een duurzame balans tussen intensieve en extensieve recreatie-activiteiten. Niet alles kan overal, maar natuurdoelen en recreatie gaan wel samen. Uitgangspunt is dat ieder nieuw initiatief bijdraagt aan het landschap, de natuur en het zichtbaar en beleefbaar maken van de gebiedshistorie. Onderlegger voor de herbestemmingsscenario's in onderhavig onderzoek, maar tevens een criterium bij beoordeling van plannen van geïnteresseerde exploitanten (een toekomstige tender).
4. Bereikbaarheid en verbindingen: het gebied blijft of wordt goed bereikbaar. Zo worden ommetjes vanuit de stad leuker en gemakkelijker door de realisatie van aantrekkelijke stadsranden en goed vindbare en uitnodigende gebiedsentrees

De ambitie is om veranderingen en verbeteringen in het gebied op vier thema's uit te voeren:

Landschap: neem de landschappelijke drager van het Munitiebos mee in de herbestemming.

Verbindingen: zorg voor goede bereikbaarheid, parkeren, ook voor langzaam verkeer.

Activiteiten: neem erfgoed als 'brand' en draag dit uit in het herbestemmingsconcept.

Betrokkenheid: een participatieplan biedt een basis voor een gedragen herbestemming.

De visie is nog niet vastgesteld maar kan wel gebruik worden om richting te geven aan het proces. Belangrijkste uitgangspunten voor het fort Benoorden Spaarndam en het bos zijn:

1. behoud en beleven van het cultuurhistorisch landschap met specifiek de Stelling van Amsterdam;
2. Ruimte bieden aan dagrecreatie;
3. Samenwerken en innoveren met de omgeving.

BELEID PROVINCIE NOORD-HOLLAND

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan Ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. De PRV beschrijft ook de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Een van de beleidsdocumenten die is verankerd in de PRV is leidraad 'landschap en cultuurhistorie 2018'. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied binnen waardevolle ensembles zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Een van de ensembles is de Stelling van Amsterdam.

In de leidraad is voor de Stelling van Amsterdam aangegeven dat: de algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers

Voor de invulling hiervan zie: <https://leidraadlc.noord-holland.nl/structuren/sva-nhw/>

De forten van de Stelling worden beschermd binnen de Provinciale Monumentenverordening.

In de PRV staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de PRV is bijvoorbeeld aangegeven dat de eigenaar van een monument is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen. Daarnaast is in de PRV opgenomen dat voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen in bestemmingsplannen regels moeten worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap.

Nieuwe functies mogen alleen voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken.

In de omgevingsvisie NH2050 (vastgesteld 19 november 2018) is voor landschap aangegeven:

'Onze ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie'. Daarnaast is voor gebieden waar de waarden van bijvoorbeeld, cultuurhistorie, openheid of ecologie hoog zijn en/of waar de betekenis voor de stad groot is, is alleen ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan de instandhouding of versterking van deze kernkwaliteiten.'

WERELDERFGOED

De Stelling van Amsterdam staat op de werelderfgoedlijst van de Unesco. Belangrijkste consequentie hiervan is dat ontwikkelingen in de Stelling van Amsterdam altijd kritisch worden gevolgd vanuit de provincie maar ook vanuit de Unesco. Aan de status Werelderfgoed zijn geen subsidie mogelijkheden vanuit de Unesco verbonden.

De door UNESCO benoemde 'Uitzonderlijke en Universele Waarde' (Uuw) van de Stelling van Amsterdam is:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologisch en militair landschappelijk geheel, bestaande uit:

een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam; sluizen en voor- en achterkanalen; forten, liggend aan accessen; 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.

Het fort Benoorden Spaarndam is in de PRV opgenomen als onderdeel van het NNN (Natuur Netwerk Nederland) gebied Heksloot, Westbroekplas en omgeving. Met als doel de bescherming van de natuurwaarden – de zogeheten wezenlijke kenmerken en waarden. Opgenomen is dat is dat bestemmingsplannen in NNN-gebied moeten bijdragen aan bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Bestemmingsplannen mogen geen nieuwe activiteiten mogelijk maken die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, een vermindering van de oppervlakte van het NNN of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. Hier kan vanaf worden geweken als: er is sprake van een groot openbaar belang; b er zijn geen reële alternatieven, c de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten worden gelijkwaardig gecompenseerd. Op basis hiervan is de conclusie dat een eventuele nieuwe functie aan moet sluiten bij het NNN beleid van de provincie. In de PRV is het munitiebos niet aangegeven als NNN. In het beleidsdocument programma natuurontwikkeling 2020-2024 is op, uitgaande van PRV, voor Heksloot, Westplas en omgeving als kernkwaliteiten aangegeven:

- Historische fortterrein met gevarieerde vegetatie
- Brak vogelrijk boezemland
- Parklandschap rond zandwinplas met recreatief gebruik
- Stapsteen langs natte natuurverbinding

Beheer op de forten Benoorden Spaarndam en Bezuiden Spaarndam is gericht op kruiden- en faunairijk grasland. Kansen worden gezien in de verdere vershraling, aanleggen van vleermuisverblijven en gebruik van dijken als verbindend element bijvoorbeeld voor dagvlinders. Geconstateerd wordt dat het fort een belangrijke functie zou kunnen vervullen voor vleermuizen maar dat de aanwezigheid van vleermuizen nog niet is geconstateerd. Opmerkelijk is dat op de kaart in dit document het munitiebos wel is aangegeven als NNN



*Programma Natuurontwikkeling 2020-2024;
Heksloot, Westplas en Omgeving*

OBJECTINFORMATIE

Het Fort Benoorden Spaarndam maakt deel uit van de voormalige Stelling van Amsterdam, de kringstelling van permanente verdedigingswerken rond de hoofdstad, die werd aangelegd tussen 1880 en 1918. Het Fort Benoorden Spaarndam had als taak het afsluiten van het acces (niet inundeerbaar gebied) dat werd gevormd door de Slaperdijk, alsmede de bescherming van de inundatiepunten. Het in ongewapend beton opgetrokken fort werd gebouwd tussen 1897 en 1901. Na de Tweede Wereldoorlog werd het fort in gebruik genomen als munitiemagazijn van de Koninklijke Marine. In 1960 werd de Stelling van Amsterdam officieel opgeheven en werd Fort Benoorden Spaarndam buiten gebruik gesteld.

Het fort is symmetrisch van opzet, met een breed en ondiep hoofdgebouw, een poterne en een daarop aansluitend, smaller frontgebouw. Tegen de oostgevel van het hoofdgebouw bevinden zich twee kazematten. De vensteropeningen zijn ingevuld met houten kozijnen, ramen en deuren, waarvoor stalen luiken zijn geplaatst. In het beton van de gevels zijn hardstenen duimblokken en dorpelstenen opgenomen. De bomvrije ruimten hebben een tonboogvormige betonnen overwelling. Op de wanden bevindt zich een groot aantal vanuit militair-historisch oogpunt waardevolle interieurschilderingen.

De essentie van het fort is een verdedigingswerk ter verdediging van het oostelijk gelegen achterland, richting Amsterdam. Met een vrij schootveld naar het westen waarvandaan potentiële belagers konden naderen. De waterstructuur rond het fort maakt onderdeel uit van het inundatiegebied: een strategisch onder water te zetten gebied. Inundatie geschiedde door het bedienen van de inundatiesluizen rondom het fort. De waterstructuur rond het fort is nog altijd duidelijk aanwezig.

In 1957 liet het Ministerie van Defensie als uitbreiding van het munitiemagazijn op het noordelijk deel van de voorstelling van het fort een complex van nieuwe munitieopslaggebouwen optrekken, welke ter camouflage werden gesitueerd in een bos met populieren. Ter bevoorrading werd een gridachtig padenpatroon aangelegd. Er werden in totaal veertig magazijnen (ploffuizen) gebouwd, in drie verschillende types, alsmede enkele bijgebouwen. De gebouwen hadden een betonskelet met een invulling van baksteen en gasbetonsteen, dat aan de buitenzijde met een dikke cementpleister werd afgewerkt. De huisjes kregen stalen kozijnen en deuren in een betonnen sponning, alsmede schuivende stalen ventilatieluiken.

Het dak lag los zodat dit bij een eventuele ontploffing van de munitie weggeblazen kon worden. Het bestond uit met mastiek beklede bimsbetonelementen en gewapend betonnen dakrandelementen op betonnen spanten. Op de nok stonden stalen ventilatiekokers.

Het bureelgebouw wijkt engszins af, met gevels in schoon baksteen metselwerk, een in hout geconstrueerd dak en stalen ramen.

Bijzondere ijkpunten in de militair-historische geschiedenis zijn als volgt:

1. 19e eeuw t/m WO1

Oprichting fort & sluizen ten behoeve van inundatie en ontstaan schilderingen door gelegerde dienstplichtige militairen.

2. WO II

Bezetting van het fort, plaatsing van zoeklichten, opblazen van kazematten voor winning van staal.

3. Koude oorlog

Breuk in functie van het fort, oprichting van het Munitiebos met ploffhuisjes en bureelgebouw

4. Verval na het militair in onbruik raken van het terrein.

Volgens de tweede nota ruimtelijke ordening (1966) moeten er vanwege de sterke verstedelijking van Nederland zogenaamde “groene sterren” komen. Dat zijn buffergebieden die ofwel een cultuurhistorisch karakter dienen te behouden of getransformeerd moeten worden naar recreatiegebied. Spaarnwoude is één van die groene sterren uit die tijd en een groot deel van de Stelling van Amsterdam viel binnen de contour van de rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem. Als gevolg van dat beleid zijn de forten en andere gebouwen door het Rijk aangekocht en bij het recreatieschap in beheer gegeven, en tevens ook het grootste gedeelte van de landerijen daaromheen. Dit beleid heeft er voor gezorgd dat het gebied grotendeels is geconserveerd en slechts beperkt (westbroekplas) is getransformeerd van landbouw naar recreatielandschap. De positie Spaarndam, waaronder de forten bezuiden en Benoorden Spaarndam en het munitiecomplex is in 1993 door de staat aan het recreatieschap overgedragen.

De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

1. Enigszins ruïneus historisch fortterrein, munitiebos met munitiemagazijnen en Bureelgebouw in combinatie met cultuurhistorisch waardevolle vegetatie
2. Brak vogelrijk boezemland.
3. Parklandschap rond zandwinplas met recreatief gebruik.
4. Stapsteen langs natte natuurverbinding.



MUNITIEBOS

Het munitiebos is uniek in Nederland en vertelt, samen met het fort Benoorden Spaarndam en het fort Bezuiden Spaarndam, het verhaal van de positie van Spaarndam in de verdediging van Nederland in de 19^e en 20^e eeuw.

In de 50er jaren zijn een groot aantal, naar schatting 100 mobilisatiecomplexen (MOB-complexen) aangelegd. Een aantal hiervan betreft Munitiemagazijncomplexen. Het Munitiebos is daar één van. Het bos is aangelegd in 1957 voor de opslag van munitie ten behoeve van de Koninklijke Landmacht. In een onderzoek uit 2007 is aangegeven dat er circa 89 dergelijke complexen verspreid door Nederland liggen. Een groot deel daarvan ligt op afstand van woongebieden in de natuur. Een standaard complex bestond uit een wachtgebouw annex bureelgebouw, een eenvoudige werkplaats en meerdere loodsen met munitie. Al de gebouwen lagen aan lusvormige wegen vanwaar men de goederen kon in- en uitladen. Buiten de omrastering bouwde men een woning voor de beheerder. De munitiebossen werden gecamoufleerd door de aanleg van bomen.

De meeste munitiecomplexen liggen in Noord-Brabant. In Noord-Holland zijn er zes bekend. Hoeveel munitiebossen er nog zijn en in welke staat deze verkeren is niet bekend. De Mobilisatiecomplexen staan de laatste jaren steeds meer in de belangstelling. In Ede wordt bijvoorbeeld onderzocht of een van de complexen aangewezen kan worden als Rijksmonument.

In het Munitiebos in de Positie van Spaarndam staan veertig Munitiemagazijnen van drie modellen (A, B, C), het Bureelwachtgebouw en een dienstwoning. Het Bureelgebouw en de werkplaats zijn afgebroken.

- Magazijn model A, 26 pax, afmeting 20*10
- Magazijn model B, 6 pax, afmeting 6*5
- Magazijn model c, 8 pax, afmeting 10*10
- Bureelwachtgebouw, pax 1, afmeting 20*10
- Transformatorgebouw, pax 1, afmeting 6*3

Het Munitiebos is slechts kort gebruikt, vermoedelijk omdat het te vochtig was. De staat van onderhoud van zowel gebouwen, wegeninfrastructuur en het bos is slecht. Het is op dit moment onveilig om in het bos te zijn, de plofhuizen zijn niet veilig en er vallen regelmatig bomen om. Een aantal van de plofhuizen is overigens wel veilig en wordt gebruik voor opslag.

Er is geen formele monumentale beschrijving van het Munitiebos beschikbaar. Om een beeld te krijgen van de waarde is gesproken met de erfgoed expert van Natuurmonumenten, cultuurhistorisch expert die in opdracht van de RACM (voorloper van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) in 2007 het rapport “Militair Erfgoed, categoriaal onderzoek wederopbouw, 1940-1965” heeft opgesteld en een militair historisch expert bij de Rijksgebouwendienst.

In het onderzoek van de RACM is aangegeven dat de waarde van munitiecomplexen met name cultuurhistorische van aard is. De architectuur- en bouwhistorische waarde is beperkt en ligt voornamelijk in de bouwtechniek. Daarnaast concludeert hij dat de waarde beoordeeld kan worden op basis van de stedenbouwkundige- ensemble waarde, gaafheid/herkenbaarheid en zeldzaamheid. Op basis van een selectie is destijds Nieuw Ballingen voorgedragen als rijksmonument.

De experts benadrukken allemaal het belang van het logistiek systeem in combinatie met munitiemagazijnen en camouflagebos. Van de circa 110 objecten die toen zijn geïnventariseerd zijn 53 overgedragen aan DLG (nu opgeheven).

Op basis hiervan kan als voorlopige conclusie worden gesteld dat de waarde van het munitiecomplex redelijk hoog is. Op de eerste plaats vanuit cultuurhistorisch oogpunt als voorbeeld van een munitiecomplex. Daarnaast omdat het ensemble redelijk in tact is en de structuur herkenbaar is gebleven. Het is moeilijk om een goed oordeel te geven over de zeldzaamheid aangezien daar weinig over bekend is.

In oktober 2019 is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een verkenning uitgevoerd naar Militair Erfgoed onder de titel ‘Op verkenning 2.0, 2 eeuwen Militair Erfgoed’ in het vizier. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

De belangrijkste opgave betref het militaire en civiele erfgoed van de Koude Oorlog. In deze periode is in Nederland een geheime tweede infrastructuur aangelegd voor de verdediging en het bestuur van het land en de bescherming van de bevolking. Er is nog weinig onderzoek naar het erfgoed van deze periode gedaan en een overzicht ontbreekt. Veel van deze objecten hebben hun functie verloren, worden soms herbestemd, maar vaker aan hun lot overgelaten. Slechts een enkel object is wettelijk beschermd. Door gebrek aan kennis kunnen keuzes om objecten en/of structuren al dan niet te beschermen op lokaal, regionaal of nationaal niveau, door monumentaanwijzing of planologische instrumenten, beperkt worden gehouden.”

Voorts gaven de experts te verwachten dat het besef van de monumentale waarde van hét Munitiebos in de komende jaren steeds verder gaat toenemen.

Dit bevestigt het beeld dat het bij het munitiebos om relatief onbekend erfgoed waarvoor steeds meer belangstelling komt. Op welke manier deze verkenning vervolg krijgt in beleid is nog niet bekend.

De slechte onderhoudstoestand van gebouwen en vegetatie maken dat het bos nu ervaren wordt als een grote ruïne. Bij herbestemming is het de vraag of het noodzakelijk is om alle magazijnen te herstellen. Het is ook een optie om te kiezen om ten minste van elk type plof huis een aantal gebouwen te laten staan én de beleefbaarheid van het geheel in stand te houden. Dit kan vorm gegeven worden door minimaal de grondplaten van de te slopen plofhuizen te behouden, vrij te maken en de infrastructuur van wegen weer zichtbaar te maken.

Plofhuizen die niet hersteld worden kunnen ook een rol krijgen als follie (een gebouw ongeschikt voor gebruik/funcities) in het bos. Voor herstel van de gebouwen zou, vanuit de gedachte van circulariteit, gebruik gemaakt kunnen worden van materiaal van de magazijnen die niet worden hersteld.

Het opstellen van een beheer- en onderhoudsplan is geen onderdeel van dit onderzoek. De kosten voor de uitvoering hiervan zijn niet meegenomen in de doorrekening van de scenario's.



STAAT VAN HET OBJECT

In februari 2020 is een globale technische inspectie verricht van het fort Benoorden Spaarndam en het aangrenzende bos met plofhuisjes, e.e.a. in het kader van een studie naar mogelijke herbestemming van de gebouwen. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de bouwtechnische staat daarvan, waarmee inzichtelijk gemaakt wordt op welke investering gerekend moet worden ten behoeve van het behoud en het mogelijk maken van nieuw gebruik.

Constateringen fort

Het fort staat leeg en er zijn geen aansluitingen voor water of elektra. Recentelijk is het gehele gebouw voorzien van een nieuwe afdekking, waardoor de ernstige lekkages in het interieur thans zijn verholpen, al komt er plaatselijk door scheuren in de gevels nog altijd water binnen. Door de langdurig hoge vochtbelasting zijn de houtconstructies in het gebouw voor een aanzienlijk deel aangetast door houtrot en zwam. De op enkele plaatsen aanwezige houten vloeren zijn geheel rot (afb. 1) en ook de binnendeurkozijnen vertonen op veel plaatsen aantasting (afb. 2). De latten die in sleuven in de betonnen wanden waren aangebracht zijn hoegenaamd allemaal aangetast, voor een aanzienlijk deel ook door huiszwam, waarvan de sporen zich ook in het vrij poreuze beton bevinden (afb. 3).

De betonnen constructie is op een groot aantal plaatsen gescheurd. In het interieur komen op diverse plaatsen dilatatiescheuren voor, onder andere tussen het hoofdgebouw en de poterne (afb. 4). Ook in de gevels bevindt zich een zeer groot aantal scheuren, variërend van zeer licht tot zeer ernstig (afb. 5). De stalen luiken zijn overwegend oppervlakkig gecorrodeerd. De duimen roesten echter zodanig dat een flink aantal duimblokken is gescheurd. Ook enkele lateien in de gevels, in de kazematten en ter plaatse van de poterne, zijn zeer sterk gecorrodeerd (afb. 6)





STAAT VAN MUURSCHILDERINGEN

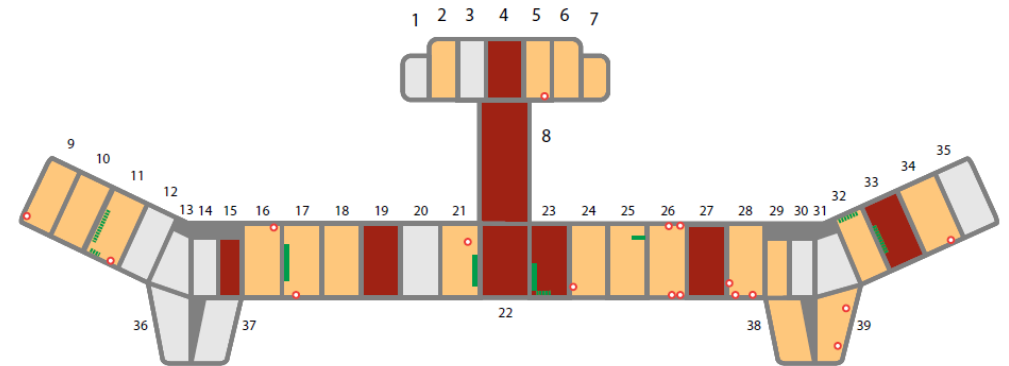
Onderscheidend voor dit fort zijn voorts de muurschilderingen die je door het hele fort vind. In 2020 is begonnen met de restauratie van de muurschildering. Nico van der Woude (Stichting Restauratieatelier Limburg: SRAL) heeft het volgende advies gegeven om de muurschilderingen te behouden na de restauratie. Dit is van belang om rekening mee te houden bij de verdere uitwerking van plannen als het gaat om behoud van de cultuurhistorische waarde.

- Sluitende deuren, ramen, kozijnen en stalen luiken.
- Binnenklimaat een luchtvochtigheidspercentage < 70 % moeten hebben
- Constante binnen temperatuur en luchtvochtigheid.
- Vloeren voorzien van vloerverwarming met daarboven een warmte doorlatende bij voorkeur onbehandelde houten vloer. Als er geen hout op komt zou de vloer behandeld moeten worden met een verflaag o.i.d. om stofproductie door de vloer te voorkomen.
- In de ruimten met de meest waardevolle muurschilderingen geen activiteiten die kunnen leiden tot beschadiging van de aanwezige en geconserveerde muurschilderingen.
- Bij voorkeur zouden er geen constructies (kasten, lijsten of koven) om of voor de schilderijen moeten komen omdat deze kunnen leiden tot een schadelijk microklimaat

Bijgevoegde kaart geeft een kleuraanduiding voor de concentratie waarden per kamer als geheel (wit: weinig/geen waarde, geel: enig hoge waarde, rood: hoge waarde) (2015). Daarnaast wordt voor de kamers met een gemiddelde waarde aangegeven waar zich schilderijen bevinden. Ook in kamers waar geen stippen of groene balkjes staan aangegeven, kunnen zich schilderijen bevinden:

- van Functionele schilderijen en decoraties (cluster 1 & 2) zijn alleen enkele waardevolle exemplaren aangegeven.
- Graffiti (cluster 7) zijn op enkele uitzonderingen na buiten de waardenkaart gelaten.
- In kamers met een hoge waarde (donkerrood), zijn schilderijen niet per stuk aangegeven.

Fort benoorden Spaarndam



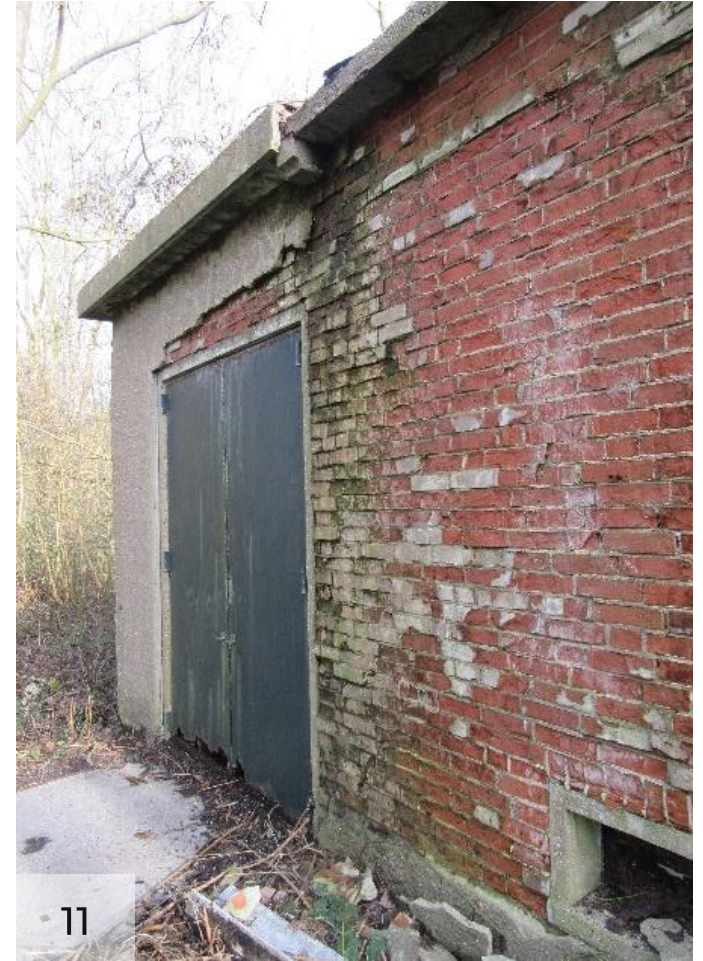
Het munitiebos

Bij het terreinbezoek is geconstateerd dat de staat van onderhoud van bos, wegen en gebouwen slecht is. Het munitiebos doet aan als één grote, samenhangende ruïne met delen die minder goed behouden zijn, en delen die redelijk behouden zijn.

De technische staat van de ploffhuizen is zeer wisselend. De betonconstructie van de fundering, vloer en dakspanten verkeert in beginsel in goede staat, al is de onderzijde van de betonvloer niet bereikbaar voor inspectie. De daken vertonen door gebreken aan de dakbedekkingen zeer veel lekkage, waardoor de vochtbelasting in de huisjes thans zeer groot is (afb. 7). De bimsbetonelementen lijken vanaf de onderzijde overwegend in redelijke staat, maar er zijn ook elementen zichtbaar waarin door corrosie van de wapening scheuren zijn ontstaan (afb. 8). De prefab betonnen dakrandelementen liggen los en zijn op een groot aantal locaties van het dak gevallen (afb. 9). Ook komen elementen voor waaraan schade is door wapeningscorrosie. De pvc hemelwaterafvoeren zijn alle sterk verouderd en ontbreken op veel plaatsen. De stalen ventilatiekappen zijn sterk gecorrodeerd. De cementpleister op de gevels is op zeer grote schaal losgekomen of zelfs geheel weggefallen van de gevels (afb. 10 en 11), vaak met een deel van de baksteenschil; dit speelt vooral op plaatsen waar sprake is van lekkage, onder de goten in de langsgevels. De betonnen vensterelementen zijn overwegend in goede staat, maar de stalen deuren zijn vrijwel allemaal aan de onderzijde geheel doorgeroest (afb. 12). Ook de ventilatieschuiven zijn sterk aangetast.

Het terrein is sterk overwoekerd en diverse huisjes zijn daardoor thans niet of nauwelijks bereikbaar. De populieren in het bos hebben inmiddels een zodanige leeftijd dat er veel takken vallen en diverse bomen als geheel omvallen. Een huisje is daardoor gedeeltelijk ingestort en diverse andere hebben daardoor aanzienlijke schade (afb. 13).







Constateringen bureelgebouw

Het interieur van het gebouw was niet voor inspectie toegankelijk. Het gebouw lijkt in redelijke staat te verkeren. Wel zijn de dakoverstekken op diverse plaatsen ingerot (afb. 14). Het voegwerk van de gevels is ter plaatse van de lekkages rondom de sterk verouderde hemelwaterafvoeren uitgesleten (afb. 15). Ook hier zijn de stalen deuren aan de onderzijde sterk gecorrodeerd. De stopverf van de stalen ramen is verdroogd. Ter plaatse van de westgevel bevindt zich een ontluchtingsleiding die wijst op de mogelijke aanwezigheid van een olietank. Het metselwerk van de schoorsteen vertoont scheuren en de voegen zijn uitgesleten.



STAAT VAN PLOFHUIZEN, WEGEN EN BOS

Het Munitiebos kan getypeerd worden als een samenhangende ruïne.

De restauratiekosten worden niet per gebouw afzonderlijk geraamd, aangezien dit niet binnen de scope van onderhouds onderzoek valt. Wel wordt met een bandbreedte gewerkt voor de kosten: slecht, zeer matig, matig en redelijk. Op basis van die beoordeling, en het type plofhuus (groot: A, middelgroot: B, klein: C), kan een uitspraak gedaan worden over de globale kosten voor restauratie.

Bijgevoegde afbeelding laat het resultaat zien van de bouwkundige staat van de gebouwen en de wegen.

Het bos zelf is in vervallen staat. Grotendeels overwoekerd door bramen en de bomen zijn aan het eind van hun levenscyclus.

Het recreatieschap zal de berekening van de kosten voor beheer en onderhoud van het bos doorrekenen.







3. FUNCTIES EN SCENARIO'S

FUNCTIONIES EN SCENARIO'S

In dit hoofdstuk worden mogelijke toekomstige functies beschreven. Onderlegger hiervan betreft de analyse van het beleid van overheden, de omgeving, de gebouwen, de cultuurhistorie, de bouwkundige staat.

De scenario's zijn een middel om grip te krijgen bij de te verwachten stichtingskosten, de potentiële huuropbrengsten de toekomstige waarde van het complex en opgesteld in overleg met het recreatieschap. Gedurende het beoogde participatieproces, vormgegeven in het participatieplan, zal een steeds beter beeld worden verkregen van de mogelijkheden (kaders: wat kan?), wensen (wat wil men?) en haalbaarheid (markt, financieel).

MARKTVERKENNING

In overleg met het recreatieschap is bepaald slechts een beperkte marktverkenning uit te voeren om niet vooruit te lopen op het participatieproces. Gesproken is met een projectleider van de provincie Noord-Holland, de gemeente Velsen, de projectleider Linie Expert Team en een horecaondernemer op fort aan de Buursteeg, is gebruik gemaakt van Funda en de kennis en expertise van BOEi. De gesprekken leverden zowel informatie over het type functies als aanbevelingen voor de strategie en selectiefase. Op basis van de ervaringen van BOEi met herbestemmen zijn deze thema's aangevuld. In onderstaande kopjes zijn de belangrijkste inzichten weergegeven.¹⁰ Bij het opstellen van de scenario's zijn deze aspecten meegenomen.

FUNCTIES

Functies in forten

Er zijn vijf hoofdcategorieën van functies in forten in de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie:

- 1) horeca: á la carte, dan wel feesten, bruiloften en partijen;
- 2) museum; Een museale functie kost vrijwel altijd meer geld dan dat het geld oplevert. Hoewel musea het goed doen, zijn er ook gerechtvaardigde zorgen: de collectietaak staat onder druk en de financiering door gemeenten neemt af.⁸
- 3) overnachten: individueel of groepen; groepsaccommodatie;
- 4) zaalverhuur; de markt voor zalenverhuur is redelijk verzadigd. Zalenverhuur is sterk afhankelijk van de afstand die moet worden afgelegd om op een plek te komen. Als het een plek een bepaalde karakteristiek heeft is dat wel een pluspunt maar over het algemeen niet doorslaggevend. Parkeerplaatsen moeten in de nabijheid beschikbaar zijn.
- 5) opslag; en redelijk laagwaardige functie en combineert niet zo goed met publieke toegankelijkheid.

Daarnaast bestaan zeer specifieke functies, zoals een wellness centrum, kunstfort, broedplaats voor kunstenaars, handelsondernemingen, en nijverheidsambachten. Dit, gekoppeld aan de specifieke ambities van een ondernemer. Bij het zoeken van een ondernemer moet rekening worden gehouden met dit type functie maar is het ook goed om, door te werken met kaders en wensen, ook ruimte te houden voor ondernemerschap.

Verkeer en parkeren

Verkeer, parkeren en infrastructuur is essentieel voor het type functie.

Toename van de verkeersdruk is altijd een hekel punt in de herbestemming van forten.



STRATEGIE EXPLOITANTEN/GEBRUIKERS

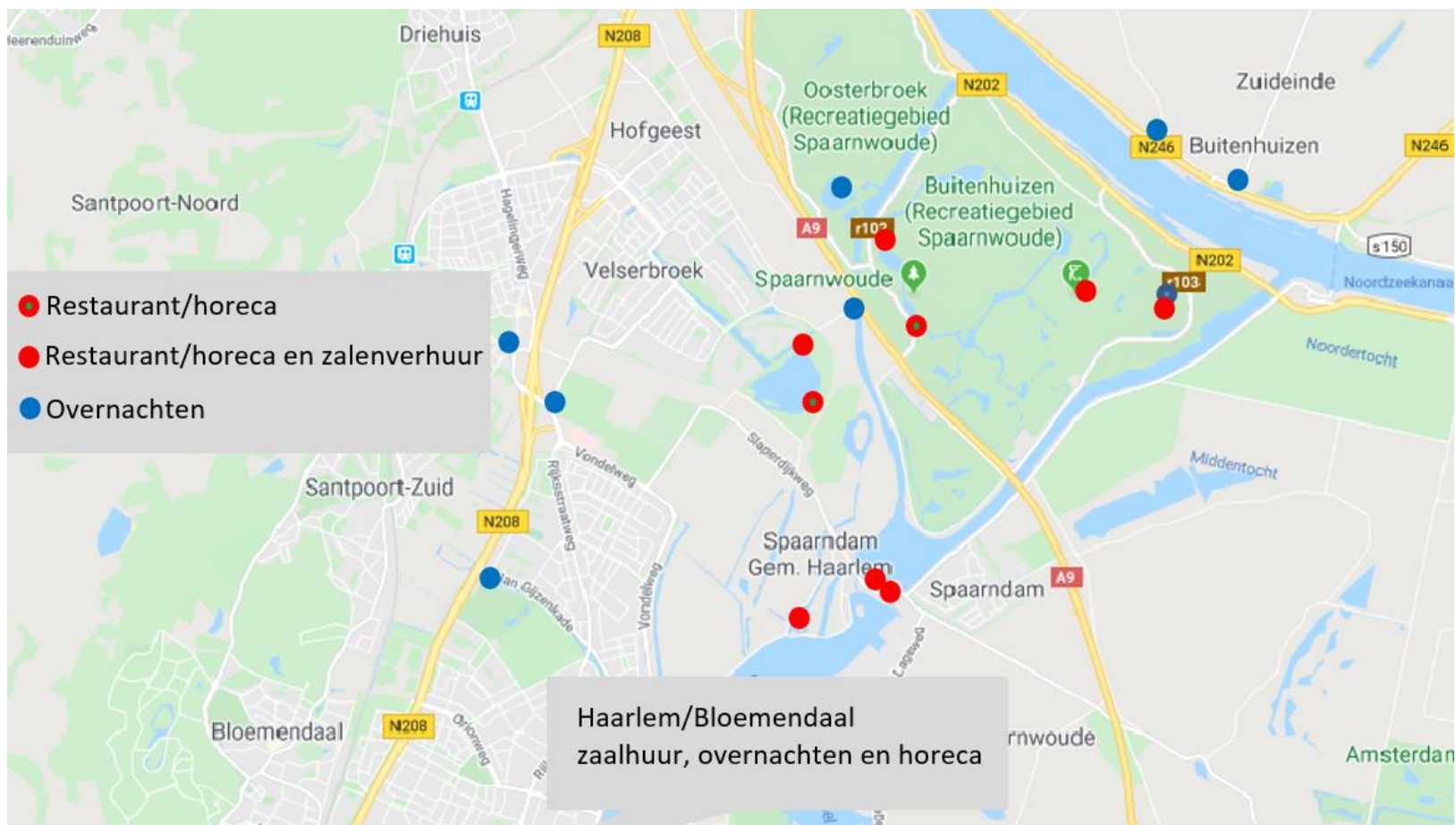
Op basis van de ervaring bij de herontwikkeling van forten is het advies om het fort te gunnen aan één exploitant en het hele fort in één keer te gunnen. Dat komt met name doordat meerdere exploitanten vaak leidt tot confrontaties op het gebied van samenwerking en eenduidige positionering van het gebouw. Bovendien geeft het meer ruimte en vrijheid aan een ondernemer om zijn concept te optimaliseren.

Voor het vinden van exploitanten voor het munitiebos ligt dat anders. Er kan uiteraard voor gekozen worden om één exploitant te vinden voor de (casco herstelde) plofhuizen. In dat geval is het aan te bevelen ervoor te kiezen één exploitant te zoeken voor Fort en munitiebos met plofhuizen. Alternatief is dat de plofhuizen (net als nu) na casco restauratie individueel worden verhuurd door één partij. Op die manier wordt aangesloten op de wens van het recreatieschap om een bijdrage te leveren aan de inclusieve samenleving: sociale betrokkenheid en duurzaamheid als kenmerk voor ontwikkeling. In dat scenario wordt het munitiebos niet in één keer gegund aan een nieuwe exploitant, maar wordt het plofhuis pas verhuur gereed gemaakt als er een nieuwe goede functie voor is. Dit, inclusief een ontwikkelingskader op basis waarvan eventuele exploitanten geselecteerd kunnen worden. Het verhuur gereed maken van het terrein betekent dat ook geïnvesteerd moet worden in het veilig maken van het terrein, het terugbrengen van de wegenstructuur, plegen van groenonderhoud, en aanleg van (een deel van) de nutsvoorzieningen.

REFERENTIE

Bij exploitatie van Fort Uitermeer een strategie toegepast waarbij een forteiland in één keer aan één objectbeheerder is uitgegeven, maar waarbij een organische ontwikkelstrategie wordt gevolgd. Daarbij wordt stapsgewijs een planonderdeel gerealiseerd zodra de financiële haalbaarheid daarvan is verzekerd door incidentele giften en projectsubsidies. Bij een strategie als deze is het niet nodig de stichtingskosten terug te verdienen in de exploitatiefase. Wel het beheer (belastingen, verzekeringen), onderhoud en de horeca dienen uit de exploitatiefase terugverdiend te worden.





FUNCTIE IN DE OMGEVING

Gezien het belang van complementariteit voor de haalbaarheid van een herbestemming en het draagvlak vanuit ondernemers is geanalyseerd welke functies in de nabijheid liggen van het fort en het munitiebos.

Eén van de overnachtingsplekken betreft een hotel. De andere zijn kleiner: bed& breakfasts/airbnb. De meest dichtbij zijnde horecalocatie is Villa Westend aan de plas ten westen van het fort. Hier worden ook zalen verhuurd.

Wat echt ontbreekt in het aanbod is een meer kleinschalige biologische horeca. Daarmee kan een andere doelgroep worden aangesproken bovendien is het daarmee geen directe concurrent van Westend.

FUNCTIEMATRIX FORT

Op basis van de beleidsanalyse, de omgevingsscan en de input van experts zijn voor het fort Benoorden Spaarndam de onderstaande functies geanalyseerd:

- 1) Overnachten
- 2) Horeca
- 3) Zaalverhuur
- 4) Museum

De functies worden in ruimtelijk-functioneel en financieel oogpunt verder uitgewerkt in de hierop volgende hoofdstukken, om gevoel te krijgen bij de bandbreedte voor kosten en opbrengsten.

In overleg met het recreatieschap is voor het fort de functie opslag niet meegenomen omdat in eerste instantie wordt gekeken naar een hoogwaardige functies gericht op beleefbaarheid van het fort, aansluitend bij de kernkwaliteiten. Uitgaande van parkeren in het munitiebos zijn functies zoals kantoor niet meegenomen omdat voor deze functie het ontbreken van een parkeerplaats direct bij het kantoor erg belangrijk is.

Ook de functie (permanent) wonen is niet geanalyseerd, omdat dit weinig aansluit op de kwaliteiten van het complex. Tevens heeft een woonfunctie impact op de omgeving, vanuit onder meer parkeren, geluid, ontsluiting, en vraagt tevens significante noodzakelijke aanpassingen van het terrein en de gebouwen.

In onderhavig onderzoek is geen concreet voorstel van een ondernemer meegenomen, aangezien dit dient te volgen uit het participatieproces. De huidige explorerende fase is hiervoor nog te prematuur.

In tabellen zijn op de volgende pagina's zijn de functies verder geanalyseerd.

FUNCTIEMATRIX FORT

Overnachten: individueel/groepen	
Samenvattend: positief uitgaande van individuele kamers, denk ook aan retraite/ stiltecentrum + draagvlak, vraag en complementariteit ten opzichte van bestaande aanbod - Niet alle muurschilderingen publiek zichtbaar, 70% luchtvochtigheid, beperkt draagvlak	
Financieel	Uitgaande van een goede bereikbaarheid en goede marketing is de verdien capaciteit hoog genoeg om beheer en onderhoud te financieren. Reken op een € 125,- tot € 180,- per m2.
Cultuur-historisch	Beleefbaarheid van het fort aan de buitenzijde goed, binnenzijde beperkt evenals de beleefbaarheid van de muurschilderingen.
Verkeer en parkeren	Beperkte verkeerstoename. Inschatting is dat er max. 15 kamers kunnen worden gerealiseerd, waarmee ca. 30 parkeerplaatsen nabij het voldoende kan zijn.
Natuur	Inpasbaar in de natuurlijke setting, beperkte buitenruimte benodigd.
Weekritme	Afhankelijk van de gekozen formule.
Markt en behoefte	In de directe omgeving (maar buiten de positie van Spaarndam) zijn een aantal plekken waar kan worden overnacht, waaronder het Fletcher Hotel. In de Stelling van Amsterdam kan op twee plekken in een fort worden overnacht: fort aan de Nekkerweg (kleinschalig) en Fort Penningsveer (groepsaccommodatie). Laatstgenoemde heeft mogelijkheden tot overnachtingen voor groepen tot maximaal 66 personen. Tevens beschikt het Fort over een zaal voor evenementen. Een dergelijk bijzondere overnachtingplek zou een interessante aanvulling zijn op het aanbod in de omgeving en in de Stelling van Amsterdam. Er is in toenemende mate behoefte aan bijzondere overnachtingsplekken, zeker in de omgeving Amsterdam/Haarlem. Kracht van het fort is rust in het gebied. Denk daarom ook aan overnachten. Daarnaast zijn specifieke functies mogelijk: natuurbeleving (met uitzicht op het Landje van Gruijters), rustzoekers, atelierruimte, begraven/urnenopslag
Draagvlak	Elke nieuwe functie heeft effect op de rust in het gebied. Gezien het beperkt aantal beschikbare kamers zal de overlast beperkt zijn. Groepsovernachtingen zijn mindergeschikt omdat dit meer druk op en gebruik van het gebied geeft. Er is voldoende ruimte in de markt voor een unieke overnachtingslocatie op deze plek zonder dat het gevolgen heeft voor de andere overnachtingsplekken.
Combinatie met dagrecreatie	De combinatie groepsaccommodatie-dagrecreatie is moeizaam: groepen, zeker in de zakelijke sfeer, zijn gesteld op privacy. De combinatie met individuele overnachtingsplekken is mogelijk zolang een goede fysieke scheiding van de functies wordt geborgd. Deel van het Fort niet openbaar toegankelijk.
Overig	Vanuit het recreatieschap is aangegeven dat in verband met behoud van de muurschilderingen 70% luchtvochtigheid goed zou zijn voor de muurschilderingen. Dat is voor deze functie relatief hoog.

FUNCTIEMATRIX FORT

Horeca á la carte – feesten en partijen

Samenvattend: er is in dit gebied ruimte voor een complementaire horecafunctie (biologisch, lokale producten, 40-50 personen, 100m2. Als het wenselijk is dat het fort een publieke functie heeft dan is horeca nagenoeg een voorwaarde om publiek te trekken en te houden.
+ beleefbaarheid en bezoekbaarheid van het fort, verbreding van het aanbod in het gebied. Laat zich goed combineren met diverse functies.
Ondersteunende functie voor museum.
- parkeren in munitiebos, draagvlak beperkt.

Financieel	Op basis van deskresearch wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs ter hoogte van ca. € 180,- tot € 220,- per verhuurbare m2 per jaar. In een volgende fase is nader onderzoek nodig om tot een definitieve bepaling van de hoogte van de huur te komen.
Cultuur-historisch	Uitgaande van het beleefbaar willen maken van de positie van Spaarndam, fort en muurschilderingen is horeca een functie die het fort op de kaart zet voor publiek.
Verkeer en parkeren	Gedacht wordt aan een maximum aantal van 100 gasten. Deze kunnen niet parkeren op de huidige parkeerplaats nabij het fort, al kunnen daar mogelijk wel een aantal mindervalide parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Parkeren zal plaats moeten vinden aan de westzijde van de gracht in het munitiebos. Een infrastructureel overbrugging is onontbeerlijk. Hierover meer in het hoofdstuk "Kritische Factoren en Risico's".
Natuur	Inpasbaar.
Weekritme	Met name in het weekend, de lente en zomer, en overdag traffic.
Markt en behoefte	In de positie van Spaarndam zijn al een aantal restaurants: Villa Westeind (a la carte, dagelijks geopend, uitgebreide kaart) en terras Fort Zuid (beperkt geopend, beperkte kaart). Net buiten de positie liggen horecagelegenheden in Spaarndam zelf en aan de oostzijde van de A9 het restaurant Onder de Platanen (zorgboerderij, overdag geopend). Aan de Westbroekplas ligt snackbar 't Meertje. Gedacht moet worden aan een horeca die complementair is aan de bestaande horeca: klein, lokale producten eventueel biologisch – c.q. een aanspreken concept neerzet. De gesproken horecaexpert steunt verwacht dat dit een financieel haalbare business case oplevert: kleinschalig, beperkte investeringen, en maximaal 2 werknemers (kok en ontvangst/bediening. 40 tot 50 zitplaatsen, maximaal 100m. Openingstijden kunnen zich aanvankelijk beperken tot het weekend en in de vakantie of midweeks beperkt. .. Het succes van horeca is uiteraard mede afhankelijk van de functies in het munitiebos.
Draagvlak	Uitgaande van een kleinschalige faciliteit is de overlast beperkt. Feesten en partijen leggen aanzienlijk meer druk op de omgeving. Dit is daarom op deze plek geen wenselijk gebruik. Uitgaande van een kleine horeca met en vernieuwende signatuur, is de verwachting dat concurrerende ondernemers zich kunnen vinden in een dergelijke functie.
Combinatie met dagrecreatie	Goed.
Overig	Het is goed om de voorgestelde horecafaciliteit te combineren met een andere (ondersteunende) functie zoals speelfaciliteiten. De speelfaciliteiten zijn bij voorkeur gericht op diverse doelgroepen en leeftijden, om een zo breed mogelijk publiek aan te trekken (ouders met jonge kinderen, in cultuur geïnteresseerde mensen, studenten, et cetera).

Zaalverhuur

Samenvattend: minder geschikt door ontsluiting en parkeren op afstand, complexe en conjunctuurgevoelige markt en vermoeden dat het draagvlak voor deze functie beperkt is.

+ gehele fort en alle muurschilderingen blijven beleefbaar. fort kan een functie hebben voor veel verschillende activiteiten en partijen daarmee ook mogelijk invulling geven aan wensen in het gebied.

- draagvlak, complexe markt en concurrentie Villa Westend.

Financieel	Hierbij kan worden gedacht aan de zakelijke markt (vergaderen) dan wel aan verhuur voor workshops. De markt voor zalenverhuur is een redelijk complexe markt en er is veel concurrentie in de omgeving Amsterdam. De inkomsten per m2 aan huur zullen vergelijkbaar zijn met horeca, circa € 200,- per m2 per jaar.
Cultuur-historisch	De functie laat zich goed combineren en vormt tevens de unique selling point van deze plek.
Verkeer en parkeren	Zaalverhuur resulteert in toename aan verkeerdruk doordat dagelijks meerdere vertrek- en aankomstmomenten zijn. Zaalverhuur is sterk gekoppeld aan de bereikbaarheid en parkeergelegenheid van de plek, wat in deze omgeving geen selling-point is. Zeker als er ook 's avonds verhuur plaats vindt in verband met gevoel van veiligheid. Parkeren bij dit Fort zal moeten gebeuren aan ten westen van de fortgracht in het munitiebos. Inschatting is dat dat een negatief effect heeft op de mogelijkheid tot verhuur van zowel Fort als de plofhuisjes.
Natuur	Impact vergeleken met andere scenario's groter wanneer er ook 's avonds verhuur plaats vindt. Met betrekking tot de specifieke impact op het gebied dient vervolgonderzoek gedaan te worden naar specifiek in dit gebied voorkomende soorten - en doelsoorten van het Natuurnetwerk Nederland in het bijzonder.
Weekritme	Verhuur zal vooral door de week en 's avonds plaats vinden. Verwachting is dat dit niet de momenten zijn waarop een horeca en museale functie aftrek vindt. Een ondernemers zal daarvan op een handige manier gebruik kunnen en moeten maken.
Markt en behoefte	Er is veel aanbod van zaaltjes, ook in de directe omgeving. Indien het gaat om verhuur voor de zakelijke vergadermarkt – een groep die een toekomstige exploitant zeker wil aantrekken – dan is Villa Westend een nabij gelegen concurrent.
Draagvlak	De overlast voor de omgeving is relatief beperkt maar wordt groter indien de zalen ook 's avonds worden verhuurd.
Combinatie met dagrecreatie	Goed, als er ook ruimte is voor horeca en het terrein zelf openbaar toegankelijk is.

Museum

Samenvattend: een museale functie kost meer geld dan dat het oplevert, denk na over een goed concept gericht op beleefbaarheid van de kernkwaliteiten van het fort en omgeving, bijvoorbeeld het Buitenmuseum met Binnenplaats. + draagvlak en vergroting van bestaand aanbod. Kan alleen in combinatie met een (kleine) horecavoorziening. - financiële belasting.

Financieel	Musea kosten geld en hebben daarmee een negatieve impact op de mogelijkheid om vanuit de exploitatie de kosten van beheer en onderhoud te financieren. Het vragen van entree zou waarschijnlijk een te hoge drempel opwerpen. Beperken van aantal m2 voor alleen museum is financieel gezien verstandig.
Cultuur-historisch	Onderscheidende kernkwaliteit van dit fort ligt vooral in de plek in de positie van Spaarndam, en de muurschilderingen. De muurschilderingen zijn verspreid in het fort met een cluster in het centrale gedeelte. Een museale functie op deze plek zou kunnen zijn: 'een buitenmuseum met een binnenplaats', bestaande uit een wandeling langs de positie van Spaarndam met een entreeruimte en een route/regelmatige rondleiding om, gebruik makend van de onderscheidende kwaliteit van het fort, een deel van de muurschilderingen te kunnen bekijken.
Verkeer en parkeren	De verkeer aantrekkende werking is in principe beperkt. Uitgaan van parkeren in het munitiebos en een rondwandeling over de Positie van Spaarndam.
Natuur	Kan ingepast en zelfs publiek beleefbaar worden.
Weekritme	Met name in het weekend en in vakanties.
Markt en behoefte	Vanuit het gebied is aangegeven dat zij een museale functie een goede functie zouden vinden voor het Fort. Verwachting is niet dat veel mensen alleen voor het Fort zullen komen, wel voor de combinatie Fort, recreatie, natuur en cultuur. Overweging: Buitenfort met Binnenplaats. Waarmee het fort, en fortterrein een mooi dagelijks rondje kunnen zijn of een interessant kort dagtripje.
Draagvlak	Zeer hoog.
Combinatie met dagrecreatie	Beperkt, de aantrekkende werking zal relatief laag zijn (maximaal 50 tot 70 personen per dag in het weekend). Combinatie met functies in het Munitiebos mogelijk.
Overig	Een museale functie is alleen levensvatbaar indien ook een horecafunctie voorhanden is. Beperkt daarom het ruimtegebruik zodat voldoende oppervlak verhuurd kan worden om middelen te genereren om de het buitenmuseum aantrekkelijk te maken en te kunnen blijven vernieuwen.

FUNCTIES MUNITIEBOS EN BUREELGEBOUW

Kader kunnen daarbij zijn:

- Behoud cultuurhistorische waarde (bureelgebouw, plofhuizen, vegetatie en infrastructuur)
- Aansluiten bij de recreatieve functie van het munitiebos
- Ruimtelijke/bouwkundige eisen: geen aanpassingen aan munitiemagazijn en clean-space beleid voor de buitenruimte
- Bijdragen aan gezamenlijkheid in uitstraling en inhoudelijke oriëntatie.

Het Bureelgebouw ligt bij de entree. Het lijkt logisch dat dit zijn positie als entreegebouw/hoofdgebouw met ondersteunende functie voor de plofhuizen behouwt. Uitgaande van een openbare functie van het munitiebos kan gedacht kan worden aan ateliers, theater, workshop ruimte, yoga en ambachten. Kleinschalige functies waarbij de recreant de doelgroep is en verwelkomd wordt in het gebied.

Het recreatieschap heeft aangegeven bij de ontwikkeling van het recreatiegebied Spaarnwoude aan te willen sluiten bij lokale initiatieven. Bij de herbestemming van het munitiebos wordt daarnaast groot belang gehecht aan draagvlak vanuit het gebied.

Op basis hiervan is ervoor gekozen om geen specifieke functies uit te werken en ondernemers de vrijheid te geven om functies te ontwikkelen (eenvormig dan wel allemaal verschillend). Om op die manier maximale vrijheid te geven voor de herbestemming en het participatieproces. Onderdeel zal ook zijn dat er gekeken wordt naar de mogelijkheid om de plofhuizen echt samen met betrokkenen te ontwikkelen door het opstellen van een ontwikkelingskader.

STRATEGIE HERBESTEMMING FORT EN MUNITIEBOS

Eén van de vragen bij herbestemmen is op welke wijze het proces het best vormgegeven kan worden. Een van de belangrijke aspecten is het vraagstuk wie de kosten van de herbestemming draagt. Het is daarbij van belang rekenschap te geven van de verantwoordelijkheden en belangen van de verschillende partijen in beeld. Globaal gezegd zijn dat de eigenaar en de exploitant, overheden en omwonenden.

In dit geval zijn er nog geen exploitanten bekend. Duidelijk is wel dat verkoop niet aan de orde is. De eigenaar heeft in dat geval de verantwoordelijkheid zorg te dragen voor het onderhouden van het casco van de objecten en het terrein tenzij gekozen wordt voor een langjarige (onder)erfpachtconstructie waardoor de exploitant de mogelijkheid heeft zijn investeringen terug te verdienen.

In ieder scenario is het van belang om vooraf te weten of en hoe die terug verdiend moeten en kan worden. Indien het uitgangspunt is dat het recreatieschap zelf zorg draagt voor beheer en onderhoud, zal gezocht moeten worden naar partijen die daarbij aansluiten en die ook de ambitie hebben deze herbestemming mede tot stand te brengen. Dit uitgangspunt is echter nog niet bepaald, laat staan vastgesteld. Staatsbosbeheer gaat als bloot eigenaar uit van de bestaande erfpachtrelatie. Verkoop van het volle eigendom is op voorhand niet het uitgangspunt.

Verschillende beheer-demarcaties zijn mogelijk, waarbij eventueel ook overwogen kan worden dat Staatsbosbeheer de beheerder is en Spaarnwoude als erfpachter verantwoordelijk is voor het operationeel onderhoud.

Op basis van de ervaring van BOEi is geconcludeerd dat het goed is te zoeken naar één exploitant en de mogelijkheid van onderhuur toe te staan. Zodat er één eindverantwoordelijke is die de koers van het fort uitzet. Het recreatieschap wil die koers uitzetten voor het hele gebied van Spaarnwoude Park, passend binnen de kaders van de uitgezette koersen door Provincie Noord-Holland (Omgevingsvisie en Provinciale Verordening) en gemeenten (bestemmingsplannen/omgevingsplannen). Tevens blijft het recreatieschap aanspreekpunt bij vragen over ontwikkelingen van het fort. De exploitant krijgt ruimte om binnen de kaders van die koers te bewegen, een exploitatie op te zetten en zichzelf te profileren. Het is een nader te bepalen keus in hoeverre het recreatieschap inhoudelijk betrokken wil blijven bij de keuzes die de exploitant maakt, bijvoorbeeld aan welke partijen deze onderverhuurt en voor hoe lang de overeenkomst gesloten wordt. Een samenwerkingsovereenkomst tussen het recreatieschap en de (hoofd)exploitant kan hiervoor een zeer passend juridisch instrument zijn.

Advies is er voor te zorgen bij het Fort een goede, solide ondernemer die een professionele organisatie neer kan zetten en zichzelf reeds bewezen heeft. Tijdens het participatieproces kan worden onderzocht of er animo is om het munitiebos (organisch) te ontwikkelen.

Voordeel van organisch herbestemmen is dat er tijd en ruimte is om te ontwikkelen en daarmee echt in te kunnen spelen op de vraag. Bovendien wordt daarmee de aanvang investering beperkt en hoeft er dus ook niet meteen heel veel huur te worden verdient. Nadeel is dat het (ook op termijn) veel werk is doordat de herbestemming langer duurt.

Zeker voor het munitiebos kan organisch ontwikkelen op basis van een ontwikkelingskader een goede optie zijn. Op die manier kan het munitiebos zich ontwikkelen gebruikmakend van initiatieven uit het gebied. Dit vraagt wel een actieve rol van het recreatieschap. Eventueel kan die rol worden vervuld door de exploitant van het fort. Uitgangspunt zou in dat geval moeten zijn: ten minste veilig maken van het bos en plofhuizen, bureelgebouw openbaar maken en inrichten als entree en informatiepunt. Dit past goed in de voorgenomen participatieve aanpak van het recreatieschap. Voor het fort is organisch ontwikkelen eigenlijk geen optie omdat de restauratiekosten daar te hoog voor zijn. Beperken van de aanvang investering is daardoor niet mogelijk.





VLEKKENPLANNEN

In overleg met het recreatieschap en op basis van de analyse van de waarde en de marktverkenning zijn twee scenario's geformuleerd om een beeld te krijgen van de mogelijkheden en om de inkomsten vanuit verhuur te kunnen berekenen.

Beide zijn doorgerekend op investeringen en opbrengsten.

Belangrijke vraag voor het Recreatieschap is of en in welke mate zij bij de zoektocht naar een exploitant als kader mee willen nemen dat het fort een museale functie moet krijgen en op welke manier deze wordt vormgegeven,

1. Positie Benoorden beleefbaar

Het fort wordt ingezet om de positie van Spaarndam te beleven.

Het fort is onderdeel van wandelrondje positie Spaarndam: parkeren bij Villa Westend/munitiebos, via wandelpaden naar Redoute, langs Fort bezuiden, Fort Benoorden en via een waterbrug terug naar de parkeerplaats

Fort Benoorden: de basis is een museale functie in combinatie met een horecafunctie (150 m²) met daarbij een aanvullende functie bijvoorbeeld zalenverhuur, retraite, verblijfs- en dagrecreatie. Daarin is vrijheid voor de ondernemer om te komen tot een eigen plan.

Kerngedachte is dat dit fort zich onderscheidt van andere forten in de Stelling van Amsterdam door de muurschilderingen. Deze bevinden zich in de verschillende ruimten van het fort. Er kan voor gekozen worden om het museale aspect niet op een plek vorm te geven maar het ontwikkelen van een flexibele museale route door het fort. Gericht op specifiek dit aspect.

Het munitiebos is onderdeel van de recreatieve route door het gebied. Het Bureelgebouw heeft een entreefunctie. Met een selectie van 23 plofhuizen wordt het verhaal verteld. Gezocht is naar een manier om het verhaal van het fort Benoorden Spaarndam en zijn munitiebos te vertellen met selectief herstel en bescheiden ingrepen. Gekozen is om de relatie met het fort te versterken door twee zichtlijnen te creëren. Een nieuw element om de ontsluiting naar de parkeergelegenheid van Villa Westend vorm te geven en de visuele relatie tussen fort en het munitiebos te versterken. Er is uitgegaan van gebruik en restauratie van 10 plofhuizen.

2. Fort Benoorden rustpunt in de Positie Spaarndam

Het fort is vooral een overnachtingsfort. Het fort blijft openbaar toegankelijk zodat dagrecreanten het fort kunnen beleven maar meer als een punt waar je langskomt als je wandelt.

Fort is onderdeel van wandelrondje positie Spaarndam: parkeren bij Villa Westend/munitiebos, via wandelpaden naar Redoute, langs Fort bezuiden, Fort Benoorden en via een waterbrug terug naar de parkeerplaats

Ruimte ingericht als 'museum'/rustpunt. Eventueel met koffie en thee faciliteit. Beheer en onderhoud van de ruimte wordt gedaan door de exploitant.

Muurschilderingen worden zichtbaar gemaakt door het geven van rondleidingen

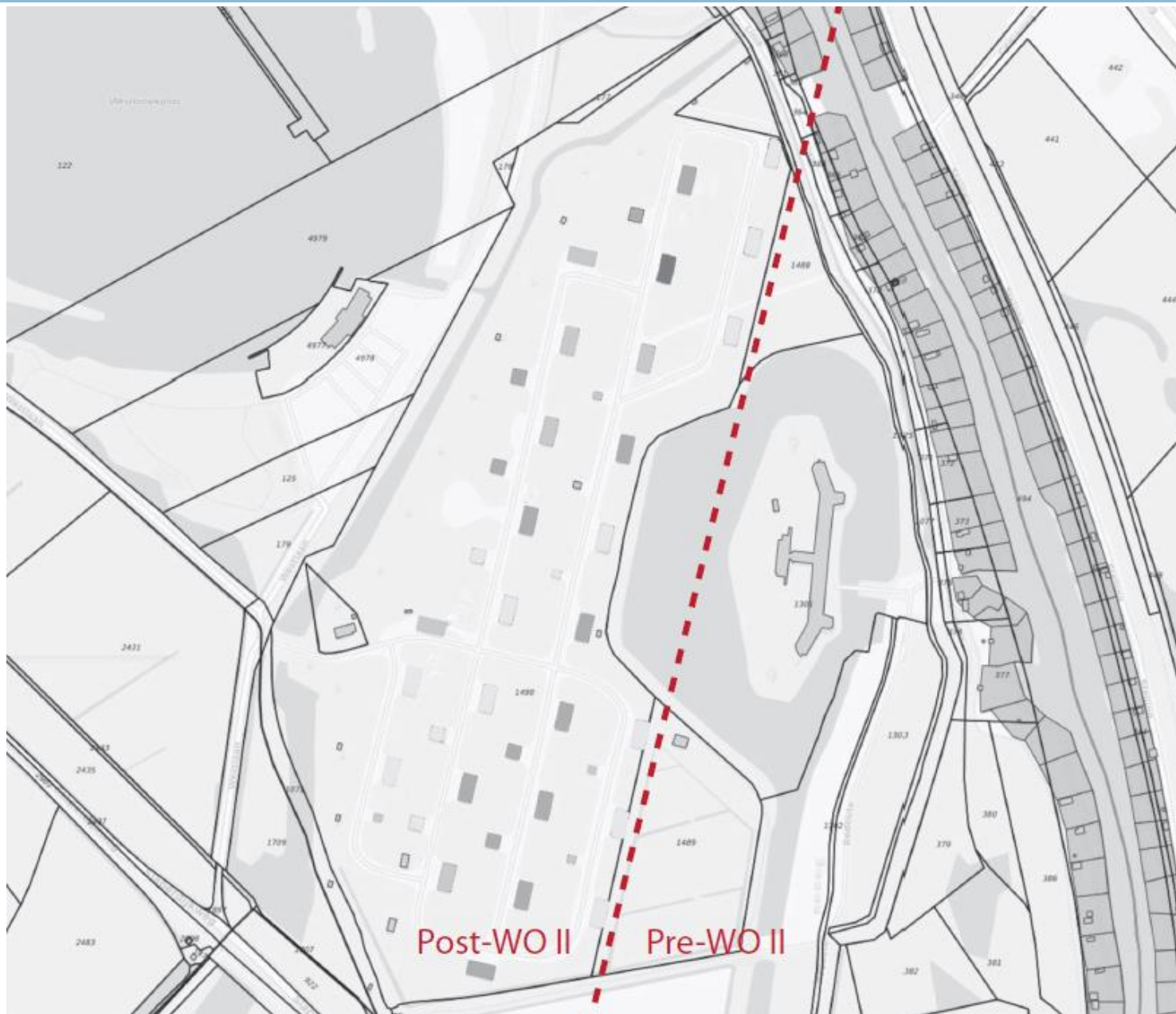
In het fort overnachtingsplekken gericht op rust en natuurbeleven, gevoel van vrijheid in de nabijheid van Amsterdam. Bij overnachten kan ook worden gedacht aan specifieke doelgroepen: retraite, natuurliefhebbers, sterrenkundigen.

Het munitiebos is op dezelfde manier opgenomen als bij scenario 1.

VERTALING IN VLEKKENPLANNEN

Hierna worden de twee verschillende herbestemmingsscenario's geschetst voor het Fort en de gebouwen in het Munitiebos. Het verhaal is opgebouwd vanuit een ruimtelijke analyse van het complex, met als onderleggers de bouwkundige stukken, analyse van de omgeving en de marktverkenning.

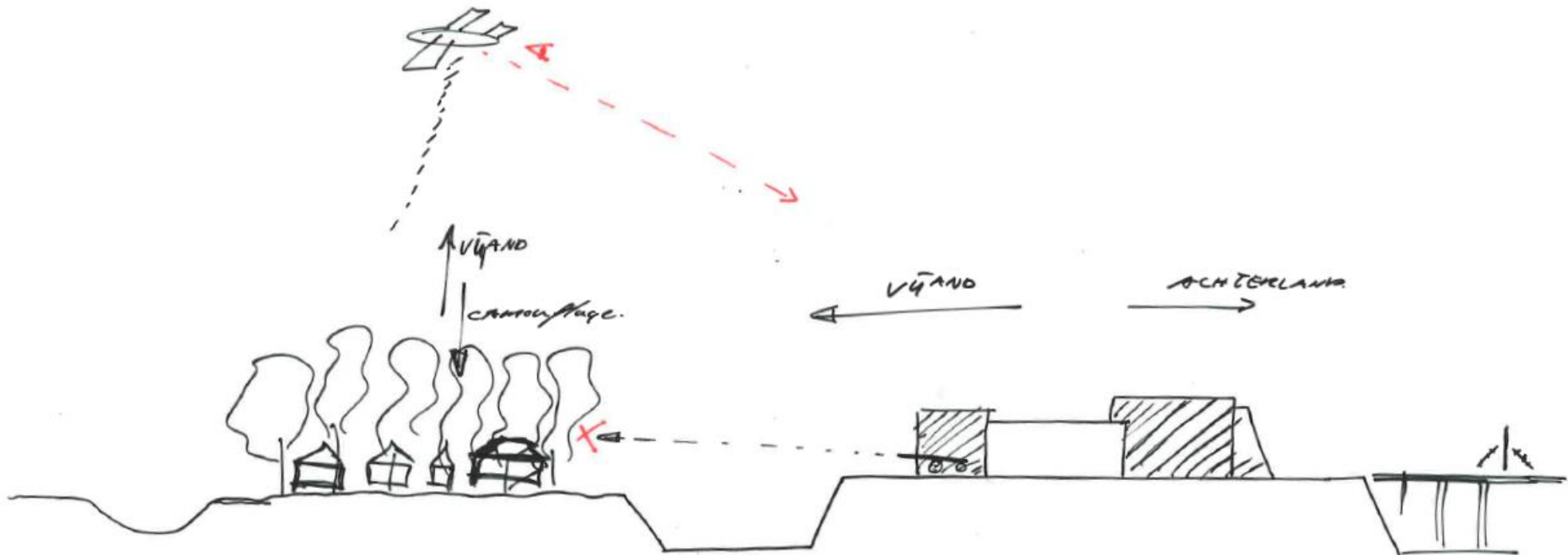
De analyse is vertaald in een tweetal vlekkenplannen, waarbij de functies in het Fort verschillen maar de functies van de plofhuizen en het bureelgebouw gelijk blijven.



Het bos en fort zijn op dit moment van elkaar gescheiden. Het zijn twee losse werelden die ogenschijnlijk niets met elkaar te maken hebben. Het fort vertelt het verhaal tot en met de Tweede Wereldoorlog. Het bos vertelt het verhaal van de daaropvolgende Koude Oorlog en later verval en ligt, vermoedelijk, op deze plek door de verboden kringen van de Stelling van Amsterdam. Het zijn geen losse elementen, het is een vervolgverhaal! De geschiedenis kan inzichtelijk worden gemaakt door deze werelden te verbinden.

Ondanks dat ze samen een verhaal vertellen, zijn bos en fort functioneel met elkaar in conflict.

Het bos dient als camouflage maar blokkeert het schootsveld van het fort, het fort verraaft op zijn beurt de militaire functie van het zo zorgvuldig gecamoufleerde terrein.



CONFLICT

BOS CAMOUFLEERT OPSLAGFACILITEIT

BOS BLOKKEERT SCHOOTSVELD

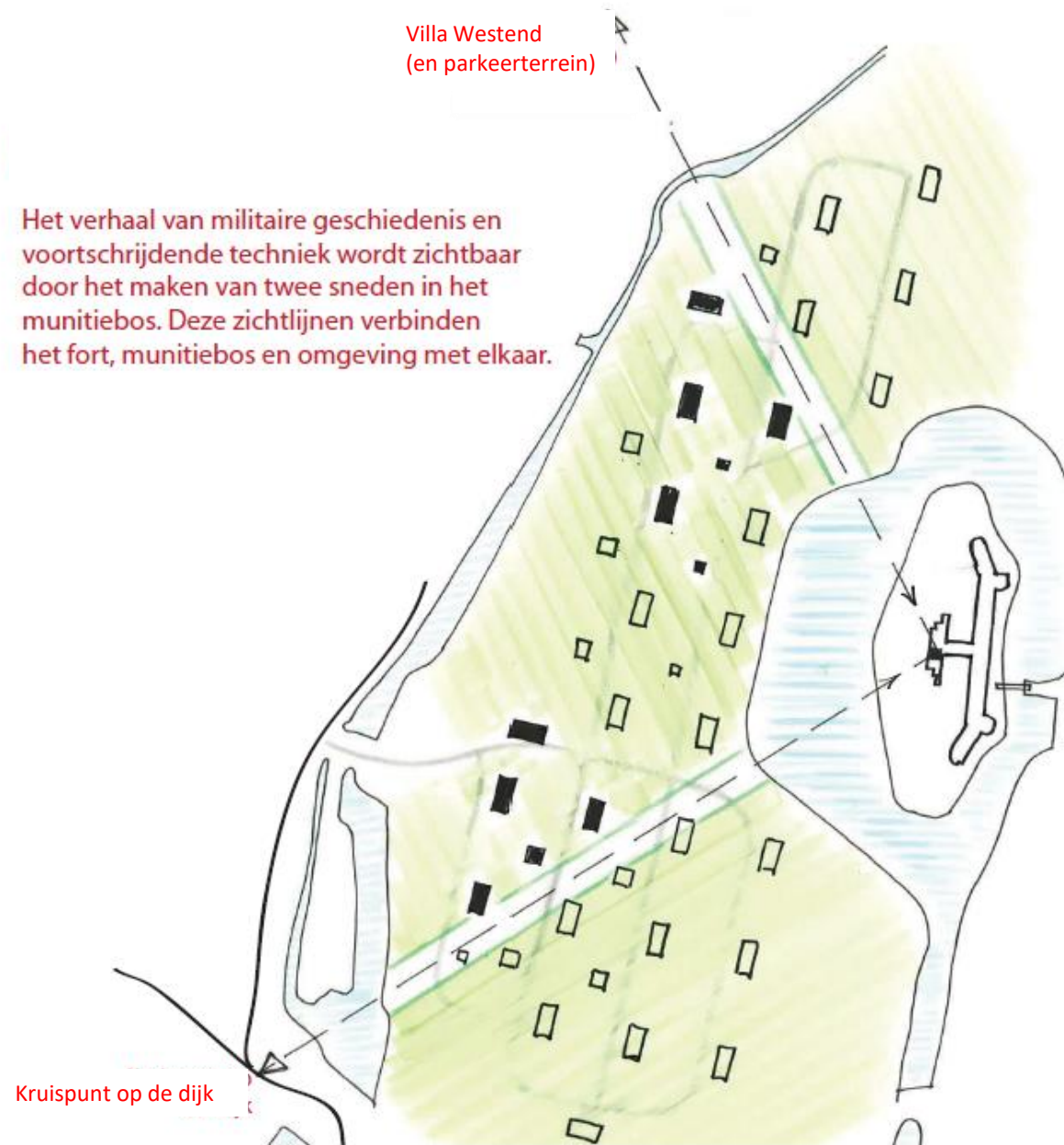
Post-WO II

FORT VERRAADT MILITAIR TERREIN

GESCHUT OPGESTELD NAAR WESTEN

Pre-WO II

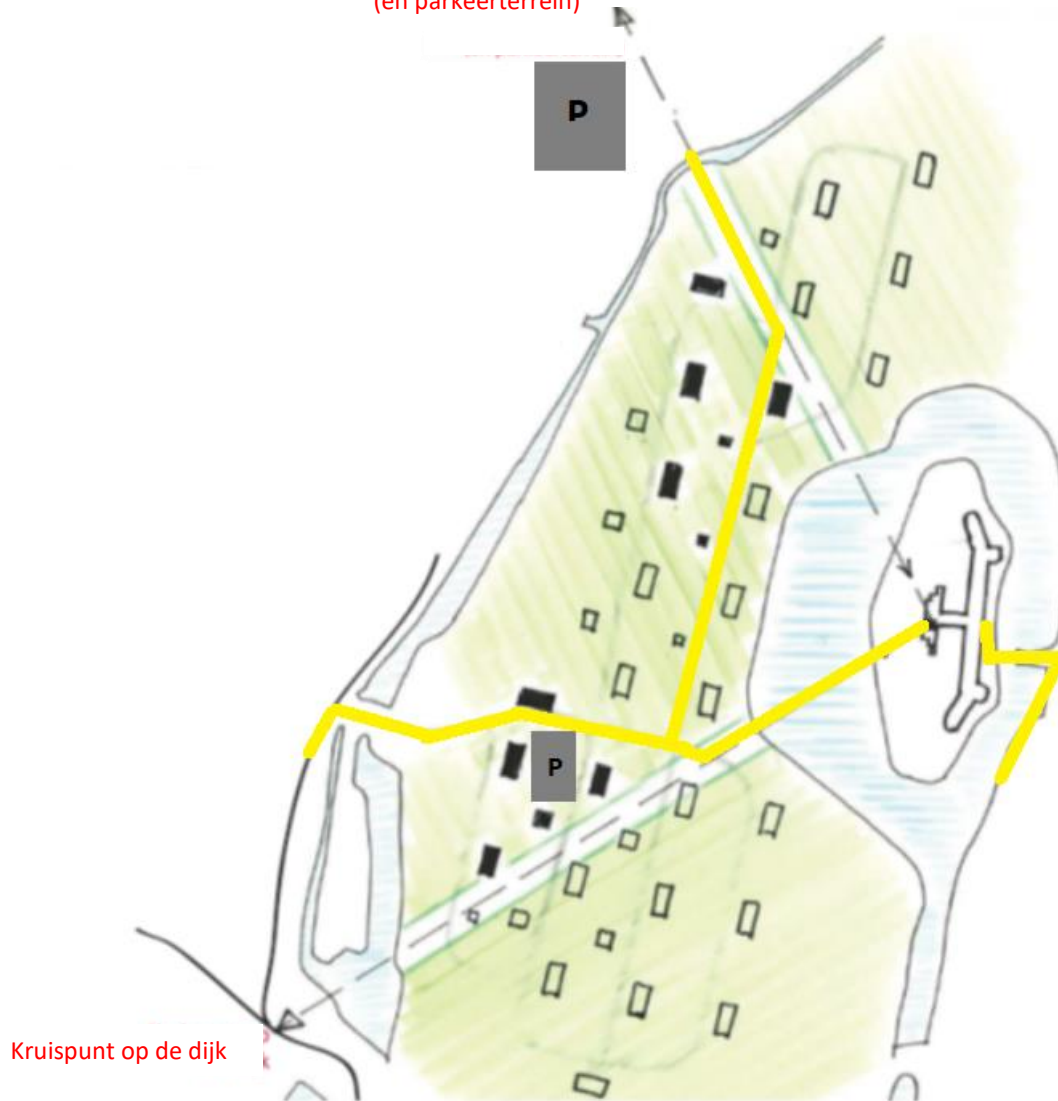
HET VERHAAL VERTELD



Gedachte is de koepel in het frontgebouw van het Fort te herstellen als uitkijkpunt. Dit creëert zichtlijnen die fort, munitiebos en omgeving met elkaar verbinden. De zichtlijnen werken bovendien beide kanten op: zicht vanuit het fort op de omgeving, en zicht vanuit de omgeving (kruispunt van weg op de dijk, en Villa Westend met parkeerterrein) op het fort.

Het vrijhouden van deze zichtlijnen in het bos herstelt bovendien plaatselijk het vrije schootsveld dat beschieting van de omgeving vanuit het fort mogelijk maakte. Dit vrije schootsveld heeft lange tijd voor onbebouwde ruimte rondom het fort gezorgd en werd later de reden dat het munitiebos op deze plek gebouwd kon worden.

Villa Westend
(en parkeerterrein)



Een route door terrein, fort en munitiebos vertelt het verhaal van de geschiedenis. Deze route kan onderdeel zijn van een grotere route door de omgeving. Fysieke verbinding van fort en munitiebos is mogelijk door middel van een voetgangerspontje. Dit houdt de autonome ligging van fort op een eilandje intact.

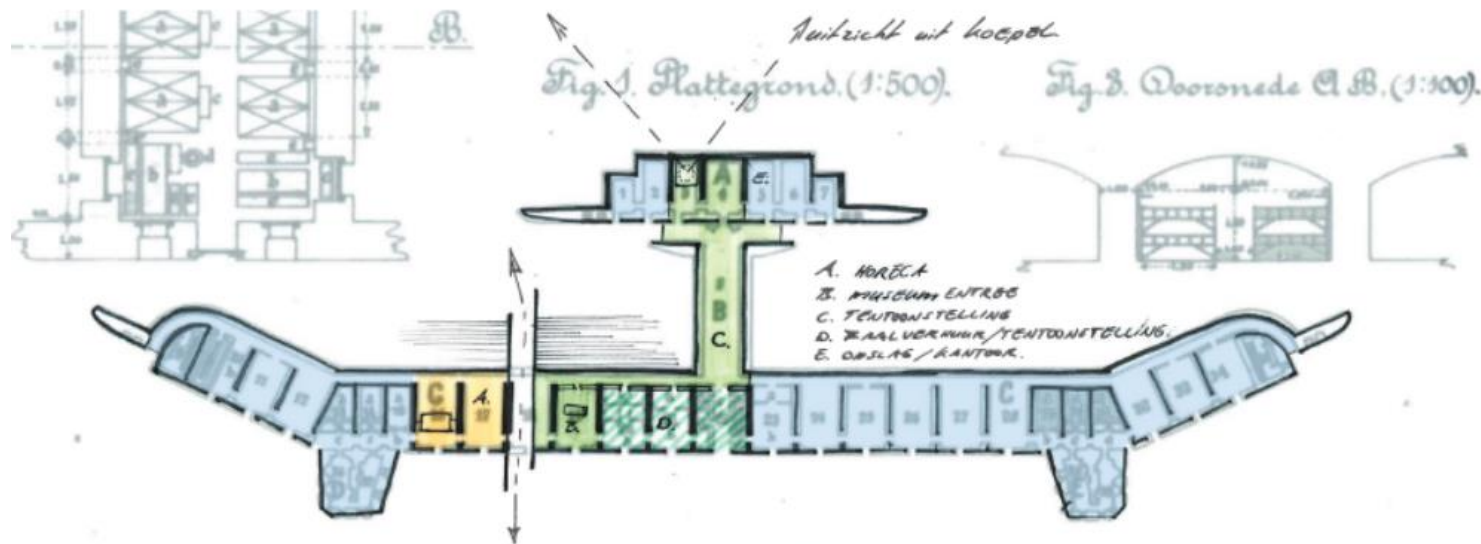
Achtereenvolgens zijn zichtbaar te maken de verhalen van:

1. Stelling van Amsterdam
2. Inundatie ter verdediging
3. Schilderingen in het fort
4. Versterking van het fort in WO I
5. Bezetting van het fort in WO II
6. Verandering van verdediging door ontwikkeling luchtmacht
7. Aanleg van munitiebos in schootsveld: ter camouflage van de munitiehuisjes
8. In onbruik raken terrein
9. Verval en overwoekering van de munitieopslag en het bos.

Het munitiebos bestaat uit tientallen munitieopslagmagazijnen op een systematische manier verspreid in het bos. Bij de financiële doorrekening is er vanuit gegaan dat er 23 magazijnen worden gerestaureerd.

Parkeren is mogelijk bij villa Westend, En eventueel ook bij brug naar fort of in het munitiebos.

SCENARIO 1: POSITIE SPAARNDAM BELEEFBAAR



Plattegrond Fort Benoorden Spaarndam - Scenario 1; Positie Spaarndam beleefbaar

Bron onderlegger:
Rapport Muurschilderingen en decoraties.
Wijnen cultuurhistorisch onderzoek, 2015

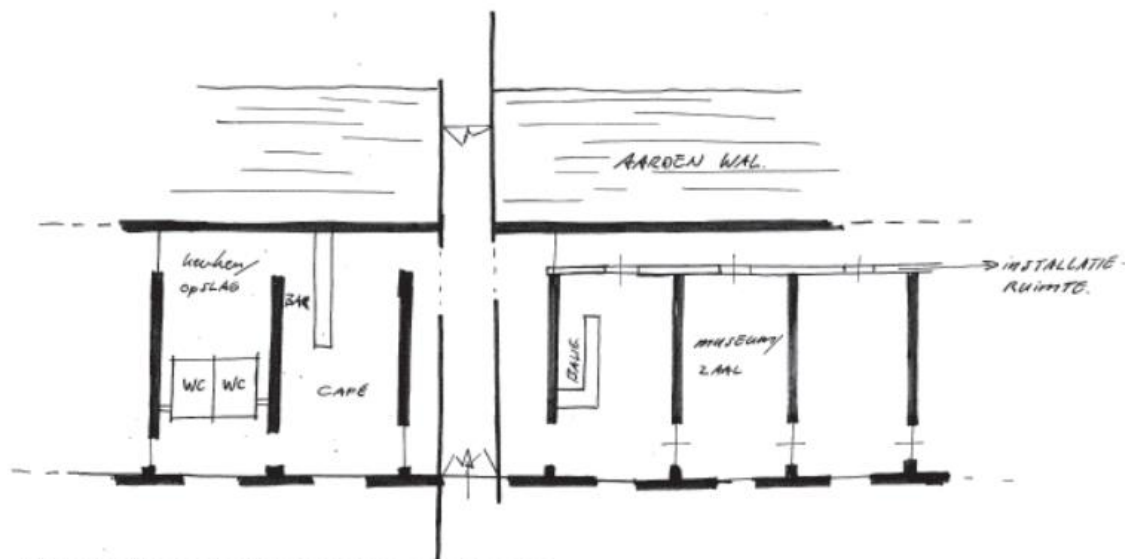
De doorsnede door de geschiedenis kan worden doorgezet met een doorsnede dwars door het fort. Dit is niet noodzakelijk voor het scenario en daarom niet meegenomen in de financiële doorrekening. Op deze wijze wordt de brug verbonden met de pont. De entree van horeca en museum zijn gelegen aan weerszijden van deze incisie. Ruimte 3 biedt plaats aan de uitkijk-koepel met zicht over het munitiebos.

Horeca (oranje) met in ruimte 17 de bar en zitplaatsen, en in de achterliggende ruimte 18 toiletten en keuken/opslag. In het lichtgroene gedeelte ligt de nadruk meer op de **museum** (groen) met apart te verhuren zalen. Deze is zo gepositioneerd dat bijzondere cultuurhistorische waarden en muurschilderingen van het fort beleefbaar worden voor publiek. Ook dit krijgt een functie voor de horeca. De dubbele verkeersruimte (gang langs de binnenzijde + deuren tussen iedere ruimte) maakt het mogelijk sommige **zalen** apart te **verhuren** terwijl omliggende ruimten toegankelijk blijven voor publiek.

De blauwe ruimtes zijn ook beschikbaar voor verhuur maar liggen iets verder van recreatieve hart van het gebouw.

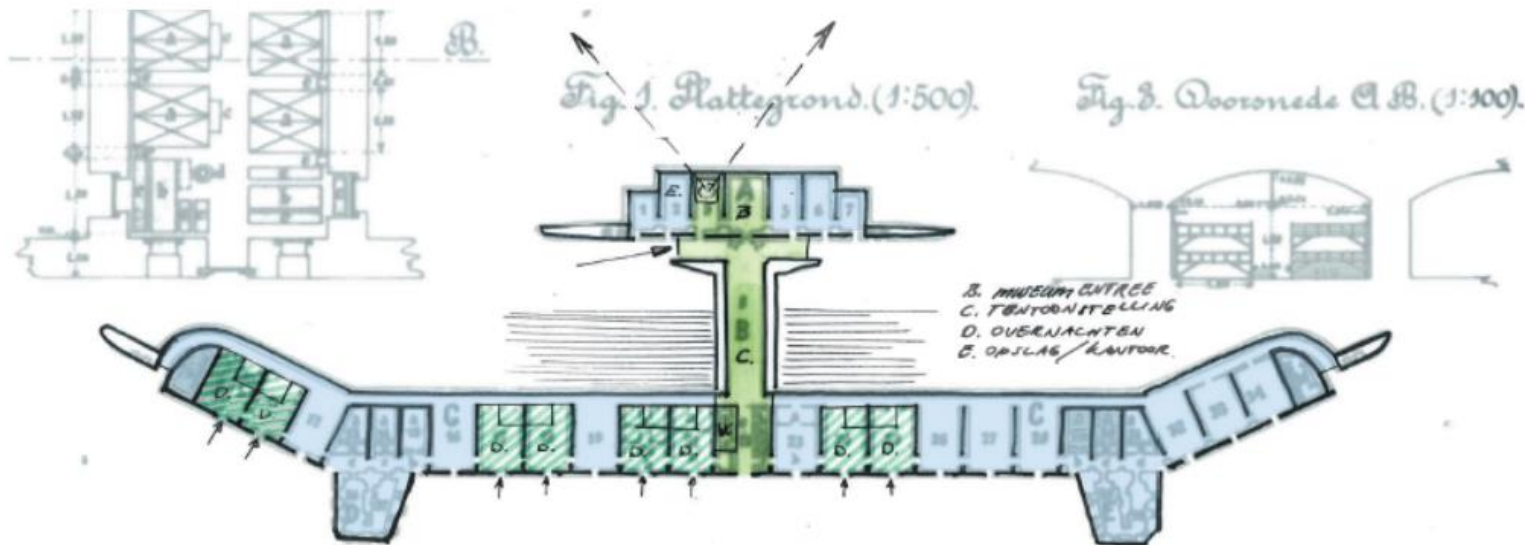
Bij het plaatsen van de incisie in ruimte 18 en de horeca in ruimte 17 is rekening gehouden met de beperkte aanwezigheid van **schilderingen** in die ruimte. Museumruimte 4, 8 en 19 beschikken over een grote hoeveelheid schilderingen en zijn daarom interessant om toegankelijk te maken als museum. Te verhuren ruimtes worden van het museum gescheiden door een 'museale wand' met ruimte voor tentoonstelling aan de buitenzijden en inwendig ruimte voor installaties.

Installaties kunnen het fort binnenkomen ter plaatse van de incisie.



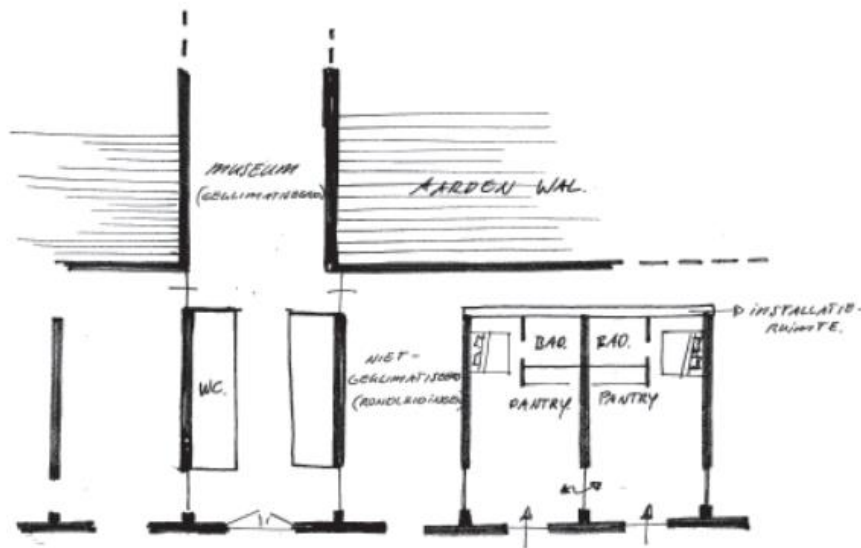
Uitsnede plattegrond Fort Benoorden Spaarndam - Scenario 1

SCENARIO 2: RUSTPUNT IN DE POSITIE SPAARNDAM



Plattegrond Fort Benoorden Spaarndam - Scenario 2; Rustpunt in de Positie Spaarndam

Bron onderlegger:
Rapport Muurschilderingen en decoraties.
Wijnen cultuurhistorisch onderzoek, 2015



Uitsnede plattegrond Fort Benoorden Spaarndam - Scenario 2

Rustpunt met museale aspecten en koffie en thee (groen) liggen in de hoek tussen porterne en frontgebouw.

Ruimte bij B biedt plaats aan de uitkijkkoepeel met zicht over het munitiebos. Verder biedt het frontgebouw ruimte voor kantoor- /opslagruimte ter plaatse van de entree. De museale functie wordt ingevuld doordat de exploitant de verplichting krijgt om op regelmatige basis rondleidingen te verzorgen voor belangstellenden langs de muurschilderingen.

Te verhuren **overnachtingsplekken** (groen gestreept) zijn gesitueerd in de ruimten met de minst interessante schilderingen. De ruimtes zijn in duo's gegroepeerd om samen gebruik te kunnen maken van installaties ten behoeve van de badkamer en pantry. Eventueel zijn de duo's samen te huur en onderling te koppelen door de bestaande doorgang in de dragende wand. Alle overnachtingsplekken zijn van buiten toegankelijk om volledig los van het museum te kunnen functioneren.

Naar gelang de wens van de exploitant is het aantal overnachtingsplekken uit te breiden. Er dient dan een afweging gemaakt te worden tussen aanwezigheid en staat van de schilderingen en de wijze van inrichten en gebruik van de ruimte.

De functie van de blauwe ruimtes is niet bepaald. In de berekening wordt er echter wel vanuit gegaan dat ze worden geklimatiseerd en beschikbaar voor functies en eventueel voor rondleidingen / ronddwalen vanuit het museum. De gang langs de achterzijde van alle overnachtingsplekken maakt het mogelijk ten alle tijde de ruimtes met interessante schilderingen te bereiken.

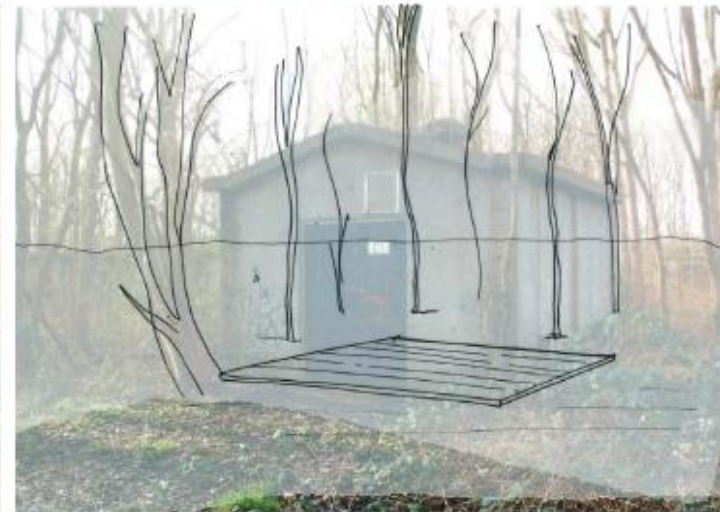
Optie 1



Optie 2



Optie 3



Optie 4

De staat van de plofhuizen varieert sterk, van redelijk tot heel slecht. Het zijn in de kern gesloten opslaggebouwen. Voorstel is een gedifferentieerde benadering toe te passen: doel is primair om de historie weer afleesbaar te maken.

Aanpak 1: restaureren en gebruiksklaar maken. Gebouwen die een prominente plek op het terrein innemen, bijvoorbeeld rond het bureelgebouw, worden opgeknapt ook al is de bouwkundige staat slecht.

Aanpak 2: Wel geïdentificeerd maar niet doorgerekend is de optie om een geïsoleerde doos te plaatsen in het casco, met een glazen pui achter de te openen deuren. Dit voor de gebouwen die in redelijke staat zijn of op een prominente plaats staan. Verhuur als kantoor of atelier is dan mogelijk.

Aanpak 3: Uitgangspunt is alleen het skelet laten staan. De wanden en de betonnen dakrand worden gesloopt. Stalen kruizen zorgen voor stabiliteit; het zijn vrij in de vullen follies in het bos. Voordeel: relatief lage kosten maar ook beperkte herbestemmingsopties.

Aanpak 4: een vierde optie is alles behalve de funderingsplaat te slopen. Resultaat: een open plek in het bos. Deze is vrij in te vullen.

Bij het opstellen en doorrekenen van het scenario is uitgegaan van Aanpak 1 voor 23 plofhuizen en voor de overige plofhuizen optie 4. Inschatting is dat de kosten voor scenario 2 niet opwegen tegen de eventuele baten. Optie 3 vinden we ook interessant maar een raming van de kosten van deze aanpak is sterk afhankelijk van de staat van de magazijnen.

FINANCIEEL

In voorgaande hoofdstukken zijn voor het Fort en het munitiebos twee scenario's geschetst, welke in dit hoofdstuk financieel worden uitgewerkt.

Allereerst wordt ingegaan op de stichtingskosten. Vervolgens worden de financieringsmogelijkheden toegelicht. Deze inzichten worden ten slotte vertaald in exploitatiemodellen, die volgens de cashflowmethode nader zijn uitgewerkt.

UITGANGSPUNTEN

Erfpacht

De looptijd van het vigerende erfpachtcontract tussen Staatsbosbeheer en Recreatieschap van het uitgegeven gebied is tot en met 31 december 2052. De hoogte van de erfpacht is jaarlijks € 22,69 per jaar, een symbolisch canon omdat de totale exploitatielast van het erfgoedpacht negatief is.

Waar is op gerekend?

Voor alle plofhuisjes is vanuit deze scenario's gerekend op een beperkt afwerkingsniveau wel met isolatie, verwarming, elektra een toilet, pantry en glas achter de pui. Waar de horeca precies gesitueerd is in het Fort maakt voor de herbestemmingskosten beperkt verschil, behalve als in het frontgebouw zou zijn: dan wordt het qua installaties kostbaarder.

De twee herbestemmingsscenario's worden in dit hoofdstuk opvolgend toegelicht, ieder in een eigen subhoofdstuk. Zie voor een uitgebreid overzicht van de indicatieve restauratiekosten bijlage 2.

SCENARIO 1

MUSEUM, ZAALVERHUUR, HORECA

STICHTINGSKOSTEN

Op pagina 55 staat het overzicht van de stichtingskosten. De stichtingskosten bestaan uit de kosten voor casco restauratie, de kosten voor inbouw en installaties, projectbegeleiding, terreininrichting en nuts, bijkomende kosten en overige kosten. Alle genoemde bedragen in deze en de volgende paragraaf zijn exclusief BTW.

Aankoopkosten

Er is geen sprake van aankoopkosten. Er is geen rekening gehouden met een eventuele boekwaarde op de gebouwen.

Casco restauratie, inbouw en installaties

De casco restauratie is berekend op basis van een gedetailleerde opname. De inbouw en installatiewerken zijn gebaseerd op bij ons aanwezige kengetallen, dus vaste prijzen per m2 bruto vloeroppervlak (BVO).

Het casco herstel voor het Fort is geraamd op een bedrag van €1.796.141,- excl. BTW en is gebaseerd op een bouwtechnische inspectie van februari 2020.

Het casco herstel voor de plofhuizen, inclusief Bureelgebouw, is geraamd op een bedrag van €1.225.616,- excl. BTW. De kosten variëren per gebouw. In hierna gepresenteerde tabel wordt voor de minimaal te behouden gebouwen gespecificeerd hoe hoog de directe bouwkosten bedragen.

Uitgangspunt bij de voorgestelde aanpak die tot de geraamde kosten leidt is dat de gebouwen in een dusdanige staat gebracht worden dat deze daarna met regulier onderhoud in stand gehouden kunnen worden. Daarbij worden bij aanvang alle noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd, alsmede alles dat binnen een periode van circa 5-10 jaar te verwachten is. De eerste 5-10 jaar zal er derhalve alleen sprake zijn van kleiner regulier onderhoud, dat kan worden uitgevoerd in het kader van een meerjarig onderhoudsplan.

De kosten voor inbouw- en installaties van het Fort zijn geraamd op €907.959,- excl. BTW.

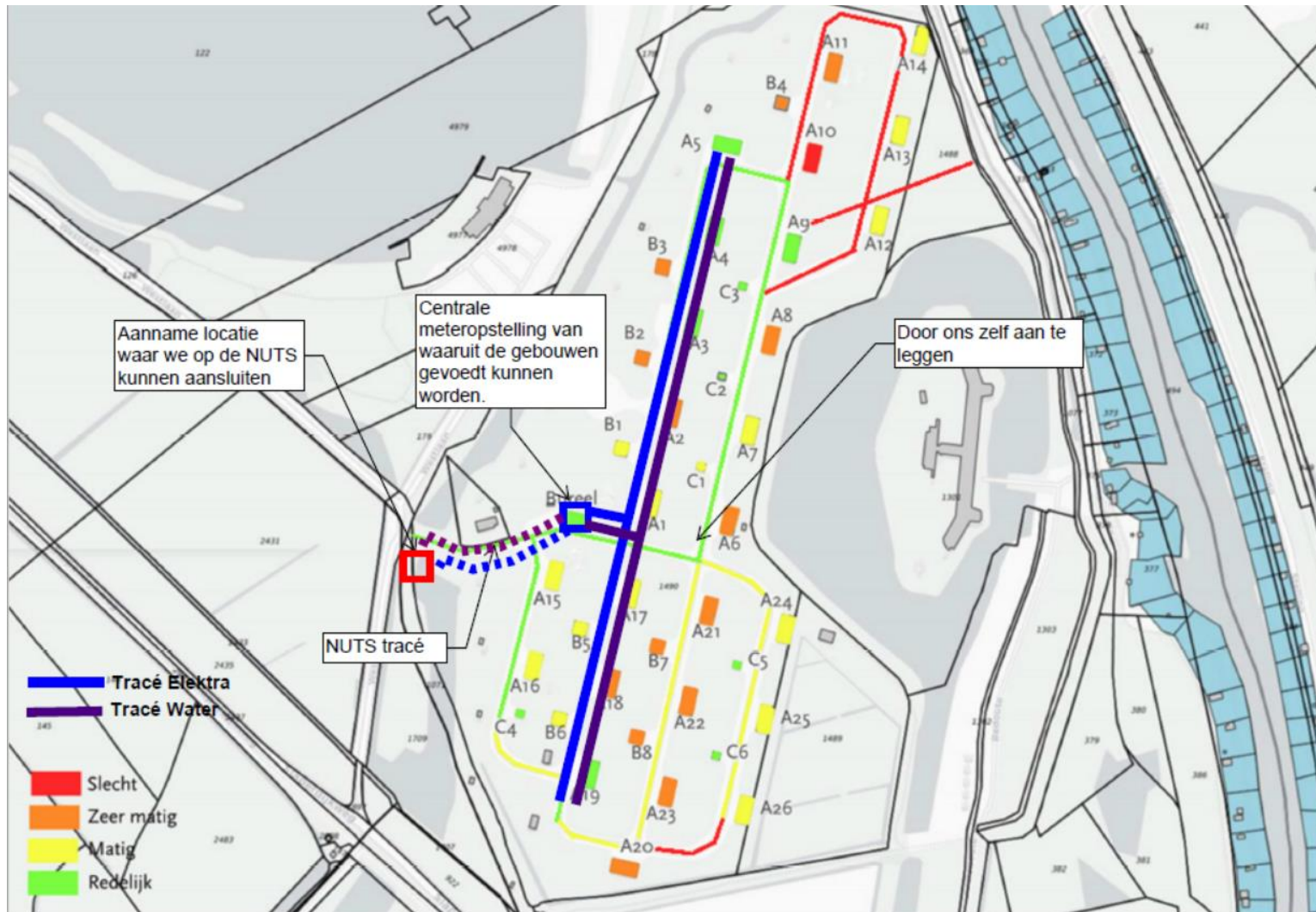
De kosten voor inbouw- en installaties van de plofhuizen, inclusief Bureelgebouw, zijn geraamd op €1.403.026,- excl. BTW.

Voor alle bouwkundige werkzaamheden die nodig zijn wordt gerekend met een opslag van 24,5% voor de staartkosten. De staartkosten, ook wel indirecte kosten genoemd, bestaande uit de algemene bouwplaatskosten (ABK, 12%), de algemene kosten (AK, 8%), winst & risico (W&R, 4%) en de CAR-verzekering (0,5%).

Naast deze werken is een raming gemaakt voor sloopkosten van de overige plofhuizen, nutsvoorzieningen en terreininrichting.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van €196.000,-. De grotere typen plofhuizen (A), kosten €8.000,- om te slopen, de middentypes (B) circa €5.000,- en de kleine gebouwtjes (C) circa €2.250,- per gebouw.



Met betrekking tot nutsvoorzieningen is voor dit project nog geen verkennend onderzoek geweest met de nutsbedrijven over de levering van de elektra en water in dit gebied. Vooralsnog is ervan uitgegaan dat dit mogelijk is. Als bijlage is een overzichtskaart opgenomen met daarin een principe aanleg van de nutsvoorzieningen / installaties. Voor een zo flexibel mogelijke opstelling, is hier gekozen voor een centrale meterkast, die in het terrein wordt opgesteld op de aangegeven locatie (zie bijlage). De situering van de meterkast is dusdanig dat deze centraal ligt in het gebied. Dit betekent dat vanuit het Bureelgebouw (informatie/ontvangst) toezicht gehouden wordt op de voorziening. Vanaf deze meter wordt een hoofdtracé gelegd, zo centraal mogelijk gelegen. Het tracé is zodanig uitgelegd dat eventueel alle gebouwen daarop aangesloten kunnen worden. In dit tracé zijn zowel water als elektra meegenomen. Gas is momenteel niet meer toegestaan. Ieder gebouw zal van een eigen tussenmeter worden voorzien. Voor het verwarmen van de gebouwen kan later gekozen worden voor een elektrisch verwarmingssysteem of een op propaangestookte installatie.

De prijzen zijn gebaseerd op prijzen van Vitens en Stedin. Dit kan per gemeente verschillen, derhalve moeten de prijzen ook gezien worden als richtinggevend.

Het geraamde bedrag voor aanleg van de infrastructuur aansluitingen per gebouw (11 stk.) komt neer op € 232.485,- excl. BTW.

Alternatief is het Munitiebos meer autarkisch te ontwikkelen met pellet kachels. Zonnepanelen zijn geen voordehand liggende optie, indien het bos behouden blijft en dit het aantal zonuren beperkt. Wel kan gekeken worden naar een lokaal warmtenet, gestookt op vrijkomend snoeiafval uit de positie bij Spaarndam. Een inventarisatie van de hoeveelheid én kwaliteit snoeiafval is daarbij een belangrijke eerste stap; regelmatig is de reguliere massa snoeiafval onvoldoende en dient alsnog snipperhout bijgekocht te worden. Ook komt het voor dat de kwaliteit van het snoeiafval dusdanig laag is (te vochtig, te grote stukken) dat installaties vastlopen.

Warmtewinning uit oppervlaktewater is een nader te onderzoeken mogelijkheid van een vorm van duurzame energie.

Overigens: warmteopwekking is in deze casus minder uitdagend en kostbaar dan elektriciteitsvoorziening.

Terrein

Bij de herbestemming van het Fort moet, naast de investeringen in de restauratie van het fort ook rekening worden gehouden met kosten voor:

- restauratie en opknappen van het fortterrein, infrastructuur en brug
- herinrichten van de parkeerplaats
- maatregelen voor natuur.

Deze investeringen zijn beperkt meegenomen in de gepresenteerde investerings- en exploitatiemodellen: alleen de kosten voor aansluitingen, bestrating, pad naar het pontje, en straatverlichting zijn geraamd. Deze investeringen zijn begroot op €491.500,- excl. BTW

Projectbegeleiding en bijkomende kosten

De projectbegeleiding en de bijkomende kosten betreffen grotendeels percentages van de bouwsom op basis van de bij BOEi aanwezige kengetallen. Daarnaast is er op basis van de legesverordening van gemeente Velsen een inschatting gemaakt van de leges. De gemeente hanteert daarvoor de regel: indien de bouwkosten €225.000,- of meer bedragen: €6.975, vermeerderd met 2,5% over het bedrag waarmee de bouwkosten €225.000,- te boven gaan.

Overige kosten

In de overige kosten is rekening gehouden met een stelpost onvoorzien van 10% van de bouwsom. Daarnaast zijn hierin opgenomen: de voorfinancieringsrente (rekening houdend met een bouwtijd van 1 jaar), en een post voor de communicatiekosten.

Er is vanuit gegaan dat alle functies die in het fort en de plofhuizen komen BTW-verrekenbaar zijn. Dat wil zeggen dat zolang de huurders BTW dienen af te dragen, de BTW over de bouwkosten afgetrokken kan worden. Wat betreft het museale deel zijn twee constructies voorstelbaar waardoor de BTW over de bouwkosten niet afgedragen hoeven te worden:

1. Er is sprake van ticketverkoop. De exploitant van het museum dient in dat geval BTW af te dragen over de ticketverkoop.
2. Minder dan 10% van het verhuurd vloeroppervlak betreft BTW-onbelaste activiteiten. Dat wil zeggen dat voor meer dan 90% van het verhuurbaar vloeroppervlak een exploitatie plaats moet vinden die BTW belast is. Hiervoor gelden wel twee voorwaarden:
 1. Er wordt één huurovereenkomst gesloten met één exploitant voor het gehele fort.
 2. De exploitatie van het overige deel van het fort (horeca, zaalverhuur) dient wel BTW belast te zijn.

FINANCIERING/ SUBSIDIE

Provincie Noord-Holland

Voor het fort is circa één miljoen euro aan subsidie gereserveerd bij de provincie.

Voorwaarde is zicht op een nieuwe functie en daarmee behoud van de aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden. Er moet binnen afzienbare termijn zicht op functioneel gebruik en openstelling voor publiek van het fort zijn. Aangegeven is dat de het gaat over het beleefbaar zijn van 'de meest waardevolle delen en dat deze voldoende dagen toegankelijk moeten zijn'.

Voor dit herbestemmingsonderzoek is - bij het ontbreken van actueel vastgestelde uitgangspunten, als uitgangspunt gehanteerd dat het Recreatieschap de investering doet uit eigen vermogen, dat gevoed wordt door financiële bijdragen van de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling Recreatieschap Spaarnwoude.

In de jaren '90 is de herbestemming van Fort bezuiden Spaarndam, na het verkrijgen van het erfpachtrecht door het Recreatieschap op een vergelijkbare wijze gefinancierd. Ook daar verhuurt het Recreatieschap zelf ruimten aan verschillende huurders.

Met dit uitgangspunt is het exploitatiemodel opgesteld. In een vervolg zal gespecificeerd moeten worden of de financiering, gezien de hoogte van het bedrag, gefaseerd plaatsvindt. De inbreng van eigen vermogen is daarmee geraamd op een bedrag van €7.192.215,-.

EXPLOITATIE

Op pagina 56 staat het exploitatieoverzicht. Het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) voor het Fort bedraagt 1.980 m².

Het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak voor de tien plofhuizen en het Bureelgebouw bedraagt circa 1.772 m². De VVO is bepaald aan de hand van een inschatting op basis van een percentage van de bvo meters. Een nadere inmeting conform NEN is aan te raden.

De opgenomen huurprijs verschilt per functie en is in onderstaande tabel gespecificeerd. Deze huurprijs is gebaseerd op een steekproef onder huidig te verhuren m² bedrijfsruimte, kantoorruimte en horeca in de regio. Tevens is gebruik gemaakt van funda. Er zal echter een nader onderzoek moeten worden gedaan om de huur per m2 te berekenen. Voorsnog is een lager huurniveau gehanteerd dan in de marktverkenning aangegeven.

Functie	aantal m2 VVO	Huurprijs / m2 (€)	Huurprijs / jaar (€)	Bezettingsgraad, huurkorting, frictieleegstand (%)
Fort: museum incl. rondleidingen en kantoor	200	75,00	15.000	90%
Fort: zaalverhuur	200	160,00	32.000	90%
Fort: horeca	80	160,00	12.800	90%
Fort: overige verhuur	1500	160,00	240.000	60%
Plofhuizen: kantoor	1572	120,00	188.640	90%
Bureelgebouw: entree/ontvangst	200	80,00	16.000	90%
Totaal			€504.440,-	€381.996,-

EXPLOITATIERESULTAAT

Bij de berekening van de verwachte huursom van een object wordt rekening gehouden met de verwachte looptijd van te sluiten huurovereenkomsten, eventuele te verstrekken incentives in de eerste periode van verhuur, alsmede de financiële gegoedheid van de type exploitant. Deze drie componenten komen samen in een zogenaamde frictieleegstand per jaar. Deze frictieleegstand is opgenomen, zodat ook zichtbaar is wat de maximaal potentiële huursom kan zijn. Hierdoor kunnen de huurinkomsten feitelijk lager uitvallen dan het maximale potentieel.

In de kosten zijn opgenomen de rentelasten op de verwachte financieringen, alsmede een interne vergoeding van 5% op het ingebracht eigen vermogen. De rentepercentages op vreemd vermogen zijn getoetst aan de huidige marktsituatie.

Er is vanuit gegaan dat alle functies die in het fort en de plofhuizen komen BTW-verrekenbaar zijn. Dat wil zeggen dat zolang de huurders BTW dienen af te dragen, de BTW over de onderhoudskosten afgetrokken kan worden.

In de kosten zijn verder opgenomen de afschrijvingslast op de gerealiseerde investering, alsmede eigenaarslasten (onroerend zaakbelasting, rioolheffing, etc.), een opstalverzekering, beheerkosten en kosten voor groot onderhoud. De kosten voor groot onderhoud betreffen feitelijk een jaarlijkse dotatie aan een voorziening. Voor het Fort wordt de benodigde jaarlijkse dotatie ingeschat op circa €29.000,-. Voor de tien plofhuisjes en het Bureelgebouw komt het gezamenlijk jaarlijks onderhoud naar schatting uit op circa €49.000,-.

CASHFLOWRESULTAAT

Exploitatieresultaten zijn waardevol, maar de uiteindelijke kasstroom bepaalt of een project voldoende liquide middelen genereert om langdurig in stand te kunnen houden. Om deze reden wordt de haalbaarheid van een project door ons altijd getoetst op de verwachte toekomstige kasstromen.

In het cashflow overzicht zijn naast de posten genoemd in de exploitatie, ook opgenomen de aflossingen op de gecalculeerde financieringen. Daarentegen zijn afschrijvingskosten niet van toepassing. Voor de voorziening groot onderhoud wordt verondersteld dat hiervoor een jaarlijkse dotatie plaatsvindt aan een voorziening, waardoor de kosten tegelijk worden uitgegeven na een bepaalde termijn. BOEi hanteert voor installaties een afschrijftermijn van 15 jaar. Voor bouwkundig onderhoud is een afschrijftermijn van 20 jaar aangehouden.

Om een feitelijk juist beeld te schetsen van de waarde van uw toekomstige kasstromen, is uiteindelijk de verwachte kasstroom per jaar contant gemaakt naar de huidige tijd. Hiermee ziet u wat de toekomstige waarde van uw verkregen geld over 10 jaar waard is.

In de huidige calculatie komen wij uit op een in 10 jaar tijd cumulatieve contant gemaakte kasstroom van - €1.138.348,-.

In jaar 30, dus in 2052, komt de cumulatieve cashflow uit op - €2.820.112,-.

Dit betekent dat het project zonder aanvullende subsidies niet haalbaar is op basis van de uitgangspunten die gekozen zijn voor het doorrekenen van deze casus.

Mogelijke optimalisaties zitten in het gefaseerd ontwikkelen. Risico's kunnen verminderd worden door zowel gefaseerd ontwikkelen als door een exploitant mee te laten investeren in de exploitant-specifieke onderdelen. Ook is het een optie om niet alle ploffuizen te restaureren en her te bestemmen. Zie daarvoor ook de optimalisatieanalyse.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Investerings

aankoop (marktwaarde)

Totale aankoopkosten

0

Restauratiekosten

Kosten restauratie

Casco restauratie plofhuizen noordhoek	570.642
Casco restauratie plofhuizen zuidhoek	491.782
Sloopkosten plofhuizen	196.000
Casco restauratie Fort	1.796.141
Casco restauratie Bureelgebouw	163.192
Herbestemming plofhuizen noordhoek	727.192
Herbestemming plofhuizen zuidhoek	555.034
Herbestemming Fort	907.959
Herbestemming Bureelgebouw	120.800
Nuts: elektra	106.079
Nuts: water	79.906
Nuts: riolering	46.500

Terreininrichting 491.500

Projectbegeleiding 625.273

Totale restauratiekosten

6.878.000

Bijkomende kosten

Kosten vergunningen /

leges	157.668
Kosten architecten	187.582
Bouwadviesbureau's	125.055
Overige advieskosten	62.527
Overige bijkomende kosten	0

Totale bijkomende kosten

532.832

Overige kosten

Kosten onvoorzien	625.273
Dekking voor Algemene Kosten	0
Dekking projecturen eigen personeel	0
Communicatie	75.000
Voorfinancieringsrente	81.111
Overige kostendekking	0
BOEI	0
Niet verrekenbare BTW	0,0% 0

Totale overige kosten 781.384

Totale investering 8.192.215

Dekking/financiering

Uitgangspunten dekking/financiering

Subsidies	1.000.000	Subsidie provincie Noord-Holland, t.b.v. restauratie Fort.
Verkopen	-	
Vreemd vermogen	-	
Eigen vermogen	7.192.215	Interne rekenrente 5%
Totale dekking/financiering	8.192.215	

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

<u>Exploitatie</u>	<u>jaar 1</u>	<u>jaar 2</u>	<u>jaar 3</u>	<u>jaar 4</u>	<u>jaar 5</u>	<u>jaar 6</u>	<u>jaar 7</u>	<u>jaar 8</u>	<u>jaar 9</u>	<u>jaar 10</u>
Huursom (incl servicevergoeding indien opgenomen)	381.996	386.042	390.157	394.341	398.597	402.925	407.327	411.804	416.356	420.986
<u>Exploitatielasten</u>										
Afschrijvingen	223.530	223.530	223.530	223.530	223.530	223.530	223.530	223.530	223.530	223.530
Financieringslasten	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611
Overige exploitatiekosten (incl. niet verr. btw)	143.765	146.209	148.695	151.223	153.794	156.408	159.067	161.771	164.521	167.318
Exploitatieresultaat	-344.910	-343.308	-341.679	-340.022	-338.337	-336.623	-334.880	-333.108	-331.305	-329.472
<u>Cashflow (inclusief contante waardeberekening van de jaarlijkse kasstromen)</u>										
Huursom (incl servicevergoeding indien opgenomen)	381.996	386.042	390.157	394.341	398.597	402.925	407.327	411.804	416.356	420.986
Financieringslasten	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611	359.611
Aflossing financieringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige exploitatiekosten (incl. niet verr. btw)*	143.765	146.209	148.695	151.223	153.794	156.408	159.067	161.771	164.521	167.318
Cashflow per jaar	-121.380	-119.778	-118.149	-116.492	-114.807	-113.094	-111.351	-109.578	-107.776	-105.943
Cashflow cumulatief	-121.380	-241.158	-359.307	-475.800	-590.607	-703.700	-815.051	-924.630	-1.032.405	-1.138.348
Contante waarde per jaar (discontovoet 4%)	-119.023	-112.935	-107.114	-101.550	-96.232	-91.150	-86.293	-81.653	-77.221	-72.988
Contante waarde cumulatief (discontovoet 4%)	-119.023	-231.958	-339.072	-440.622	-536.854	-628.004	-714.297	-795.950	-873.172	-946.160
<u>Overige kerngegevens</u>										
BAR (bruto aanvangsrendement)	7,0%									
Leegstandspercentage per jaar	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

*) In dit model wordt verondersteld dat:

- De daadwerkelijke uitgaven voor groot onderhoud gelijk oplopen met de voorzieningen, in werkelijkheid zal dit niet het geval zijn.
- De servicekosten en servicevergoedingen per saldo geen bate of last veroorzaken. In werkelijkheid zou dit wel kunnen

SCENARIO 2

MUSEUM, ACCOMMODATIE

STICHTINGSKOSTEN

Op pagina 60 staat het overzicht van de stichtingskosten voor het tweede scenario. De stichtingskosten bestaan ook hiervoor uit de kosten voor cascoherrestauratie, de kosten voor inbouw en installaties, projectbegeleiding, terreininrichting en nuts, bijkomende kosten en overige kosten. In deze paragrafen worden de verschillen ten opzichte van het eerste scenario uitgelicht; er wordt voor overeenkomende delen (zoals restauratie en herbestemming van de plofhuizen) geen verdere toelichting gegeven.

Aankoopkosten

Er is geen sprake van aankoopkosten.

Cascoherrestauratie, inbouw en installaties

Het cascoherstel is vergelijkbaar met scenario 1 en zodoende geraamd op een bedrag van €1.796.141,- excl. BTW. Het cascoherstel voor de plofhuizen, inclusief Bureelgebouw, is geraamd op een bedrag van €1.225.616,- excl. BTW.

De kosten voor inbouw- en installaties voor het Fort zijn geraamd op €926.031,- excl. BTW en vallen daarmee iets hoger uit dan de herbestemmingskosten in scenario 1.

Ook voor dit scenario is het uitgangspunt dat de BTW verrekenbaar is, wat betekent dat de exploitant van het museum tickets dient te verkopen, dan wel dat het verhuurbaar vloeroppervlak van het museum niet meer dan 10% van het totaaloppervlak beslaat. Conform het vlekkenplan beslaat het museum in dit scenario 8% van het totaal verhuurbaar vloeroppervlak.

FINANCIERING

Ook in dit scenario wordt het Fort gerestaureerd, waarvoor circa één miljoen euro aan subsidie gereserveerd bij de provincie.

Er is vanuit gegaan dat alle functies die in het fort en de plofhuizen niet BTW-verrekenbaar zijn. Dat wil zeggen dat de BTW over de bouwkosten niet afgetrokken kan worden.

het recreatieschap financiert de resterende investeringen standaard uit eigen vermogen. Met dit uitgangspunt is het exploitatiemodel opgesteld. De inbreng van eigen vermogen is daarmee geraamd op een bedrag van €7.215.670,-.

In een vervolg zal gespecificeerd moeten worden of de financiering, gezien de hoogte van het bedrag, gefaseerd plaatsvindt.

EXPLOITATIE

Op pagina 61 staat het exploitatieoverzicht. De opgenomen huurprijs verschilt per functie en is in onderstaande tabel gespecificeerd. Deze huurprijs is gebaseerd op een steekproef onder huidig te verhuren m² bedrijfsruimte, kantoorruimte en groepsaccommodaties in de regio, alsmede gesprekken uit de marktverkenning.

Functie	aantal m2 VVO	Huurprijs / m2 (€)	Huurprijs / jaar (€)	Bezettingsgraad / frictieleegstand (%)
Fort: museum incl. rondleidingen en kantoor	160	75,00	12.000	90%
Fort: overnachtingen	320	150,00	48.000	90%
Fort: overige verhuur	1500	160,00	240.000	60%
Plofhuizen: kantoor	1572	120,00	188.640	90%
Bureelgebouw: entree/ontvangst	200	80,00	16.000	90%
Totaal			€504.640,-	€382.176,-

CASHFLOWRESULTAAT

Exploitatieresultaten zijn waardevol, maar de uiteindelijke kasstroom bepaalt of een project voldoende liquide middelen genereert om langdurig in stand te kunnen houden. Om deze reden wordt de haalbaarheid van een project door ons altijd getoetst op de verwachte toekomstige kasstromen.

In het cashflow overzicht zijn naast de posten genoemd in de exploitatie, ook opgenomen de aflossingen op de gecalculeerde financieringen. Daarentegen zijn afschrijvingskosten niet van toepassing. Voor de voorziening groot onderhoud wordt verondersteld dat deze tegelijk wordt uitgegeven.

Om een feitelijk juist beeld te schetsen van de waarde van uw toekomstige kasstromen, is uiteindelijk de verwachte kasstroom per jaar contant gemaakt naar de huidige tijd. Hiermee ziet u wat de toekomstige waarde van uw verkregen geld over 10 jaar waard is.

In de huidige calculatie komen wij uit op een in 10 jaar tijd cumulatieve contant gemaakte kasstroom van - €1.148.747,-.

In jaar 30, dus 2052, komt de cumulatieve cashflow uit op - €3.328.548,-.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Investerings

aankoop (marktwaarde)

Totale aankoopkosten

Restauratiekosten

Kosten restauratie	
Cascorestauratie plofhuizen noordhoek	570.642
Cascorestauratie plofhuizen zuidhoek	491.782
Sloopkosten plofhuizen	196.000
Cascorestauratie Fort	1.796.141
Cascorestauratie Bureelgebouw	163.192
Herbestemming plofhuizen noordhoek	727.192
Herbestemming plofhuizen zuidhoek	555.034
Herbestemming Fort	926.031
Herbestemming Bureelgebouw	120.800
Nuts: elektra	106.079
Nuts: water	79.906
Nuts: riolering	46.500
	0
Terreininrichting	491.500
	0
Projectbegeleiding	627.080

Totale restauratiekosten

6.897.879

Bijkomende kosten

Kosten vergunningen / leges	158.120
Kosten architecten	188.124
Bouwadviesbureau's	125.416
Overige advieskosten	62.708
Overige bijkomende kosten	0

Totale bijkomende kosten

534.368

Overige kosten

Kosten onvoorzien	627.080
Dekking voor Algemene Kosten	0
Dekking projecturen eigen personeel	0
Communicatie	75.000
Voorfinancieringsrente	81.343
Overige kostendekking	
BOEI	0
Niet verrekenbare BTW	0,0% 0

Totale overige kosten

783.423

Totale investering

8.215.670

Dekking/financiering

Subsidies	1.000.000
Verkopen	-
Vreemd vermogen	-

Eigen vermogen 7.215.670

Totale dekking/financiering 8.215.670

Uitgangspunten dekking/financiering

Subsidie provincie Noord-Holland, t.b.v. restauratie Fort.

Interne rekenrente 5%

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

<u>Exploitatie</u>	<u>jaar 1</u>	<u>jaar 2</u>	<u>jaar 3</u>	<u>jaar 4</u>	<u>jaar 5</u>	<u>jaar 6</u>	<u>jaar 7</u>	<u>jaar 8</u>	<u>jaar 9</u>	<u>jaar 10</u>
Huursom (incl servicevergoeding indien opgenomen)	382.176	386.225	390.343	394.531	398.790	403.121	407.526	412.006	416.562	421.196
<u>Exploitatielasten</u>										
Afschrijvingen	224.133	224.133	224.133	224.133	224.133	224.133	224.133	224.133	224.133	224.133
Financieringslasten	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784
Overige exploitatiekosten (incl. niet verr. btw)	143.822	146.267	148.754	151.283	153.855	156.470	159.130	161.835	164.586	167.384
Exploitatieresultaat	-346.563	-344.959	-343.328	-341.669	-339.982	-338.266	-336.521	-334.746	-332.941	-331.105
<u>Cashflow (inclusief contante waardeberekening van de jaarlijkse kasstromen)</u>										
Huursom (incl servicevergoeding indien opgenomen)	382.176	386.225	390.343	394.531	398.790	403.121	407.526	412.006	416.562	421.196
Financieringslasten	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784	360.784
Aflossing financieringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige exploitatiekosten (incl. niet verr. btw)*	143.822	146.267	148.754	151.283	153.855	156.470	159.130	161.835	164.586	167.384
Cashflow per jaar	-122.430	-120.826	-119.195	-117.536	-115.848	-114.132	-112.387	-110.613	-108.808	-106.972
Cashflow cumulatief	-122.430	-243.256	-362.450	-479.986	-595.834	-709.967	-822.354	-932.967	-1.041.775	-1.148.747
Contante waarde per jaar (discontovoet 4%)	-120.052	-113.923	-108.062	-102.460	-97.105	-91.987	-87.097	-82.424	-77.961	-73.698
Contante waarde cumulatief (discontovoet 4%)	-120.052	-233.975	-342.037	-444.497	-541.601	-633.588	-720.685	-803.109	-881.070	-954.768
<u>Overige kerngegevens</u>										
BAR (bruto aanvangsrendement)	7,0%									
Leegstandspercentage per jaar	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%

*) In dit model wordt verondersteld dat:

- De daadwerkelijke uitgaven voor groot onderhoud gelijk oplopen met de voorzieningen, in werkelijkheid zal dit niet het geval zijn.
- De servicekosten en servicevergoedingen per saldo geen bate of last veroorzaken. In werkelijkheid zou dit wel kunnen

OPTIMALISATIEANALYSE

OPTIMILISATIEANALYSE

BOEi heeft een scenario doorgerekend waarin niet 10, maar 23 plofhuisjes behouden blijven, gerestaureerd en herbestemd. In de tabel is aangegeven welke gebouwen behouden blijven. Dit geeft de volgende resultaten:

Stichtingskosten

De stichtingskosten nemen toe, naar een bedrag van €12.111.546,-. Uitgaande van scenario 1 voor herbestemming van het Fort – deze kent het minst negatieve cashflow resultaat.

Exploitatieresultaat

De plofhuizen worden opgeknapt en verhuurd als kantoor, tegen een verhuurprijs van € 120,- per m2 per jaar. De totale jaarlijkse huurinkomsten komen uit op € 584.172,-, rekening houdend met frictieleegstand en huurkortingen. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6.6%. De onderhoudskosten nemen toe naar een jaarlijks benodigde dotatie in een voorziening ter hoogte van circa €108.000,-. Het gaat immers om het Fort, 23 plofhuisjes en het Bureelgebouw.

Cashflow

Ook in dit scenario resulteert de exploitatie in een negatieve cumulatieve cashflow in jaar 10: - € 1.133.377,-.

Gebouw	Kosten herbestemming / sloop
A1 – A9	154.384,
A10 – A14	Sloop
A15- A19	154.384,
B1- B3	91.882,
B4	Sloop
B5 – B6	91.882,
C1 – C4	54.828,

Managementsamenvatting

Investeringen

Aankoop	-
Bouw/restauratiekosten	10.199.850
Bijkomende kosten	789.520
Overige kosten	1.122.175

Totale investering	12.111.546
---------------------------	-------------------

Dekking/financiering

Subsidies	1.000.000
Verkopen	-
Vreemd vermogen	-
Eigen vermogen	11.111.546

Totale dekking/financiering	12.111.546
------------------------------------	-------------------

Projectresultaat	0
------------------	---

Exploitatie

	jaar 1	jaar 5	jaar 10
Huursom	584.172	614.876	656.284

Exploitatielasten

Afschrijvingen	321.634	321.634	321.634
Financieringslasten	555.577	555.577	555.577
Overige exploitatiekosten	164.043	175.486	190.918

Exploitatieresultaat	457.082-	437.821-	411.845-
-----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Cashflow

Exploitatieresultaat	457.082-	437.821-	411.845-
Correcties positief (afschrijvingen, interne rente, etc)	986.573	994.201	1.004.490
Correctie negatief (aflossing, uitgaven onderhoud, etc)	664.939-	672.568-	682.856-

Cashflow per jaar	135.448-	116.187-	90.211-
--------------------------	-----------------	-----------------	----------------

Cashflow cumulatief	135.448-	629.495-	1.133.377-
----------------------------	-----------------	-----------------	-------------------

GEVOELIGHEIDSANALYSE

Daarnaast is een scenario doorgerekend waarin alleen het fort wordt gerestaureerd en herbestemd. De plofhuizen blijven onbehandeld. Ook wordt niet geïnvesteerd in het terrein. Met betrekking tot de invulling van het Fort is uitgegaan van het vlekkenplan van scenario 1. Dit geeft de volgende resultaten:

Stichtingskosten

De stichtingskosten nemen af, naar een bedrag van €3.572.974,-.

Exploitatieresultaat

De totale jaarlijkse huurinkomsten komen uit op €197.820,-, gebaseerd op de huurtabel van scenario 1, exclusief verhuur van de plofhuizen.

Cashflow

Dit scenario resulteert de exploitatie in een positieve cumulatieve cashflow: + €119.577,- in jaar 10. Deze financiële middelen kunnen in de toekomst gefaseerd geïnvesteerd worden in het restaureren en herbestemmen van enkele plofhuisjes en het Bureelgebouw. In jaar 30 betreft de cumulatieve cashflow + €338.894,-.

Managementsamenvatting

Investeren

Aankoop	-
Bouw/restauratiekosten	2.974.510
Bijkomende kosten	217.678
Overige kosten	380.786

Totale investering	3.572.974
---------------------------	------------------

Dekking/financiering

Subsidies	1.000.000
Verkopen	-
Vreemd vermogen	-
Eigen vermogen	2.572.974

Totale dekking/financiering	3.572.974
------------------------------------	------------------

Projectresultaat	0
------------------	---

<u>Exploitatie</u>	jaar 1	jaar 5	jaar 10
Huursom	197.820	201.574	206.637
<u>Exploitatielasten</u>			
Afschrijvingen	96.660	96.660	96.660
Financieringslasten	128.649	128.649	128.649
Overige exploitatiekosten	56.962	60.935	66.294
Exploitatieresultaat	84.451-	84.670-	84.966-

Cashflow

Exploitatieresultaat	84.451-	84.670-	84.966-
Correcties positief (afschrijvingen, interne rente, etc)	253.790	255.777	258.456
Correctie negatief (aflossing, uitgaven onderhoud, etc)	157.130-	159.116-	161.796-

Cashflow per jaar	12.209	11.990	11.695
--------------------------	---------------	---------------	---------------

Cashflow cumulatief	12.209	60.503	119.577
----------------------------	---------------	---------------	----------------

GEVOELIGHEIDSANALYSE

Ten slotte is een scenario doorgerekend waarin is onderzocht hoeveel subsidie nodig is om scenario 1 cumulatief positief uit te laten komen in jaar 30. Met betrekking tot de invulling van het Fort is uitgegaan van het vlekkenplan van scenario 1. Dit geeft de volgende resultaten:

Stichtingskosten

De stichtingskosten blijven gelijk aan scenario 1, namelijk €8.192.215,-.

Financiering

Om in jaar 30 positief uit te komen, bedraagt de benodigde subsidie €1.900.000,-, aanvullend op de €1.000.000,- die reeds door de provincie is gereserveerd.

Exploitatieresultaat

De totale jaarlijkse huurinkomsten komen uit op €381.996,-, rekening houdend met de verhuurtabel van scenario 1 (zie pagina 58). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 9,5%.

Cashflow

Dit scenario resulteert de exploitatie in een cumulatieve cashflow van - €188.348,- in jaar 10. In jaar 30 betreft de cumulatieve cashflow + €29.888,-.

Managementsamenvatting

Investerings

Aankoop	-
Bouw/restauratiekosten	6.878.000
Bijkomende kosten	532.832
Overige kosten	781.384

Totale investering	8.192.215
---------------------------	------------------

Dekking/financiering

Subsidies	2.900.000
Verkopen	-
Vreemd vermogen	-
Eigen vermogen	5.292.215

Totale dekking/financiering	8.192.215
------------------------------------	------------------

Projectresultaat	0-
------------------	----

Exploitatie

	jaar 1	jaar 5	jaar 10
Huursom	381.996	398.597	420.986

Exploitatielasten

Afschrijvingen	164.479	164.479	164.479
Financieringslasten	264.611	264.611	264.611
Overige exploitatiekosten	143.765	153.794	167.318

Exploitatieresultaat	190.859-	184.286-	175.421-
-----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Cashflow

Exploitatieresultaat	190.859-	184.286-	175.421-
Correcties positief (afschrijvingen, interne rente, etc)	507.278	512.732	520.087
Correctie negatief (aflossing, uitgaven onderhoud, etc)	342.799-	348.253-	355.608-

Cashflow per jaar	26.380-	19.807-	10.943-
--------------------------	----------------	----------------	----------------

Cashflow cumulatief	26.380-	115.607-	188.348-
----------------------------	----------------	-----------------	-----------------

5. KRITISCHE FACTOREN EN RISICO'S

KRITISCHE FACTOREN EN RISICO'S

Met de herbestemming van Fort Benoorden Spaarndam en het munitiecomplex gaan een aantal kritische factoren en risico's samen die in deze paragraaf nader uiteen worden gezet. Dit zijn:

- Vertraging of stagnatie door procedures. Zowel bestuurlijk draagvlak als draagvlak van omwonenden en belanghebbenden hebben hier invloed op. Den aan omwonenden, natuurliefhebbers, liefhebbers cultureel erfgoed, et cetera (zie ook het participatieplan).
- Asbest/ bodem/ chroom 6 maken geen onderdeel uit van dit onderzoek en kunnen een vertraging en extra kosten met zich meebrengen.
- Ook een flora en fauna onderzoek is niet verricht in het kader van dit onderzoek.
- Inkomstenvastheid en –toekomstbestendigheid: een exploitant kan failliet gaan. Het is van belang een solide ondernemer/ exploitant vast te leggen. De huur die aangegeven is, is indicatief op basis van een benchmark/ deskstudie. De huur die betaald kan worden is afhankelijk van de businesscase van de uiteindelijke exploitant.
- Bestuurlijk draagvlak: verwacht tegenwind, daar moet een bestuurder op voorbereid zijn en adequaat op kunnen acteren.
- Het uitblijven van solide ondernemers: herbestemming van het fort en een munitiebos is een complex proces én tevens complexe exploitatie, dat kan ondernemers afschrikken.
- Ten behoeve van bereikbaarheid van het Fort kan gedacht worden aan een brug, loop-/fietsbrug, pont-verbinding, of een kabelbaantje of elektrische shuttle over een smalspoor. De aanwezigheid van een smalspoor is bijzonder karakteristiek van dit specifieke fort. In relatie tot verstoringgevoeligheid van vogels is een machinaal vervoermiddel een pré. Machines verstoren vogels immers minder dan wandelaars en fietsers. Bovendien kan met een machinale ontsluiting een route worden gecreëerd, waarbij bijvoorbeeld een rondje door de positie Spaarndam kan worden gevolgd. Al dan niet met een gesproken verhaal in de shuttle.
- De looptijd van het vigerende erfpachtcontract tussen Staatsbosbeheer en het Recreatieschap van het uitgegeven gebied is tot en met 31 december 2052. In een eerdere fase is door ondernemers aangegeven dat zij deze termijn als een belemmering ervaren. Ervaring vanuit BOEi is dat deze termijn, circa 30 jaar, in praktijk niet vaak als een belemmering voor een herbestemming wordt ervaren. Dat hangt echter wel samen met de demarcatie van risico's. Een partij die investeert in gebouwen wil om het risico te beperken wel mee kunnen liften met een mogelijke waarde stijging van het vastgoed. Ook is het moeilijker financiering te verkrijgen op basis van een erfpachtcontract (afhankelijk van de voorwaarden in de erfpachtsovereenkomst).

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

CONCLUSIE

In dit herbestemmingsonderzoek zijn de herbestemmingsmogelijkheden voor Fort Benoorden in Spaarndam onderzocht. Tot het complex behoort het fort, een veertigtal plofhuisjes en een bureelgebouw.

Voor het Fort zijn twee herbestemmingsscenario's geïllustreerd en financieel doorgerekend: een scenario waarin het gebouw wordt herbestemd als museum, zaalverhuur en horeca (1) en een scenario waarin het gebouw wordt herbestemd als museum met overnachtingsplaatsen (2).

Uit de doorrekeningen blijkt dat restauratie en herbestemming van het Fort, de plofhuisjes en het bureelgebouw conform de geïllustreerde scenario's tot een negatieve cashflow leidt.

Een gevoeligheidsanalyse toont dat indien alleen het Fort wordt gerestaureerd en herbestemd, waarbij geen investeringen worden gedaan in het munitiebos, de plofhuizen en het terrein, de cumulatieve cashflow direct positief is en oploopt naar een bedrag van €338.894,- in jaar 30. Met deze opbrengsten kan vervolgens gefaseerd geïnvesteerd worden in het terrein en herbestemming van het bureelgebouw en plofhuizen. Prioriteit ligt volgens BOEi bij het Fort, zowel uit cultuurhistorisch oogpunt als uit financieel oogpunt (hiervoor is immers circa €1.000.000,- subsidie voor gereserveerd bij de provincie Noord-Holland).

Om de herbestemming van scenario 1 dan wel 2 mogelijk te maken kan ook worden gekeken naar het verhogen van de inkomsten vanuit subsidies en fondsen. Uitgaande van scenario 1, is aanvullend circa €1.900.000,- aan subsidie nodig om in jaar 30 cumulatief positief uit te komen. Dit, dan wel een deel hiervan, kan als subsidietarget worden gesteld.

AANBEVELINGEN

- Beleg sessies met de betrokken bouwkundige, architect en ontwikkelmanager over de scenario's, mogelijke optimalisaties zoals organisch ontwikkelen en een verdere uitwerking van de bouwkosten (onder meer het afwerkingsniveau) om de kaders beter te bepalen.
- Stel vervolgens een bidbook op om de marktinteresse te peilen. Laat daarin voldoende ruimte voor de creativiteit van de markt dus maak onderscheid tussen eisen en wensen.
- Stel in het bidbook goede eisen aan de kennis, ervaring en financiële draagkracht van een ondernemer.
- Creëer draagvalk; een bestuurlijk duo bijvoorbeeld van huidige bestuurlijke opdrachtgever met gedeputeerde van de provincie Noord-Holland kan fungeren als ambassadeur voor het proces.
- Waarborg een zorgvuldige communicatie met het gebied/stakeholders om te voorkomen dat het gevoel ontstaat dat informatie wordt achtergehouden.
- Zorg voor een sterke inhoudelijke projectopdracht en daarop volgend een plan van aanpak: stel deze ambtelijk maar ook bestuurlijk vast zodat de kans op interne vertraging minimaal is.
- Zorg voor een trekker met ervaring die werkt vanuit een vaste projectopdracht. Bij voorkeur vanuit de hoek van erfgoed daarmee, omdat hiermee 'behoud van de monumentale waarde' als uitgangspunt uitgestraald en uitgedragen wordt.
- Een ambtelijk werkteam zou kunnen bestaan uit: (externe) projectleider, projectleider recreatieschap, gemeente Velzen, Staatsbosbeheer, provincie Noord-Holland.
- Onderzoek de mogelijkheid om de plofhuizen niet aan te sluiten op nutsvoorzieningen. Bijvoorbeeld door te verwarmen via een pelletkachel die ook elektriciteit opwekt en de watervoorziening centraal te organiseren dan wel gebruik te maken van grijs water.
- Onderzoek de mogelijkheid voor het opwekken van energie voor het fort.
- Onderzoek in het participatieproces of er interesse is voor een organische ontwikkeling in het munitiebos en besluit op basis daarvan het fort en munitiebos gezamenlijk al dan niet separaat te ontwikkelen.
- Onderzoek de mogelijkheid om het munitiebos gezamenlijk te ontwikkelen en de kosten laag te houden. Verwachting is dat er door een dergelijke aanpak ook subsidies mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanuit de stichting Doen.
- Onderzoek de eventuele bronnen van aanvullende financiering: fondsen, provincie, gemeente, crowdfunding en het Rijk.

-
- Treed in overleg met RCE om eventueel een rijksmonumentale status toe te kennen aan het Munitiebos. Indien deze gebouwen rijksmonumentaal worden, ontstaan mogelijkheden om onderhoudssubsidie (SIM) aan te vragen, welke 60% van de onderhoudskosten dekt. Met betrekking tot de beperking voor het aanpassen van de gebouwen (het zijn dan immers rijksmonumenten), kan erover gedacht worden om de gebouwen als rijksmonument aan te wijzen na afloop van de restauratie en herbestemming.
 - Erfpacht- en ondererfpachtvoorwaarden zijn nader uit te werken, voor het geval het recreatieschap de ontwikkeling mogelijk wil maken door het fort, plofhuizen en eventueel ook omliggende gronden in ondererfpacht uit te geven, en de toekomstige ondererfpachter de investeringen moet gaan doen.
 - Provincie nadrukkelijk betrekken bij het opstellen van de natuur voorwaarden in het witboek en bidboek (wat kan en compensatiemogelijkheden).

Literatuur:

1. Noord Hollands Archief (z.d.), *Geschiedenis van Velsen*, geraadpleegd op 13 februari 2020, <https://noord-hollandsarchief.nl/partners/velsen/geschiedenis-velsen>.
2. Oneindig Noord-Holland (14 oktober 2015), *Vijf feiten over het Noordzeekanaal*, geraadpleegd op 13 februari 2020, <https://onh.nl/verhaal/vijf-feiten-over-het-noordzeekanaal>.
3. Kuiper Compagnons en Gemeente Velsen (mei 2016), *Structuurvisie gemeente Velsen - Rauw, slim en lommerrijk*
4. Recreatieschap Spaarnwoude (3 december 2019), *Conceptvisie Spaarnwoude Park 2040*
5. Gemeente Velsen (1 november 2018), *bestemmingsplan Velsersbroek*
6. Highprofile Locaties(z.d.), *Villa Westend*, geraadpleegd op 19 februari 2020, <https://www.locaties.nl/villa-westend.134212.lynkx>
- Provincie Noord-Holland (2020), *Fort Benoorden Spaarndam*, geraadpleegd op 13 februari 2020, <https://www.stellingvanamsterdam.nl/nl/fort-Benoorden-spaarndam>
8. Museumvereniging, *Museumcijfers 2018*, geraadpleegd 18 februari 2019, <https://museumvereniging.nl/museumcijfers-2018>)
10. In de marktverkenning is gesproken met:
Eric ten Brummerhuis, Beleidsmedewerker Cultuur & Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland
Thea Olivier, Beleidsmedewerker Economische Zaken, gemeente Velsen,
Erik van Tooren, gebiedsmakelaar NHW & coördinator Linie Expert Team
Kees Haalboom, Directeur/Eigenaar restaurant Grebbelounge (Fort aan de Buursteeg) Dico Wijma, Rentmeester Staatsbosbeheer

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Recreatieschap Spaarnwoude door BOEi.

Auteurs:

Jethro van der Pijl
Saskia Kemperman

Co-auteurs:

Camiel Berns (architect), Steven Bekkers (architect)
Rutger Polderman (bouwkostenkundige)
Fred Spolanit (installatie-adviseur)
Jan van Dalen (fotograaf)
Sylvia Pijnenborg (adjunct-directeur)

Datum:

4 maart 2020

Over BOEi

De Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, kortweg BOEi, is een non-profit organisatie die als doelstelling heeft: het behoud van cultureel erfgoed door herbestemming. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur.

De mogelijkheid tot herbestemmen kan op alle soorten gebouwen van toepassing zijn, bijvoorbeeld fabrieken, kazernes, scheepswerven, kerken, boerderijen, oude magazijnen en loodsen enzovoort. Het maakt hierbij niet uit of deze gebouwen nu beschermd zijn door de overheid of dat het publiek en/of de eigenaar het monument de moeite van behouden waard vindt.

BOEi is door het ministerie van OCW erkend als Professionele Organisatie voor Monumentenbeheer (POM). Dit staat borg voor kwaliteit en geeft voorrang bij het verkrijgen van subsidies (voor rijksmonumenten).

BOEi is opgericht op initiatief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en kent geen winstoogmerk. BOEi (Industrieel – Agrarisch – Religieus) heeft een formatie van ca. 30 fte. Daarmee wordt de portefeuille beheerd die sinds 2002 is opgebouwd (ca. 80 gebouwen en complexen). Daarnaast heeft BOEi c.s. gemiddeld ca. 40 haalbaarheidsonderzoeken jaarlijks onder handen en investeert zij in de acquisitie van ca. 20 objecten en/of complexen.

BOEi is een vennootschap met aandeelhouders: AM Wonen, Rabo Vastgoed N.V., Oranje Fonds, NS Stations, Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, Volker Wessels, TBI en de stichting Vrienden van BOEi.

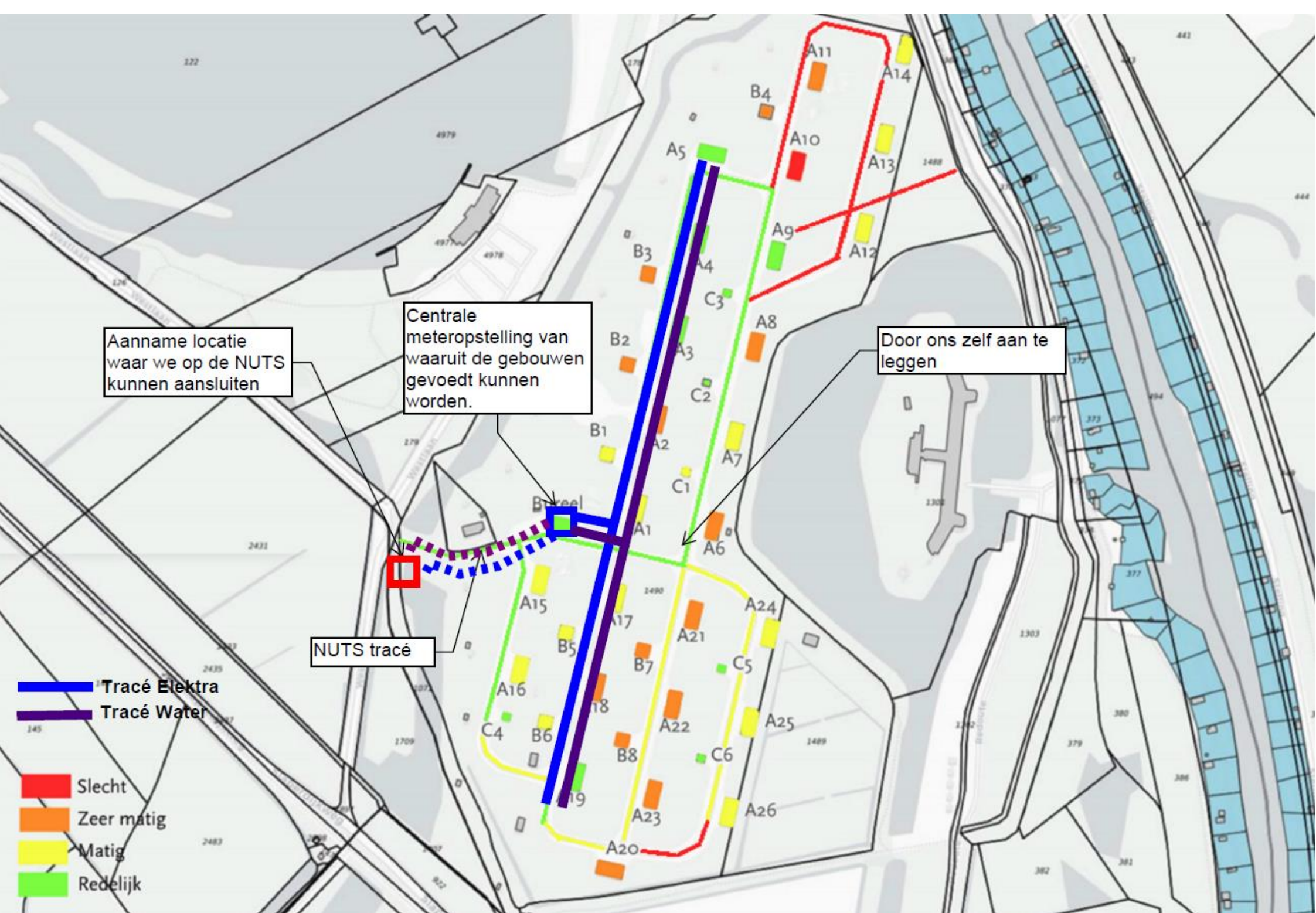
Het bestuur van BOEi bestaat uit een Raad van Commissarissen met 8 leden inclusief een onafhankelijk voorzitter. Dividend wordt niet uitgekeerd, maar in projecten geïnvesteerd.

De werkwijze is die volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

Restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. Daarnaast ontvangt BOEi jaarlijks financiële steun van de BankGiro Loterij.

Naast het voor eigen rekening en risico herbestemmen van erfgoed wordt BOEi door ontwikkelaars en overheden veel gevraagd om hen te adviseren over het herbestemmen van erfgoed. De adviesopdrachten variëren van het onderzoeken van de haalbaarheid tot het concreet begeleiden van herbestemmingsprojecten. De combinatie van de rol van ontwikkelaar/belegger en adviseur is uniek en staat borg voor gedegen adviezen. Wat wij adviseren durven wij zelf ook te doen.

6. BIJLAGEN



Omschrijving	Aantal	eh.	Arbeid(u)	Arbeid (u) tot.	Materiaal	Materiaal	Onderaann.	Onderaan.tot.	Stelposten	Totaal
TOTALE KOSTEN HERSTEL PLOFHUIZEN staat meer/minder kosten										
A1	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A2	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A3	€	137.702,50	redelijk	-10%	€	123.932,25				
A4	€	137.702,50	redelijk	-10%	€	123.932,25				
A5	€	137.702,50	redelijk	-10%	€	123.932,25				
A6	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A7	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A8	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A9	€	137.702,50	redelijk	-10%	€	123.932,25				
A10	€	137.702,50	slecht			herstel niet berekend				
A11	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A12	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A13	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A14	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A15	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A16	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A17	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A18	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A19	€	137.702,50	redelijk	-10%	€	123.932,25				
A20	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A21	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A22	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A23	€	137.702,50	zeer matig	10%	€	151.472,75				
A24	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A25	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
A26	€	137.702,50	matig	0%	€	137.702,50				
					€	3.497.643,50	prijs /m2 =	€	699,53	
B1	€	78.676,00	matig	0%	€	78.676,00				
B2	€	78.676,00	zeer matig	10%	€	86.543,60				
B3	€	78.676,00	zeer matig	10%	€	86.543,60				
B4	€	78.676,00	zeer matig	10%	€	86.543,60				
B5	€	78.676,00	matig	0%	€	78.676,00				
B6	€	78.676,00	matig	0%	€	78.676,00				
B7	€	78.676,00	zeer matig	10%	€	86.543,60				
B8	€	78.676,00	zeer matig	10%	€	86.543,60				
					€	668.746,00	prijs /m2 =	€	835,93	
C1	€	41.619,50	matig	0%	€	41.619,50				
C2	€	41.619,50	redelijk	-10%	€	37.457,55				
C3	€	41.619,50	redelijk	-10%	€	37.457,55				
C4	€	41.619,50	redelijk	-10%	€	37.457,55				
C5	€	41.619,50	redelijk	-10%	€	37.457,55				
C6	€	41.619,50	redelijk	-10%	€	37.457,55				
					€	228.907,25	prijs /m2 =	€	1.059,76	

