



gemeente
Haarlemmermeer

Dorpsraad Rijsenhout
Mevr. M. Damen
p/a Schouwstraat 14
1435 KN RIJSENHOUT

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 56395 50

Cluster	Projecten
Contactpersoon	de heer N. Lamme
Doorkiesnummer	+31235677415
Uw brief	1 februari 2018
Ons kenmerk	2616172
Bijlage(n)	Rapport BOEI (gedeeltelijk)
Onderwerp	Besluit op grond van Wet openbaarheid van bestuur

Hoofddorp

28 FEB. 2018

Geachte mevrouw Damen,

De gemeente heeft op 1 februari 2018 een verzoek ontvangen op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De gevraagde informatie heeft betrekking op het rapport van de stichting BOEI (augustus 2017) met betrekking tot de exploitatiemogelijkheden van Fort Aalsmeer. Het rapport betreft een eerste ambtelijke verkenning naar de mogelijkheden van het exploiteren van het fort Aalsmeer. U heeft ons ook een aantal vragen gesteld. Deze vragen beantwoorden wij in een separate brief.

Wet Openbaarheid van bestuur

De Wob geeft iedereen het recht om een verzoek om informatie te doen aan de gemeente. Wij zijn in beginsel verplicht om dergelijke informatie te verstrekken, behalve als er sprake is van bepaalde uitzonderingen die genoemd zijn in de Wob.

Besluit

Wij besluiten de door u gevraagde informatie openbaar te maken. Enkele delen hiervan hebben wij onleesbaar gemaakt omdat op die onderdelen een weigeringsgrond uit de Wob van toepassing is. De gebruikte weigeringsgronden zijn:

- Artikel 10 lid 2 sub b van de Wob
- Artikel 10 lid 2 sub g van de Wob

Artikel 10 lid 2 sub b van de Wob

Artikel 10, lid 2 onder b van de Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft als het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële

belangen van onder meer de gemeente. De informatie die op deze grond wordt geweigerd, bevat financiële gegevens waarvan het belang bij niet-openbaarheid groter is dan het belang van openbaarmaking. Het gaat hier specifiek om hoofdstukken 4 en 5 die informatie bevatten die een goede aanbesteding van de exploitatie van het fortterrein onmogelijk kan maken.

Artikel 10 lid 2 sub g van de Wob

Artikel 10, lid 2 onder g van de Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft als het belang daarvan niet opweegt tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Het gaat hier om hoofdstukken 4 en 5. Door deze informatie nu te delen zijn partijen die later willen meedingen naar het kunnen exploiteren van het fortterrein in het nadeel. Alle partijen die willen meedoen aan de aanbesteding dienen de zelfde informatie te krijgen, bij voorkeur op het zelfde moment.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de teammanager Ontwikkeling,

S. Sijm



Binnen zes weken na de dag van verzending kan tegen deze beslissing schriftelijk bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. cluster Juridische Zaken, team Juridisch Advies, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp. Voor derde-belanghebbenden bestaat deze mogelijkheid ook.

Het bezwaarschrift moet ieder geval de volgende elementen bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt (met zo mogelijk een afschrift van het besluit);
- de reden/motivatie van het bezwaar;
- ondertekening.



FORT BIJ AALSMEER

Quickscan

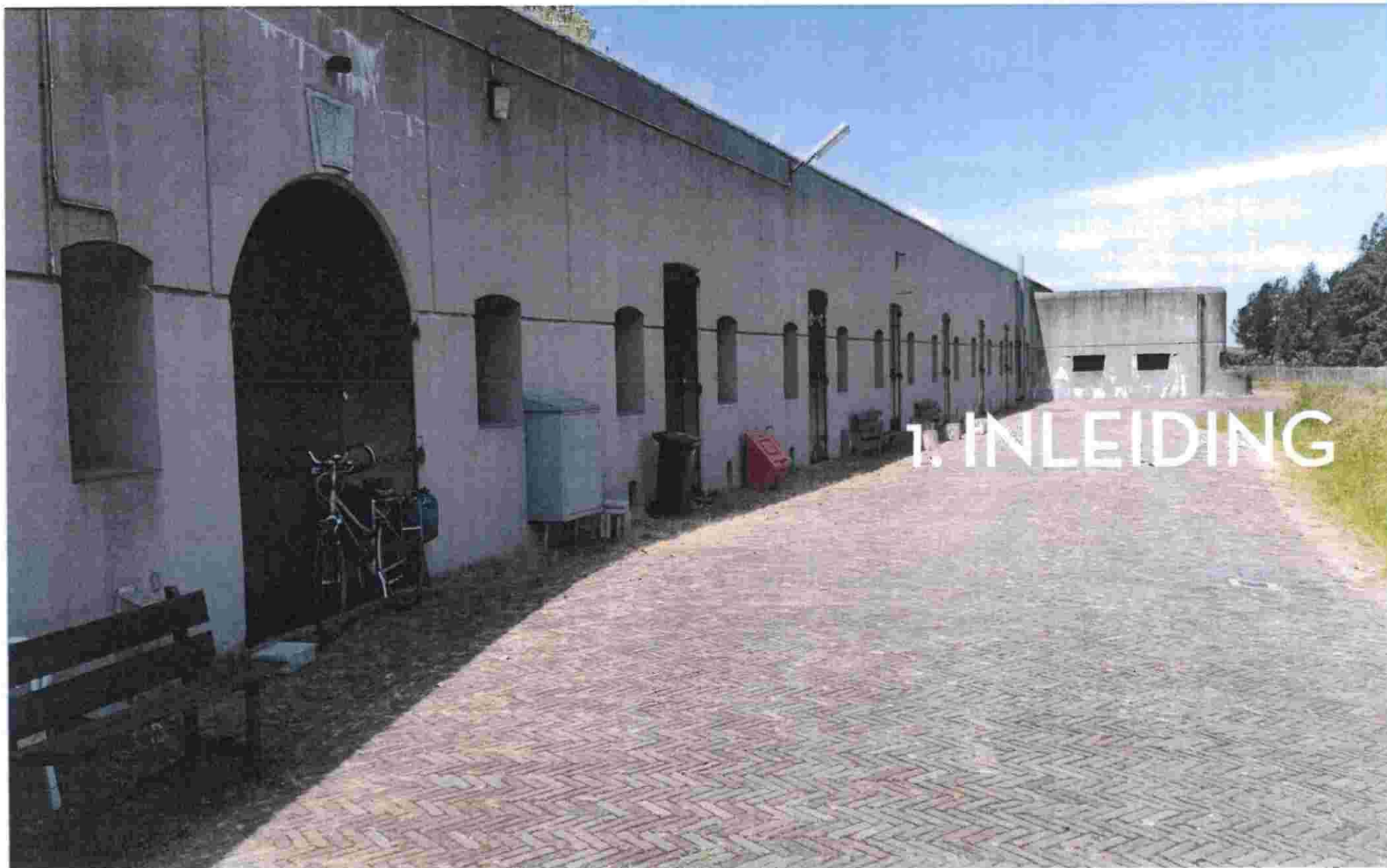
i.o.v. gemeente
Haarlemmermeer

Saskia Kemperman
Amersfoort
Augustus 2017

BOEi.NL

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
-

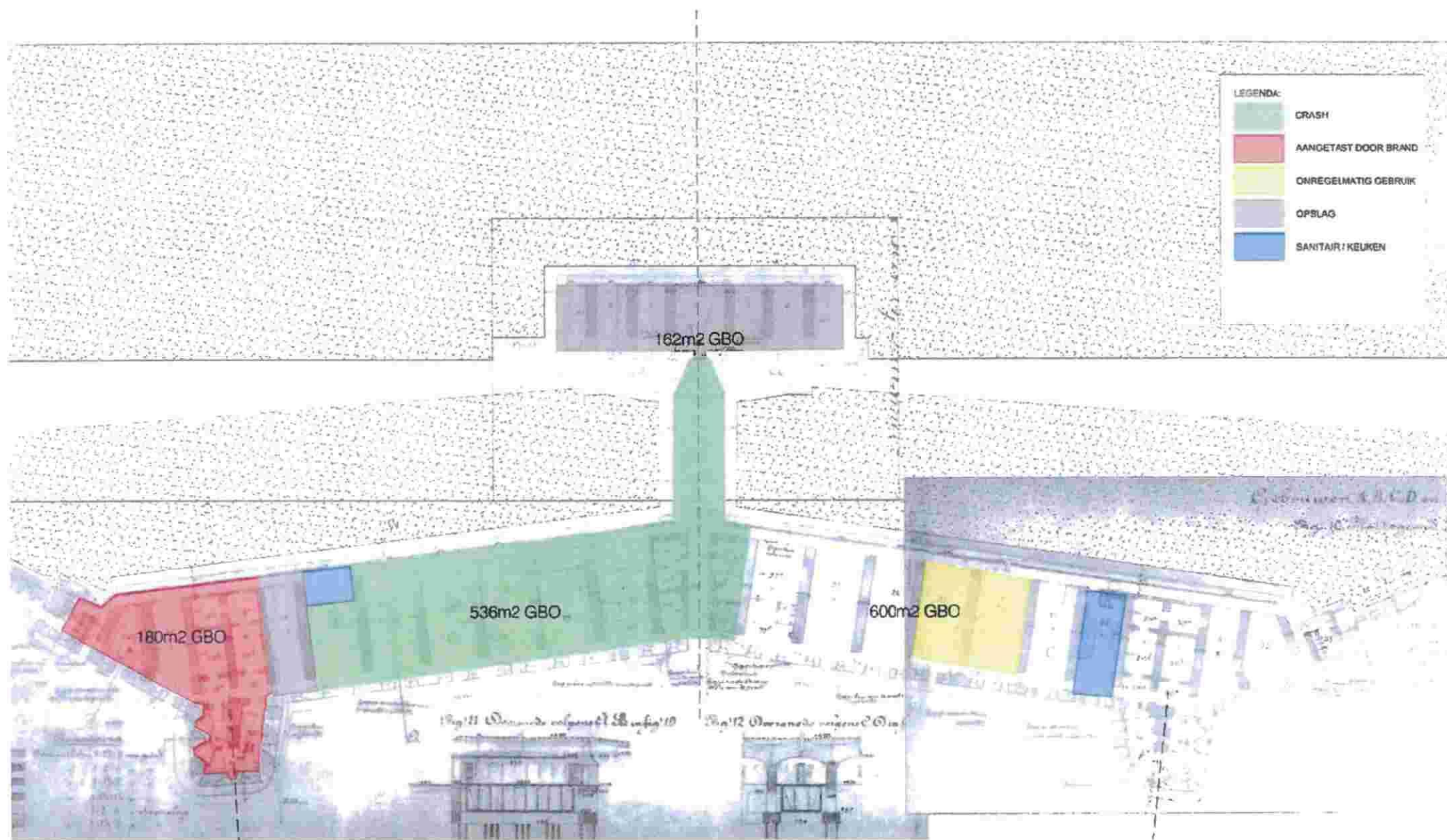


INLEIDING

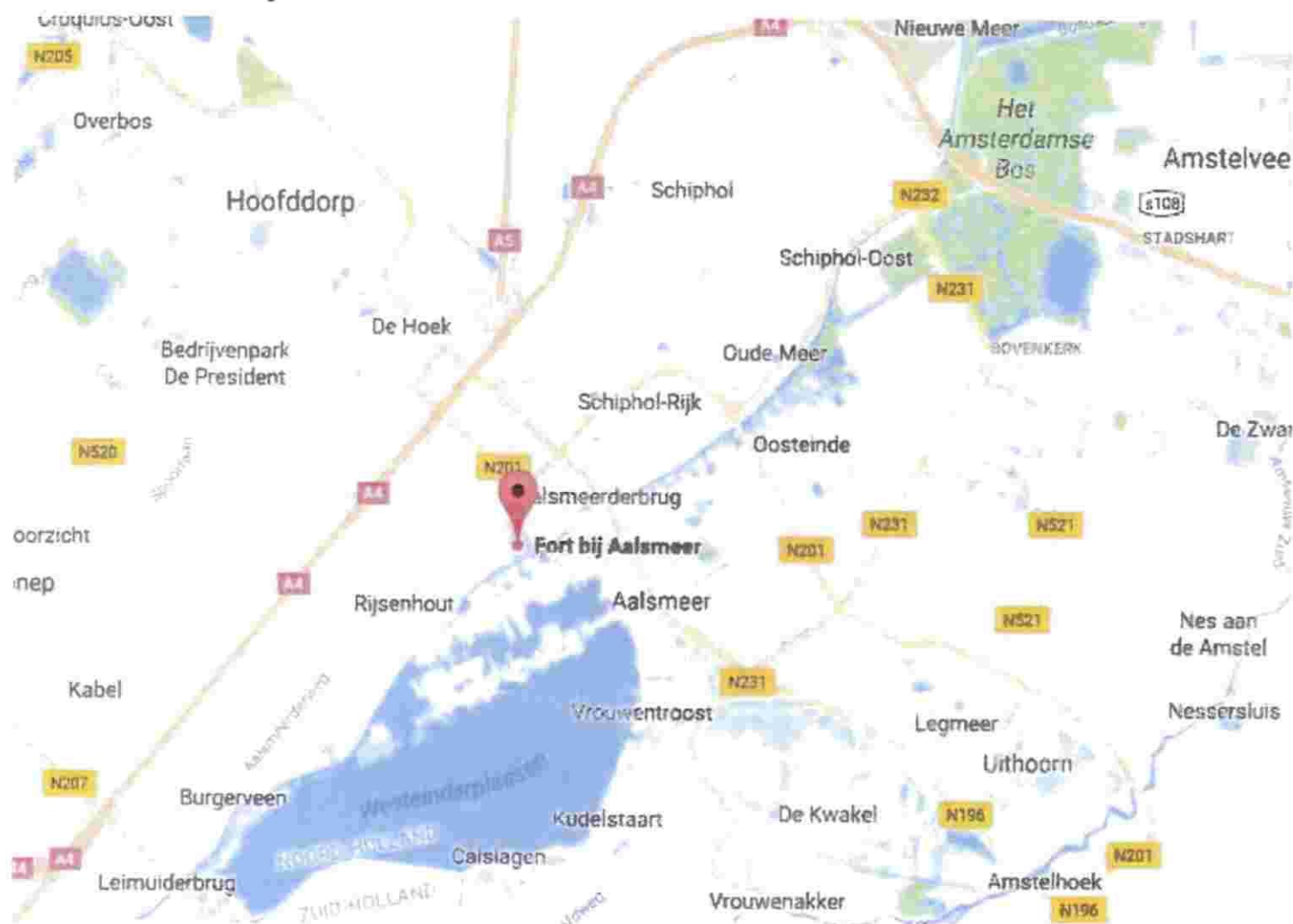
De gemeente Haarlemmermeer is de eigenaar van het Fort bij Aalsmeer, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer. Het Fort is onderdeel van de Stelling van Amsterdam en is gebouwd tussen 1893 en 1904. De op het fort gelegen bomvrije kazerne dateert van 1904. De gemeente Haarlemmermeer wil het fort restaureren en is op zoek naar een passende functie. In dit document worden scenario's verkend en is een voorkeursoptie uitgewerkt.

Herbestemming en huidige situatie

De gemeente Haarlemmermeer werkt aan de herbestemming van het fort bij Aalsmeer. De bomvrije kazerne is op dit moment grotendeels in gebruik als museumlocatie voor stichting Crash. De huidige functie genereert onvoldoende financiële middelen om het fort op lange termijn te onderhouden.



LOCATIE Fort bij Aalsmeer



Het fort ligt aan de Ringvaart (de vaart om de Haarlemmermeer heen) in Aalsmeerderbrug, ten Noorden van de Westeinderplassen. Het fort is goed ontsloten (A4). Kenmerkend voor Aalsmeerderbrug is de toenemende grootschaligheid van distributiecentra, kwekerijen en andere grote bedrijfsgebouwen.

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

Voor deze quickscan zijn gezamenlijk met de gemeente Haarlemmermeer de volgende uitgangspunten en kaders geformuleerd voor de herbestemming van de bomvrije kazerne:

- Restauratie bomvrije kazerne (de houten genieloods en de geschitskazematten worden ook gerestaureerd) en terugverdienden van deze investering in 20 jaar
- Duurzaam exploitatiemodel gericht op behoud door ontwikkeling
- Openbaar toegankelijke recreatieve functie
- Functie en status passend bij de Stelling van Amsterdam als werelderfgoed.

De initiële opdracht beperkt zich tot de bomvrije kazerne. In overleg met de gemeente is besloten om, waar het gaat om het zoeken van oplossingen, te kijken naar het hele fortterrein. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zij de visie van de dorpsraad wil betrekken in de besluitvorming.



Huidig gebruik

Gelegen onder de rook van Schiphol, midden in de drukke Randstad, valt het fort op door zijn beslotenheid, het lage tempo en het groene karakter. De bomvrije kazerne is voor 70% in gebruik bij het Luchtoorlog- en Verzetsmuseum van de Stichting CRASH 1940-1945. De kracht van het museum zit vooral in het (menselijke) verhaal. Er is een groot gebrek aan voldoende opslagruimte. De voorzitter ondersteunt de analyse dat een slag kan worden gemaakt in efficiënt ruimtegebruik zonder dat daarmee de waarde van het museum teniet wordt gedaan. Daarnaast worden ruimten verhuurd aan Zazen Yoga en de facility management afdeling van de gemeente.

Naast de bomvrije kazerne staan er drie loodsen op het fortterrein. De Houten genieloods is verhuurd aan Boer Bos. De middelste (opslag)loods is in gebruik bij schietvereniging de Meerschutter. De 3^e (opslag)loods is deels verhuurd aan Boer Bos en deels aan Crash als tentoonstellingsruimte. Boer Bos speelt, naast Crash, een grote rol op het fortterrein. Hij boert vanuit de houten genieloods, geeft trainingen en is doet het groenbeheer.



2. PROFIEL, OBJECT EN OMGEVING

PROFIEL, OBJECT EN OMGEVING

Fort bij Aalsmeer, Haarlemmermeer

ONSTAANSGESCHIEDENIS VAN DE PLEK

Het dorp Aalsmeerderbrug ligt in het oosten van de Haarlemmermeerpolder. De Haarlemmermeerpolder is één van de grote droogmakerijen in laag Nederland. In de eeuwen voor de droogmaking was de Haarlemmermeer een enorme watervlakte. Uiteindelijk viel het meer op 1 juli 1852 droog. In de jaren daarna werd het nieuwe land ontgonnen. De kopers bestonden vooral uit rijke lieden uit de grote steden, die grond vervolgens aan boeren verpachtten.

Dwars door de Haarlemmermeer loopt een deel van de Stelling van Amsterdam, die op de werelderfgoedlijst van UNESCO staat. Het Haarlemmermeerse deel van de Stelling bevat als meest opvallende onderdelen het Fort Vijfhuizen, de Batterij aan de IJweg, het Fort bij Hoofddorp, de Batterij aan de Sloterweg, het Fort bij Aalsmeer en de Geniedijk. De Geniedijk verbindt de forten en batterijen met elkaar.

Om de Haarlemmermeer loopt de ringvaart. Aan deze ringvaart ligt het dorp Aalsmeerderbrug met ruim 4000 inwoners. Deze naamswijziging werd ingegeven door het feit dat het dorp werd aangewezen als woongebied voor de inwoners van het dorp Rijk dat voor Schiphol moest wijken.

KORTE SCHETS OMGEVING

Aanvankelijk was Haarlemmermeer een landbouwgemeente. In de 20^e eeuw echter kwam de glastuinbouw op en werd de luchthaven Schiphol ontwikkeld. De omgeving van Schiphol en ook Aalsmeerderbrug wordt nu gekenmerkt door grootschaligheid. Kleinschalige kwekerijen worden vervangen door distributiecentra, een datacentrum, grootschalige kwekerijen en nabij verrijzen grote bedrijfsgebouwen.

Ten westen van Aalsmeerderbrug en van het fort aan de overzijde van de ringvaart liggen de Westeinderplassen. De ringvaart en de Westeinderplassen zijn belangrijke recreatieve trekkers.



Quicksan Fort bij Aalsmeer

DE STELLING VAN AMSTERDAM

Het Fort bij Aalsmeer is onderdeel van het Zuid-Westfront van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam was een verdedigingslinie, gelegen op 15 tot 20 kilometer rond het centrum van de stad Amsterdam. De Stelling is 135 kilometer lang, bevat 45 forten en is aangelegd tussen 1880 en 1920. Het fort is, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, één van de objecten op de werelderfgoedlijst van UNESCO.

Primair was de Stelling van Amsterdam een Waterlinie. In geval van vijandelikheden zouden grote delen van het gebied rond Amsterdam onder water worden gezet. De vijand zou dan niet kunnen oprukken. Amsterdam zou fungeren als nationaal reduit: het laatste bastion van Nederland. De aanleg van de Stelling van Amsterdam werd geregeld in de vestingwet van 1874.

De forten werden gesitueerd op plaatsen waar de waterlinie wordt doorkruist door dijken, wegen of spoorlijnen. Plaatsen waar het water diep genoeg was voor boten waren kwetsbaar, doordat de oprukkende vijand op die plaatsen niet door het water zou worden tegengehouden, zodat hij ook op deze plekken onder vuur genomen moest kunnen worden. In het militaire jargon stonden deze plaatsen bekend als *accessen*.

Fort bij Aalsmeer is het meest zuidelijke fort van het Zuidwestfront, met de kenmerkende geniedijk als verbindende factor. De geniedijk is aangelegd in de jaren 1881-1897. De dijk diende als inundatiekade en als verdediging van de achtergelegen gemeenschapsweg. In de noordkant van de geniedijk ligt het fort bij Vijfhuizen.

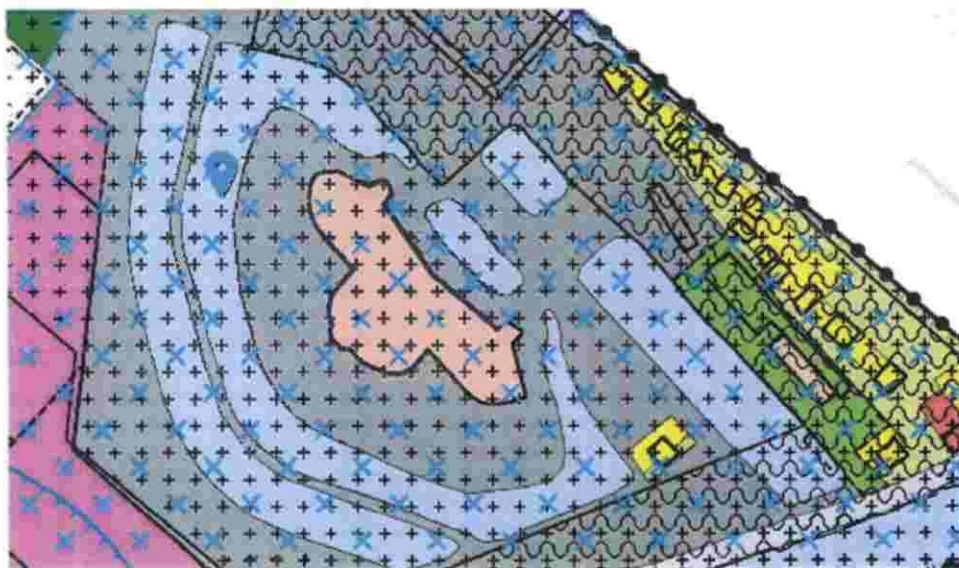
De Stelling van Amsterdam heeft nooit actief dienst gedaan, maar heeft wel een afschrikwekkende werking gehad. Op 31 juli 1914 werd een algehele mobilisatie afgekondigd. De stelling kreeg een veiligheidsbezetting van ongeveer 10.000 man. Direct na de mobilisatie werden de forten in gebruik genomen en bewoonbaar gemaakt. Om een vrij schootsveld te krijgen en een oprukkende vijand te zien werd alle begroeiing voor het fort gekapt of verwijderd. Met de innundering werd nog gewacht. Door de opkomst in de oorlogsvoering van het vliegtuig verloor de Stelling na de Eerste Wereldoorlog snel aan militaire betekenis. Zij bleef echter grotendeels behouden en in 1963 werd de militaire status opgeheven. Inmiddels heeft de Stelling een heel andere functie gekregen; het is een recreatieve ring om Amsterdam. Er is een fietsroute langs de stelling en er wordt volop gerecreëerd.





RUIMTELIJK BELEID GEMEENTE

In de *Visie op de Geniedijk* is vastgelegd dat de gemeente 'de wens heeft om het Fort bij Aalsmeer, gemeentelijk eigendom, (economisch) te herontwikkelen tot publiek toegankelijk attractiepunt, waarbij het fort een recreatieve, toeristische, culturele, educatieve en/of maatschappelijke functie krijgt. Het doel hiervan is de Stelling tot leven te brengen voor inwoners en bezoekers van Haarlemmermeer en bij te dragen aan de recreatieve functie en het behoud van de forten. Besloten is daarnaast dat het Fort bij Aalsmeer wordt gerestaureerd en herbestemd'. In de nieuwe bestemming zijn de cultuurhistorische waarden van de Stelling vastgelegd. Voor het fortgebouw, de omliggende (bij)gebouwen en het fortterrein is een gemengde bestemming opgenomen.



BESTEMMINGSPLAN

Het hele fort is gemarkeerd met een +, wat staat voor: 'Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam'. Voor het bouwen gelden beperkingen.

Het hele fort is daarnaast gemarkeerd met een + : 'Luchtvaartverkeerzone', wat wil zeggen dat er beperkingen gelden met betrekking tot bebouwing vanuit het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (geen toename van de omvang bebouwing). Verder zijn op het terrein van het fort de volgende functies van toepassing:

- Het bomvrije kazernegebouw en één van de betonnen loodsen zijn in het roze aangegeven met als bestemming gemengd 2. De volgende functies zijn mogelijk gemaakt: maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen, bedrijfsactiviteiten in ten hoogste categorie 2, horeca in te hoogste categorie 2 en cultuur en ontspanning.
- De donkergroene kleur heeft als bestemming natuur
Het gedeelte dat is aangegeven met een golfje heeft als aanduiding waterstaat
- Lichtgroen heeft als bestemming sport.
- Het gele vlak is bebouwing met daarin aangegeven het bouwvlak

Het bestemmingsplan geeft daarmee ruimte voor de herbestemming van de bomvrije kazerne en één van de drie loodsen.

Voor de bebouwing is het bestaande bebouwde volume uitgangspunt. Uitzondering hierop is het bouwvlak in het gele vak met bestemming wonen omdat het gebouw geen oorspronkelijk onderdeel is van de Stelling van Amsterdam. Uitbreiding van het volume is daarmee wel mogelijk.

Opmerkelijk is dat de houten loods die in gebruik is bij Boer Bos is bestemd als natuur. De huidige functie past daar in principe niet in.

OBJECTINFORMATIE

Het Fort bij Aalsmeer diende ter afsluiting en verdediging van de Haarlemmerringdijk en de Ringvaart en de nabije onderdelen van de Stelling van Amsterdam die bij inundatie niet onder water zouden komen te staan. Daarnaast had het fort een functie in het verdedigen van de Aalsmeerderweg en de Aalsmeerderechttocht.

Het Fort bij Aalsmeer heeft een dubbele fortgracht en er zijn diverse aardwerken. De bomvrije kazerne van het fort is van het zogenaamde type A van de Stelling van Amsterdam. Centraal staat het langgerekt hoofdgebouw, hierin zijn de lokalen voor de bemanning, de keuken en opslagruimten ondergebracht. Aan beide uiteinden van het langgerekte hoofdgebouw zijn keelkazematten. In de keelkazematten zat een deel van de bewapening voor groot flankementvuur en voor de eigen verdediging nabij. In het midden van het hoofdgebouw zijn twee grote deuren die toegang geven tot de poterne. De poterne verbindt het hoofdgebouw met het kleinere voorgebouw. In het voorgebouw is een observatiekoepel geïnstalleerd. De bomvrije kazerne heeft een oppervlak van ca. 1.080 m².

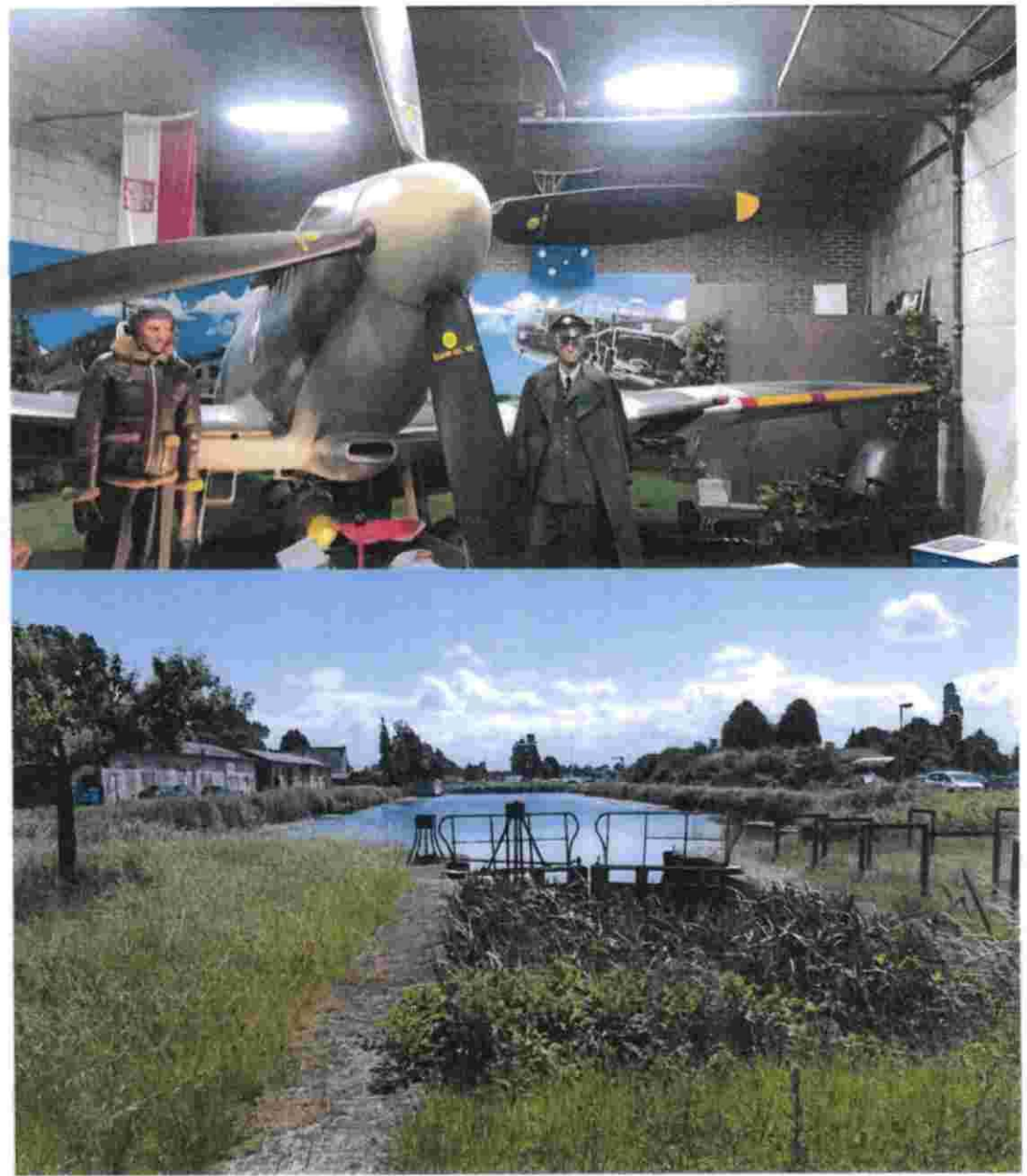
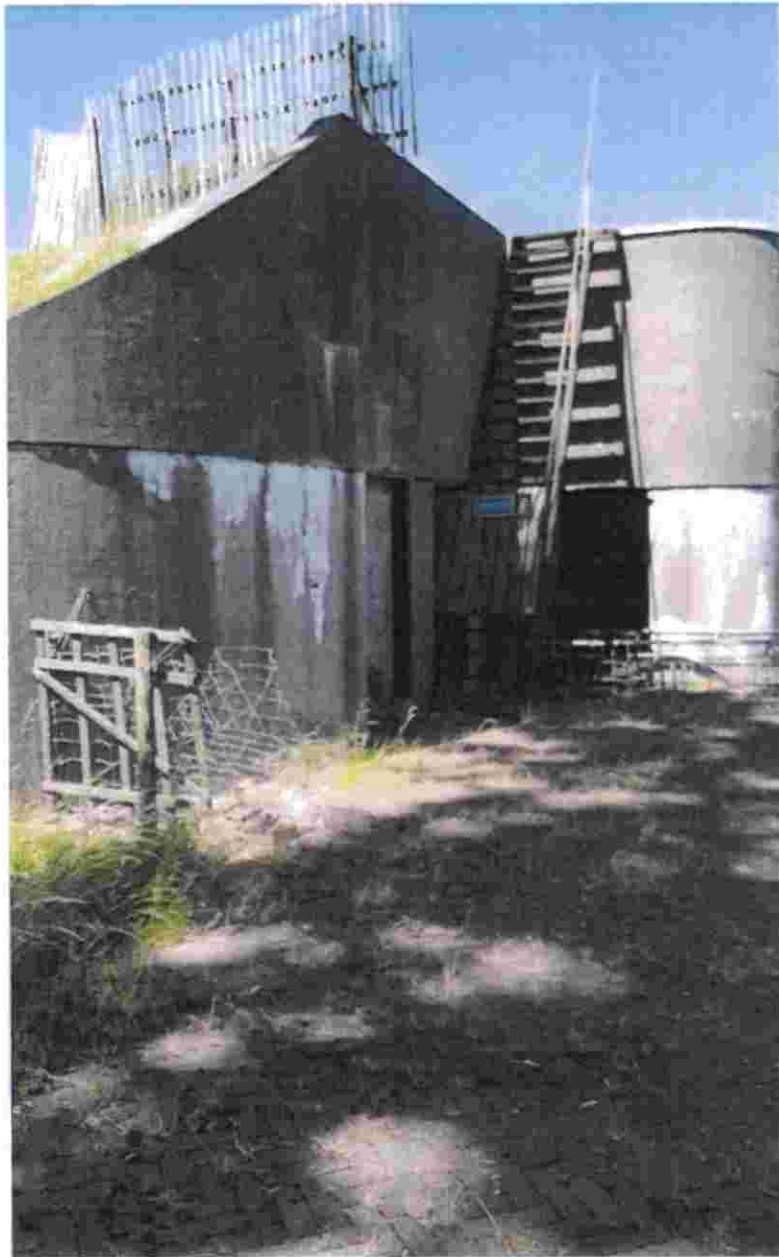
Op het voorterrein, in het verlengde van het voorgebouw liggen twee hefkoepelgebouwen. Deze zijn nog intact, wat een bijzonderheid is binnen de Stelling. Centraal op het voorterrein staat een geschutspstelling uit WOII.

Op het fortterrein achter de bomvrije kazerne ligt een cultuurhistorisch zeer waardevol sluizencomplex wat een rol had in de inundatie. Het sluizencomplex is in eigendom bij het Hoogheemraadschap van Rijnlanden. Op het terrein daar achter liggen drie loodsen: de houten genieloods uit de periode van de bouw van het fort, en twee betonnen opslagloodsen van eind jaren '50 en begin '60.

STAAT VAN HET OBJECT

Het is de bedoeling dat de bomvrije kazerne op korte termijn gerestaureerd wordt. Belangrijke aandachtspunten zijn het dak, herstel van het deel dat door de brandweer is gebruikt en herstel van onderdelen van de fundering. Bij de restauratie worden ook de hefkoepels en de houten loods gerestaureerd. Het sluizencomplex op het fortterrein zou eigenlijk ook gerestaureerd moeten worden, dan wel geconsolideerd. Dit is echter niet in de restauratieopgave opgenomen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt is het vanuit de samenhang van de locatie wenselijk om ook deze waterwerken op te nemen in het restauratieprogramma.







3. FUNCTIES EN SCENARIO'S

FUNCTIES EN SCENARIO'S

MARKTVERKENNING

Voor de marktverkenning zijn gesprekken gevoerd met direct betrokken partijen: dorpsraad Rijsenhout, dorpsraad Aalsmeerderbrug, Boer Bos/Paul Bos, CRASH: Peter de Raaf, drie makelaars uit de directe omgeving en experts op het gebied van horeca en er is gebruik gemaakt van de expertise van BOEi. Daarnaast is gesproken met COUP Urban Producers en Stadsherstel Amsterdam, beiden zijn geïnteresseerd in het fort.

KERNKWALITEITEN

Mede op basis van de gesprekken zijn onderstaande kwaliteiten geïdentificeerd waarmee rekening zou moeten worden gehouden bij de herbestemming:

- Contrast grootschaligheid en de drukte van omgeving vs. rust en verstillings op het fort
 - Potentie van bezoekers door de nabijheid van Schiphol
 - Goede ontsluiting
 - Betrokkenheid bij het fort van huidige gebruikers en omwonenden
 - Context fortterrein: complex van bouwwerken en aardwerken
 - Context Stelling van Amsterdam, onderdeel van de lijst van werelderfgoederen van de UNESCO
 - Betrokken huurders en omwonenden die zich in willen zetten voor de herontwikkeling van het fort
 - Ligging aan Ringvaart en Westeinderplassen.
-

POTENTIËLE FUNCTIES

Uitgaande van de wensen van de gemeente en de gesprekken is geconcludeerd dat er behoefte is aan en vraag naar een horecagelegenheid op het fort. Daarmee wordt ingespeeld op de wens van de gemeente om het fort een dynamische en openbare functie te geven. Een eerste beeld is dat het zou moeten gaan om een horecagelegenheid die inspeelt op de unieke kwaliteiten van het fort in combinatie met waterrecreatie. Om het fort een dynamische plek te maken waar veel mensen komen om de Stelling van Amsterdam te beleven, is het goed om te zoeken naar een combinatie van functies op het fort die er samen voor zorgen dat er overdag en 's avonds bijna altijd iets te doen is: een dynamische plek waar mensen graag willen zijn.

Onderstaande ontwikkelrichtingen zijn het meest kansrijk:

- Horeca
- Recreatie: outdoor-recreatie, water gerelateerde recreatie, kleinschalige overnachtingen
- Trainingen/coaching/contemplatie
- Kleinschalige bedrijfjes die aansluiten bij het karakter van het fort, bijvoorbeeld historisch onderzoeksbureau
- Creatieve industrie: broedplaats, artist in residence

In de bomvrije kazerne en op het fortterrein vinden nu al diverse activiteiten plaats. Het zou goed zijn om aan te sluiten op deze bestaande dynamiek. Deze partijen kennen het fort en voelen zich verantwoordelijk voor een duurzame toekomst. Hiermee zou ook worden aangesloten op de visie van de dorpsraad. Een combinatie van functies is goed mogelijk, waarbij in de gaten moet worden gehouden dat de functies elkaar niet verstoren.

De voorzitter van Crash heeft aangegeven dat Crash graag in de bomvrije kazerne wil blijven zitten. De kracht van het museum zit met name in het (menselijke) verhaal. De voorzitter ondersteunt de analyse dat een slag kan worden gemaakt in efficiënt ruimtegebruik. Met Crash zou gekeken kunnen worden of ze hun hoofdactiviteiten zouden kunnen verleggen naar de loods. Verwachting is echter dat deze te weinig ruimte biedt. Met de schietvereniging is niet gesproken.



INITIATIEFNEMERS

Er hebben zich twee partijen gemeld bij de gemeente als mogelijke huurders dan wel kopers; Stadsherstel Amsterdam en COUP Urban producers. Stadsherstel wil het fort kopen en is een partij met veel ervaring op het gebied van herontwikkeling van erfgoed, ook in de Stelling van Amsterdam. Stadsherstel is reeds in 2009 in beeld geweest als eigenaar van het fort bij Aalsmeer maar dat is toen om diverse redenen niet door gegaan. Stadsherstel geeft aan op de toen geformuleerde uitgangspunten door te willen bouwen. COUP heeft aangegeven zowel te willen huren als kopen. COUP legt in hun plan een directe link met de huidige activiteiten op het fort. Onderdeel van het plan is de wens om op de locatie van de huidige woning een nieuwe woning te ontwikkelen om zo verdien capaciteit toe te voegen. De plannen van COUP en Stadsherstel zijn beschikbaar. Onderzocht kan worden of een combinatie mogelijk is bijvoorbeeld door het fort te verkopen aan Stadsherstel en COUP te introduceren als huurder. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van deze QuickScan.

SCENARIO'S

Een belangrijke vraag bij de herbestemming is de positie van Crash op het fort, aangezien deze nu een groot deel van het fort huurt en graag wil blijven zitten. Om de invloed daarvan op de ontwikkelkansen te bezien zijn in aanzet twee scenario's ontwikkeld:

A. Bomvrije kazerne met Crash

B. Bomvrije kazerne zonder Crash

B+. Bomvrije kazerne zonder Crash geplaatst in context hele fort

Voor A en B is een vlekkenplan gemaakt gericht op de bomvrije kazerne. Door het ontbreken van goed kaartmateriaal is het vlekkenplan van B+ erg schetsmatig.

SCENARIO A

In scenario A blijft Crash in de bomvrije kazerne en blijft het aantal m2 van Crash nagenoeg gelijk. De horeca ligt centraal in de kazerne, namelijk in de poterne. In het vlekkenplan is Crash verplaatst naar de noordvleugel vanuit de gedachte dat Crash tijdens de restauratie slechts één keer hoeft te verhuizen. Het ruimtebeslag van Crash is hoog in deze variant. De door de gemeente gewenste kwaliteitsslag kan gemaakt worden maar is afhankelijk van de mate waarin Crash kan en bereid is tot veranderen. In dit scenario is uitgegaan van meerdere individuele huurders.



SCENARIO B

Uitgangspunt voor scenario B is dat Crash na de restauratie niet terugkeert maar vertrekt naar een andere locatie. Uitgangspunt is dat de gemeente het bomvrije kazerne aan één partij verhuurt (dan wel verpacht of verkocht). Deze partij neemt de regie over het geheel. Op het vlekkenplan is te zien dat het voorgebouw is ingericht als kleinschalige overnachtingslocatie. Het toevoegen van deze functie is mogelijk doordat er meer ruimte is ontstaan in het fortgebouw. Door het vertrek van Crash is het ook mogelijk om te kiezen voor één hoofdfunctie. Aanbevolen wordt echter om te streven naar diversiteit en dynamiek op het fort. Hiervoor zijn drie belangrijke redenen: op die manier is het fort weerbaarder tegen een eventueel faillissement, het sluit aan bij kleinschaligheid van de locatie en er wordt ingespeeld op complementariteit van functies in tijd (door de dag en door de week). Gevolg is dat de ontwikkelruimte toeneemt. Ook levert dit kansen op flexibel en gedeeld ruimtegebruik. Dit is positief voor de verdien capaciteit doordat het gemiddelde huurniveau hoger zal liggen. Bij de doorrekening van dit scenario is uitgegaan van verhuur om het scenario vergelijkbaar te maken met scenario A.

SCENARIO B+

Scenario B+ is een variant op scenario B gericht op het hele fortterrein. Dit scenario is in een latere fase toegevoegd. Reden hiervoor was het onderzoeken of het mogelijk is Crash op het fort een nieuwe locatie te geven en tegelijk gebruik te maken van de dynamiek op het fort. Het hele fort wordt, evenals in scenario B, verhuurd dan wel verkocht of verpacht aan één ondernemer. Door het hele fortterrein mee te nemen wordt ook invulling gegeven aan de wens van de gemeente om de kwaliteiten van het fort beter tot zijn recht te laten komen. De invulling van de bomvrije kazerne is hetzelfde als scenario B, de houten genieloods blijft in gebruik bij Paul Bos en de middelste loods blijft in gebruik bij de schietvereniging. In de loods aan de openbare weg heeft Crash haar tentoonstellingsruimtes. Ontvangstruimtes van Crash zijn gepositioneerd in de bomvrije kazerne als gedeelde faciliteit. De parkeerplaats wordt uitgebreid waardoor er 50 auto's kunnen worden geparkeerd. Door het ontwikkelen van cultuurhistorische clusters, bijvoorbeeld bij de sluisen, wordt de uniciteit van de locatie beleefbaar gemaakt. Omdat hiervoor nog geen financiering beschikbaar is wordt geadviseerd uit te gaan van een gefaseerde ontwikkeling. Geadviseerd wordt ook de realisatie mogelijk te maken door verdien capaciteit toe te voegen in de vorm van het toestaan van de realisatie van één of twee woningen op de plek van de huidige woning. Dit model is niet doorgerekend omdat er nog te veel onzekerheden zijn zoals: verhuiskosten Crash, al dan niet de restauratie van de sluis.



HERBESTEMMINGSSTRATEGIE / EIGENAARSCHAP

Er zijn verschillende mogelijkheden voor de positie die de gemeente kan kiezen bij het realiseren van een herbestemming van het fort. Verkoop van de opstallen en de daarbij behorende grond is de meest vergaande vorm van overdracht van verantwoordelijkheden en zeggenschap, zelf verhuren de meest verregaande vorm van behoud van zeggenschap. Hieronder worden kort de verschillende voor-en nadelen beschreven van een aantal mogelijkheden.

Verhuur

Voordelen:

- Veel invloed op het gebruik
- Direct betrokken
- Object en natuur in een hand

Nadelen:

- Eigenaar moet zelf investeren
- Meer risico's (huurders die failliet gaan/ tegenvallende kosten). Overigens is dit in de modelberekeningen verdisconteerd door het meenemen van frictiekosten.

Verkoop

Voordelen:

- Verkoper kan direct over volle inzetbare grondwaarde beschikken
- Geen ingewikkelde erfpachtcontracten, dus duidelijkheid voor een nieuwe eigenaar
- Verantwoordelijkheid voor onderhoud monumenten ligt bij andere partij

Nadelen:

- Minder zeggenschap. Wel biedt het bestemmingsplan enige houvast. Mocht in de toekomst een nieuwe eigenaar een bestemmingsplan procedure opstarten voor andere bestemmingen die schade aan zouden brengen aan de natuur dan kunnen belanghebbenden bezwaar maken.

Erfpacht

Voordelen voor de bloot eigenaar zijn:

- het is een flexibel inzetbaar recht;
- veelsoortige afspraken zijn degelijk vast te leggen; afspraken zoals over:
- risicoverlegging en risicoverdeling ten aanzien van de erfpachtzaak;
- investeringen in en exploitatie van de erfpachtzaak;
- beheer en behoud van de zaak, erfpacht biedt de mogelijkheid om voorwaarden te stellen, waarbij het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bezit voorop staat;
- (mogelijk) meeprofiteren van waardeontwikkeling;
- het vastleggen van regelingen voor gemeenschappelijke voorzieningen;
- een bijkomend voordeel is, dat bloot eigendom tegenwoordig gezien wordt als risicovrije 'belegging'.

Nadelen voor de erfpachter

- Bij gemeentelijke erfpacht zijn de erfpachtbepalingen in veel gevallen duidelijk en zijn er regels aan verbonden. Bij particulier erfpacht is dit minder het geval.
- Niet altijd is even duidelijk wat een erfpachtcontract met een beperkte looptijd tegen het einde van de looptijd voor gevolgen heeft voor de erfpachter. Weliswaar worden daar in een erfpachtcontract afspraken over gemaakt, maar het is moeilijk om op dit moment een waarde van een bijzonder stuk vastgoed over een periode van 30 jaar vast te stellen en zelfs een afspraak over de manier waarop te zijner tijd die waarde vastgesteld moet worden is ingewikkeld.

HERBESTEMMINGSSTRATEGIE / EIGENAARSCHAP

De lijst met voor en nadelen is niet limitatief. De belangrijkste voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden in relatie tot dit haalbaarheidsonderzoek zijn weergegeven. Afhankelijk van de mogelijkheden en de overwegingen van een eigenaar en een nieuwe gebruiker moet uiteindelijk de meest passende oplossing worden gekozen. Bij verkoop kunnen derdenbeding worden opgenomen, ook kunnen kwalitatieve verplichtingen worden opgelegd ten aanzien van het beheer van opstal of erf. Een volgende koper of rechthebbenden dient middels een kettingbeding aan dergelijke verplichtingen te worden gebonden. Het is ook mogelijk een eerste recht van terugkoop te bedingen bijvoorbeeld bij wijzigingen in het beheer of de functie.

SCENARIO'S EN EIGENAARSCHAP

In scenario A ligt het voor de hand dat de gemeente de verhuur zelf blijft doen aangezien wordt uitgegaan van meerdere 'losse' partijen. In scenario B ligt dat genuanceerder. Verhuur heeft als voordeel dat de gemeente een grotere invloed houdt op de ontwikkelingen op het fort, zelfde geld voor erfpacht. Nadeel van verhuur is dat een huurder minder snel een grote investering zal doen in de kosten voor de herbestemming dan wel dat dit een leidt tot een lagere huurprijs per m2. Bij de doorrekening is uitgegaan van verhuur in verband met de vergelijkbaarheid van scenario A. In scenario B+ is verkoop de meest voor de hand liggende optie. Dit vraagt een grote investering en langdurige betrokkenheid bij het fort. Verkoop aan een betrouwbare partij is daarbij het meest logisch.

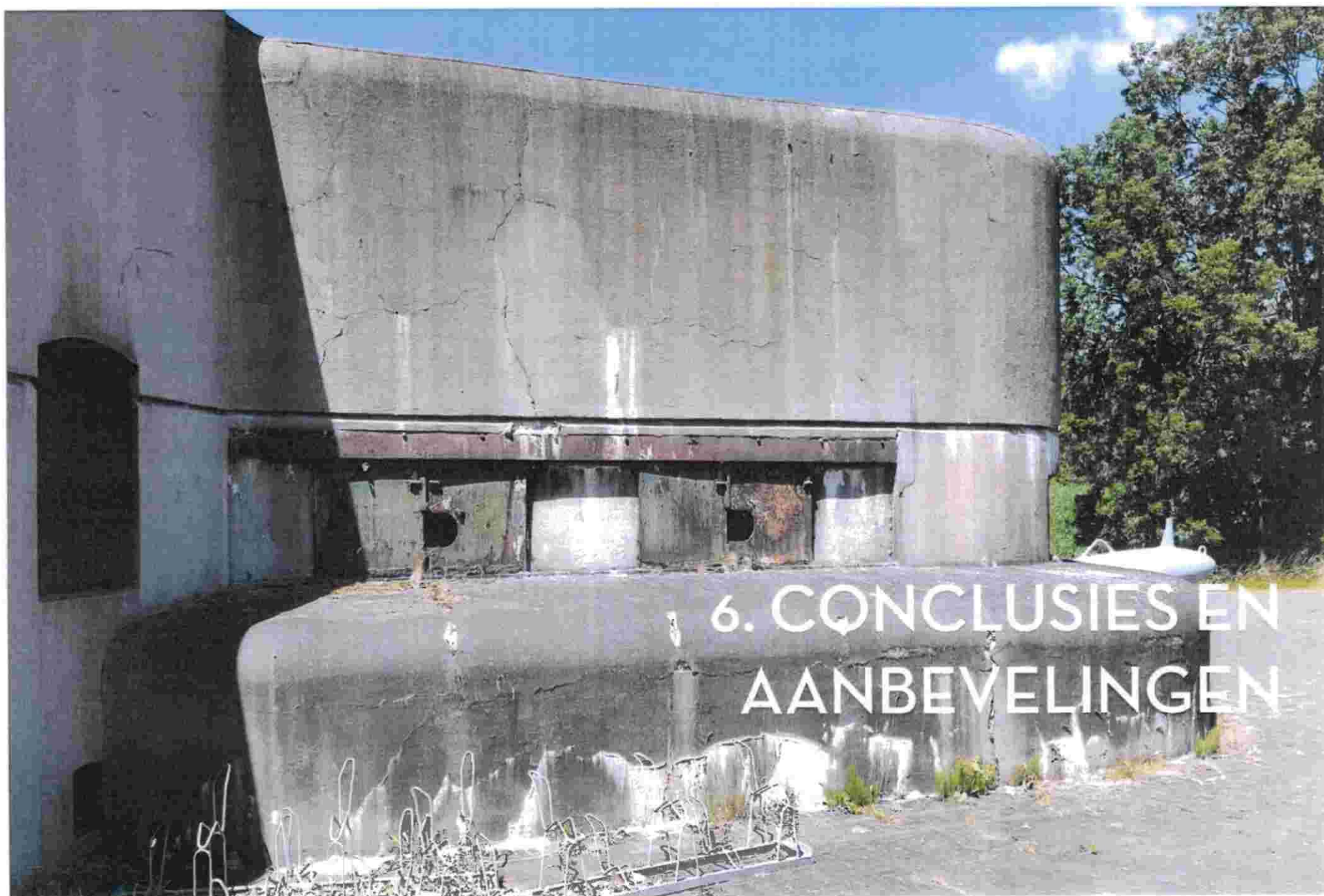
SCENARIO'S

In onderstaande tabel zijn de scenario's vergeleken op basis van de door de gemeente benoemde uitgangspunten en randvoorwaarden. De terugverdien capaciteit komt aan de orde in het volgende onderdeel van dit document.

	A	B	B+	Toelichting
Restauratie	+	+	++	In alle scenario's wordt uitgegaan van restauratie. In scenario B+ ontstaat ook de mogelijkheid tot restauratie van het sluizencomplex.
Duurzaam exploitatie Model gericht op behoud door ontwikkeling	0	+	++	Scenario B+ levert de meeste ruimte voor een ondernemers om activiteiten te ontwikkelen en heeft daarom de voorkeur. Scenario B lijkt op C maar geeft iets minder ruimte.
Openbaar toegankelijk	+	+	+	In alle scenario's wordt uitgegaan van een openbare toegankelijkheid en een recreatieve functie. Permanente bewoning op het fort kan een bijdrage leveren aan de beveiliging van het fort in de avonden maar is niet noodzakelijk.
Hoogwaardig onderdeel Stelling van Amsterdam	+	+	++	Scenario B is gefocust op de ontwikkeling van het gehele fortterrein. Daarmee wordt de context op het fort en de relatie tot de Stelling van Amsterdam versterkt.







6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Uitgaande van de wensen van de gemeente adviseert BOEi scenario B en specifiek B+. Dit scenario heeft zowel inhoudelijk als financieel de voorkeur. Door voor dit scenario te kiezen wordt verdien capaciteit toegevoegd, gewonnen aan ruimtelijke kwaliteit, voortgebouwd op de huidige dynamiek en meegegaan in de wensen van de dorpsraad Rijssenhout. Daarnaast concludeert BOEi dat er een investering nodig is in de herbestemming zelf. Deze kan gedaan worden door de gemeente dan wel door een huurder dan wel koper. Gezien de hoogte van de investering die nodig is voor dit scenario is het onwaarschijnlijk dat een eventuele huurder deze investering zal doen. Indien de gemeente minder financieel risico wil dragen is het raadzaam om te kiezen voor verkoop zodat de koper deze investering doet. Geadviseerd wordt om een programma van eisen op te stellen en vervolgens te inventariseren welke partijen kunnen voldoen aan de wensen van de gemeente. Eventueel kan ook worden gekozen voor een tender. Ervaring leert dat dit vaak veel tijd kost en niet altijd tot een goed resultaat leidt. Aangezien er al twee partijen zijn adviseren wij om met deze partijen te beginnen, eventueel aan te vullen door partijen met interesse op te roepen om dit te melden bij de gemeente. Met deze partijen moet vervolgens het gesprek aan worden gegaan met betrekking op bijvoorbeeld financiële mogelijkheden, inhoudelijke koers voor het fort, eventuele positie van huidige gebruikers en realisatietermijn gewenste eigendomssituatie.

Om een volgende stap te zetten moeten er door de gemeente keuzes worden gemaakt over haar koers, waaronder:

- In gesprek gaan met CRASH (ervan uitgaande dat CRASH op het fortterrein blijft zitten) over een eventuele verhuizing binnen het fortterrein en over de verdere invulling en mogelijkheden voor ondersteuning bij de professionalisering van het museum.
- De locatie van CRASH op het fortterrein (wel of niet in bomvrije kazerne)
- Rolbepaling van de gemeente over bijvoorbeeld omgaan met investeringen in de herbestemming; zelf investeren of andere partijen laten investeren
- Verhuur of verkoop van gebouwen en overige delen
- Scope van de herbestemming: het fortterrein als geheel of een beperking tot de bomvrije kazerne
- In gesprek gaan met Boer Bos over de ontwikkelmogelijkheden
- Toestaan van (vervangende) bebouwing op de locatie van de huidige houten bungalow om verdien capaciteit toe te voegen.

VERVOLGSTAPPEN

BOEi voorziet de volgende vervolgstappen:

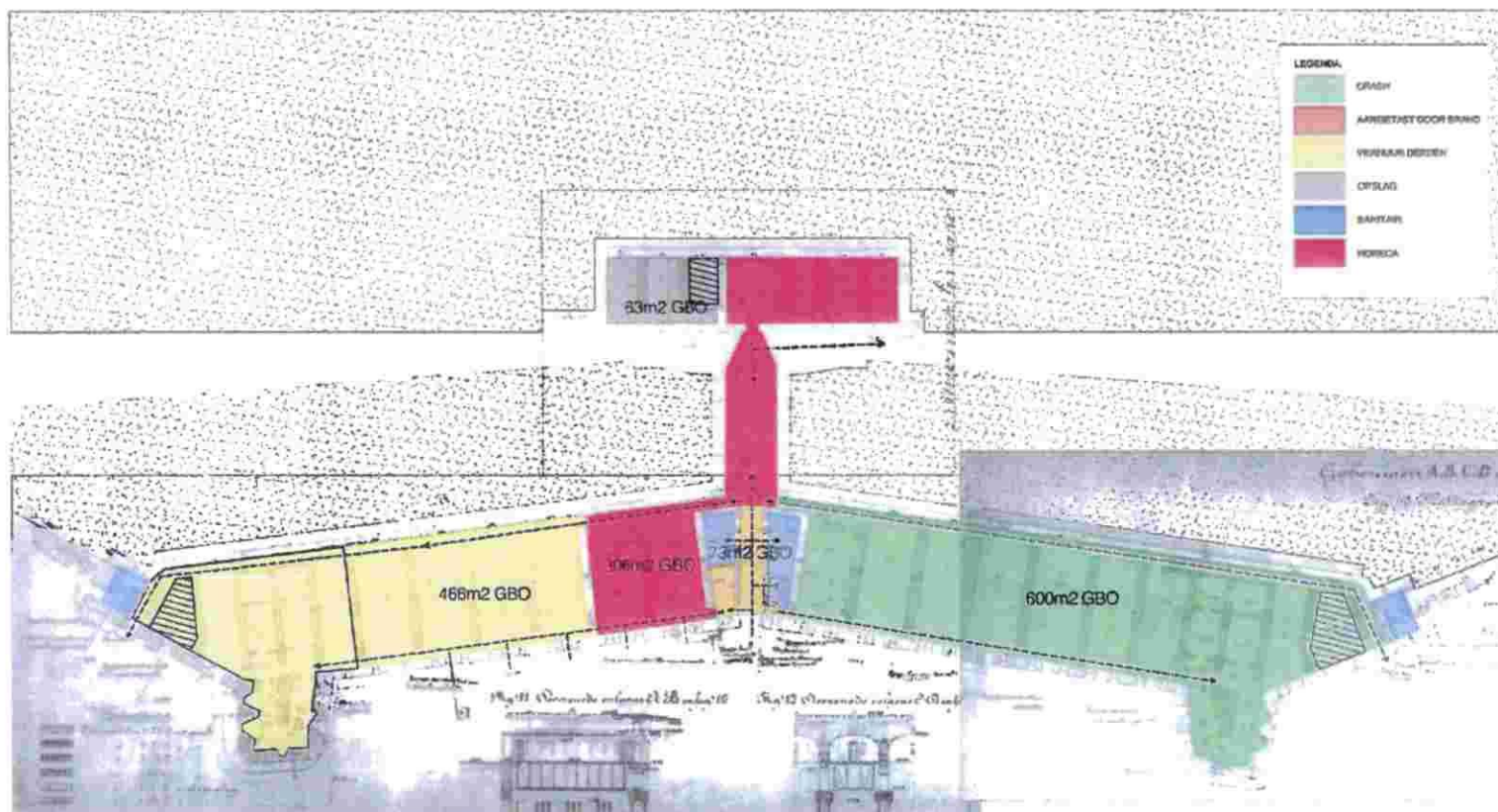
1. Definitief besluit gewenst scenario door de gemeente
2. Communicatie naar huidige huurders en dorpsraad Rijssenhout en Aalsmeerderbrug
3. Opstellen van een programma van eisen
4. Publiek bekend maken van de koers van de gemeente Haarlemmermeer en oproep eventuele andere initiatiefnemers
5. Gesprekken voeren met potentiële initiatiefnemers

Tenslotte willen we ook de volgende observaties en aanbevelingen meegeven die kunnen helpen bij de herontwikkeling:

- Het optimaliseren van de aanlegvoorzieningen voor waterrecreatie (aanlegsteiger, meerpaal) aan de Ringvaart
- Betere zichtbaarheid vanaf de weg en vanaf het water door het toevoegen van bebording
- Planologische bestemming van de houten loods aanpassen aan de huidige functie
- Restauratie dan wel consolidatie van het sluisencomplex als waardevol onderdeel van het fortterrein
- Het uitwerken van een raming van de verhuiskosten van CRASH
- Boer Bos geeft aan dat het voor zijn bedrijfsvoering nodig is om ook 's nachts te kunnen verblijven op het fort. Hij denkt daarbij zelf aan de bestaande woning. Onderzocht zou kunnen worden of de huidige houten loods, als het niet gaat om permanente bewoning, als alternatief zou kunnen dienen.
- In het gesprek met Stadsherstel, COUP en eventuele andere ondernemers focussen op: wens koop/huur en op welke termijn, visie op rol huidige huurders, visie op financiering van de herbestemmingskosten.
- Aanstellen van een projectleider met voldoende tijd om het proces goed te kunnen begeleiden.

BOEi zou graag een rol spelen in de verdere planvorming en uitwerking bijvoorbeeld door het opstellen van een programma van eisen of het leveren van een projectleider met ervaring in de herbestemming van erfgoed.

VLEKKENPLAN SCENARIO A



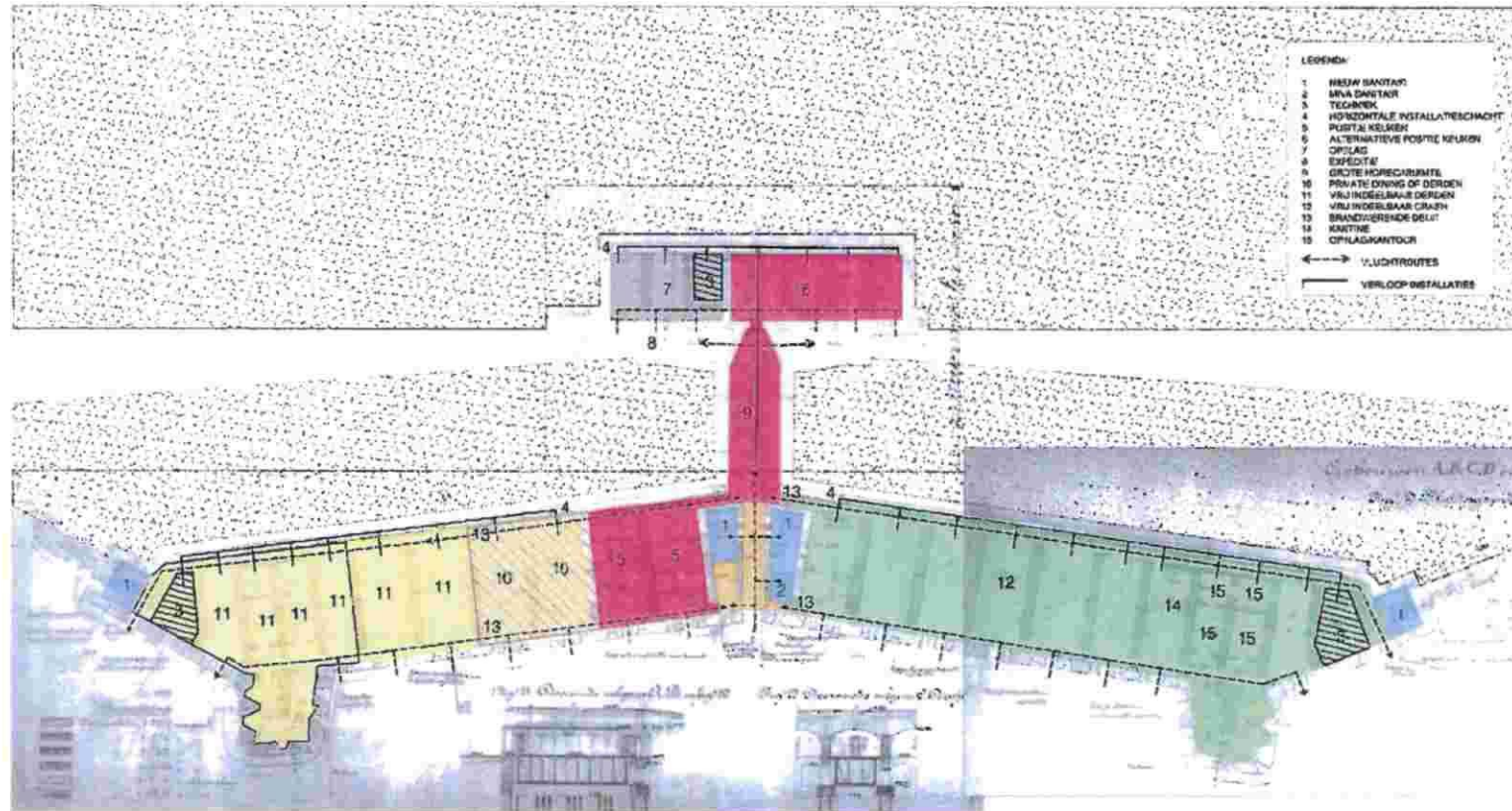
Let op ! Maten zijn indicatief

2017117_FORT AALSMEER

onderwerp : PLATTEGROND SCENARIO A groeimodel / fase : VLEKKENPLAN / schaal : 1-400 / datum : 12 - 07 - 2017 / BLAD 102

**BE
RNS**

INGREPEN SCENARIO A



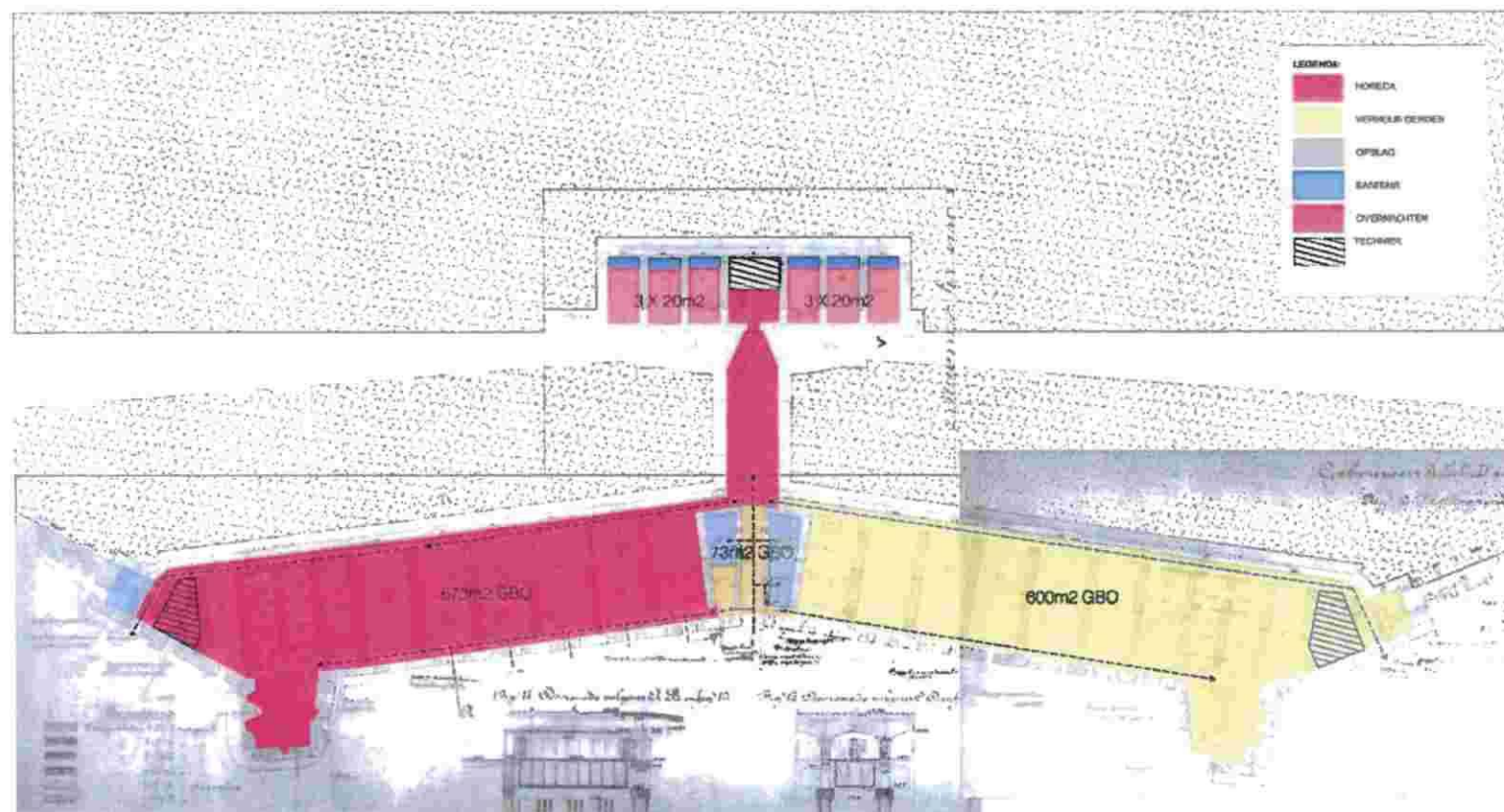
Let op ! Maten zijn indicatief

2017117_FORT AALSMEER

onderwerp : PLATTEGROND SCENARIO A / fase : INGREPEN / schaal : 1-400 / datum : 12 - 07 - 2017 / BLAD 103

**BE
RNS**

VLEKKENPLAN SCENARIO B



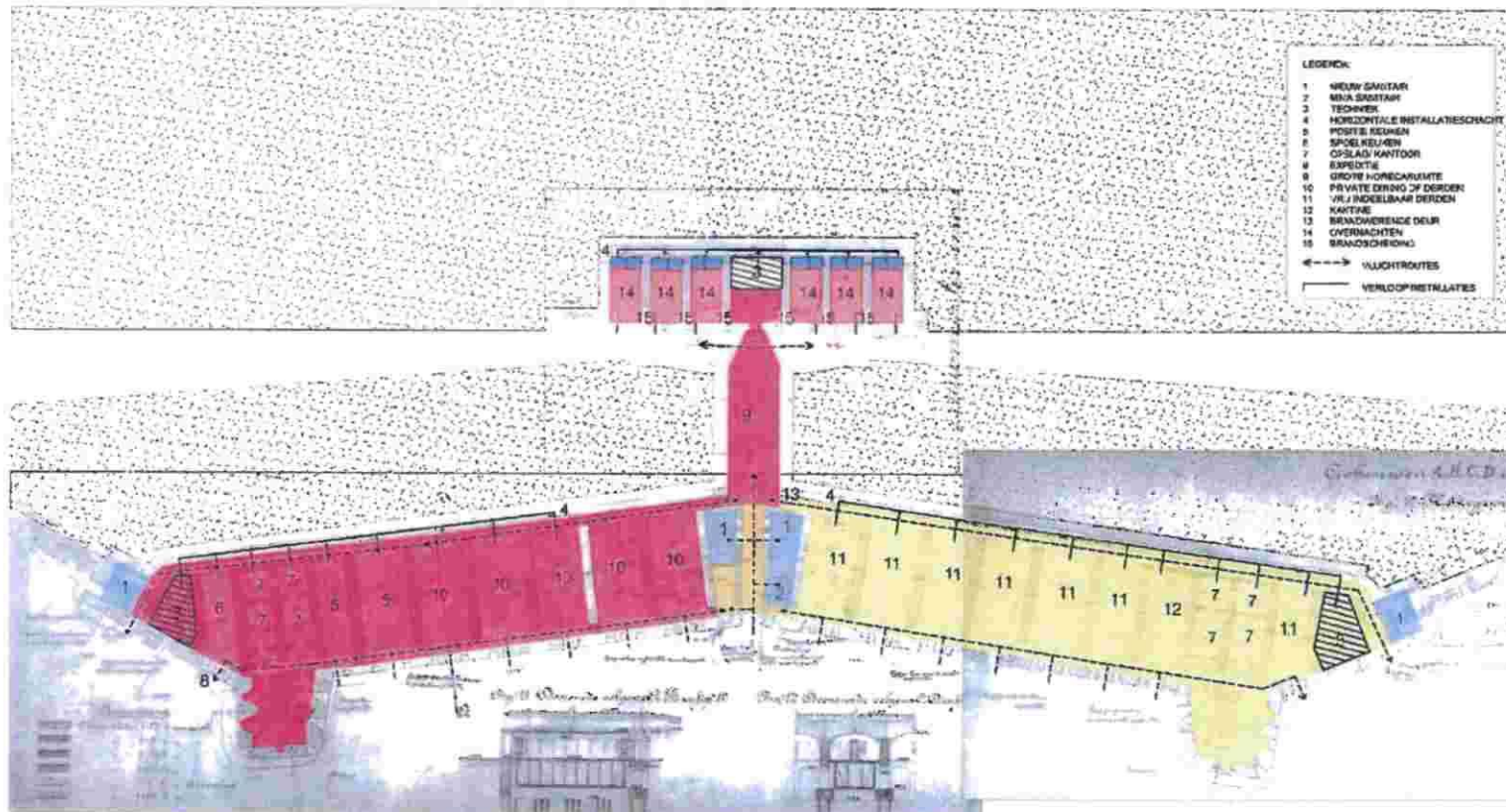
Let op ! Maten zijn indicatief

2017117_FORT AALSMEER

onderwerp : PLATTEGROND SCENARIO B / fase : VLEKKENPLAN / schaal : 1-400 / datum : 12 - 07 - 2017 / BLAD 201

**BE
NS**

INGREPEN SCENARIO B



Let op ! Maten zijn indicatief

2017117_FORT AALSMEER

onderwerp : PLATTEGROND SCENARIO B / fase : INGREPEN / schaal : 1-400 / datum : 12 - 07 - 2017 / BLAD 202

**BE
RNS**

VLEKKENPLAN SCENARIO B+

