



DROOMBAAN OP EEN DROOMPLEK

GIDS VOOR STARTENDE FORTONDERNEMERS



INHOUD

1. Verdedigingslinies	4-7
2. Forten zijn droomplekken (en vragen veel van jou als ondernemer)	8-9
3. De uitdagingen	10-23
- Omwonenden	10-11
- Toegankelijkheid en parkeren	12-13
- Basisvoorzieningen	14-17
- Flora en fauna	18-21
- Bestemmingsplan en vergunningen	22-23
4. Bij wie klop je aan?	24-28
5. De 'ideale' ondernemer	29-30
Bronnen	31



VOORAF

De forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam stonden lang als versteende ridders in het landschap. Verboden militair terrein, verscholen onder en achter een dikke laag begroeiing.

Vandaag de dag is dat anders; forten zijn gastvrije plekken waar iedereen met plezier wordt ontvangen door ondernemers die verliefd werden op de plek en besloten er iets van te maken.

Eenmaal besmet met het fortenvirus is er doorgaans geen weg meer terug. Gelukkig maar, want door ondernemerschap en duurzaam economisch gebruik worden forten en waterlinies behouden voor toekomstige generaties.

VAN MUSEUM TOT WELLNESS

In de afgelopen decennia hebben veel forten nieuwe bestemmingen gevonden. Elk fort is anders, elke ondernemer is anders en natuurlijk is elk concept anders. De forten zijn getransformeerd tot B&B, wellness, gedenktuin, museum, restaurant of bierbrouwerij.

Maar wat doe je nu als een fort je hart steelt? Bij wie klopt

je aan en hoe kom je erachter van wie het fort eigenlijk is? Hoe pakt anderen het aan en hoe zit het met vergunningen? En ben je überhaupt wel geschikt om te ondernemen op een fort, over welke eigenschappen moet je beschikken?

TIPS EN ADVIES

Aspirant-fortondernemers hebben talloze vragen. Daarom heeft Stichting Liniebreed Ondernemen in opdracht van de Provincie Utrecht deze gids samengesteld. Een gidsje met informatie verzameld uit de praktijk, met tips en advies van collega-fortexploitanten die het herbestemmingstraject er al op hebben zitten.

De redactie hoopt dat deze gids helpt om dromen te verwezenlijken. Naast veel passie is ervaring uit de praktijk onmisbaar bij de ontwikkeling en herbestemming van jouw eigen fort.

SUCCESI

VERDEDIGINGSLINIES

Overleven

In tijden van oorlog of dreigende strijd moesten honderden mannen - soldaten, commandanten en officieren - wekenlang in en om de forten kunnen overleven zonder contact met de buitenwereld. In het fort waren slaaplakalen, wasruimten, een keuken, kantine en een ziekenzaal. De warmte kwam van kolen of turf en voor het licht zorgden olielampen. De watervoorraad was voldoende voor wel zeven weken.

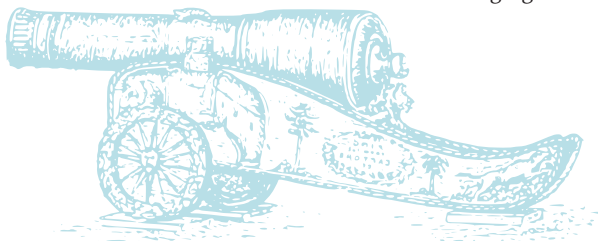
NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE

De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is een verdedigingslinie tussen Muiden en de Biesbosch van ongeveer 85 km lang. De linie werd tussen 1815 en 1870 aangelegd ter verbetering van de Oude Hollandse Waterlinie. Zij kwam aan de oostzijde van Utrecht te liggen om deze stad te beschermen. Het verdedigingswerk bestaat uit zo'n 58 forten en vijf vestingsteden: Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem. Met water als wapen, moest de NHW ons land in oorlogstijd beschermen. Als de vijand naderde, konden stroken polderland ongeveer 40 cm onder water worden gezet: te diep om doorheen te waden, te ondiep om te bevaren, te breed om overheen te schieten. Dit gebeurde met een slim systeem van sluizen, dijken en kanalen. Hoewel de NHW drie keer in staat van paraatheid is

gebracht, heeft het haar verdedigende kwaliteiten nooit kunnen bewijzen. De NHW is het grootste rijksmonument van Nederland.

STELLING VAN AMSTERDAM

Als uitbreiding op de NHW, werd tussen 1880 en 1920 een nieuwe verdedigingslinie aangelegd, volgens hetzelfde systeem van inundatie: De Stelling van Amsterdam (SvA). Zij had als voornaamste taak onze hoofdstad te beschermen tegen aanvallen van buitenaf. Hiertoe werd een ring gebouwd van dijken, sluizen, batterijen en 46 forten op gemiddeld 20 km afstand van Amsterdam. In nood kon de ring in twee dagen onder water worden gezet. De 135 km lange Stelling prijkt sinds 1996 op de prestigieuze Werelderfgoedlijst van UNESCO. Het is een toonbeeld van Hollands meesterschap op het gebied van waterbouwkunde als verdedigingsmethode.





Nieuwe Hollandse Waterlinie & Stelling van Amsterdam





NIEUWE BESTEMMINGEN

Toen Duitse vliegtuigen in de Tweede Wereldoorlog over het waterige polderland vlogen, bleek het inundatiesysteem volledig achterhaald. Na de oorlog fungeerden de forten onder meer als gevangenis en later, tijdens de Koude Oorlog, als opslagplaats voor munitie. Rond 1963 kwam ook hier een einde aan en kreeg een deel van de forten langzaam nieuwe eigenaars en nieuwe bestemmingen.

ONDERNEMEN VANUIT WERELDERFGOED

Het streven is dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie, in navolging van de Stelling van Amsterdam, in 2019 de felbegeerde status van UNESCO-werelderfgoed bemachtigt. De NHW en de SvA kunnen dan samen naar buiten treden als

één werelderfgoed. De werelderfgoedstatus is belangrijk voor het behoud en de ontwikkeling van forten. Fortondernemers kunnen profiteren van de hieruit voortvloeiende groeiende publieke bekendheid.

“Winstmaximalisatie zegt mij persoonlijk niet zoveel, maar zakelijk en ondernemend maatschappelijke doelen realiseren is fantastisch. Dat je later kan denken dat je hebt meegewerkt aan het behoud van erfgoed voor volgende generaties is een stuk sexier dan een pot geld op je bankrekening. Maar natuurlijk moet ook op de forten de schoorsteen roken...”



Juke van Niekerk,
Stichting Liniebreed Ondernemen

Hoofdstuk 2

FORTEN ZIJN DROOMPLEKKEN...

Als aankomend fortondernemer weet je dat de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam prachtige monumenten zijn: stoer en imposant, elk met hun eigen bijzondere verhaal. Overal is de militaire geschiedenis voelbaar en de natuurschoon op het fortterrein is overweldigend. Het is (wereld)erfgoed om trots op te zijn.

Een ondernemer moet verliefd zijn op het fort. Want pas dan neemt hij de eventuele knelpunten voor lief.

Stella van Heezik,
Stadsherstel Amsterdam,
eigenaar van enkele
forten van de SvA

Gemeenten en provincies hebben in het verleden miljoeneninvesteringen gedaan in de restauratie en renovatie van de NHW en de Stelling. Forten en vestingsteden zijn aangepakt, bunkers hersteld en recreatievoorzieningen verwezenlijkt. Forten hebben nieuwe eigenaren gekregen en vaak ook nieuwe bestemmingen. Hierin spelen ondernemers zoals jij een cruciale rol, zeker sinds de overheid zich een paar jaar geleden teruggetrokken heeft als belangrijke investeerder.

LEVENDIG ERFGOED

Want door exploitatie zijn inkomsten voor beheer en onderhoud gegarandeerd. Maar dat niet alleen, ondernemers maken de forten en linies ook nog eens toegankelijk voor een breed publiek. Steeds meer

mensen vinden de weg naar de forten, voor een lekker etentje, een uitbundig feest, een mooie tentoonstelling of een rustgevend dagje in de natuur. Dit alles staat dan nog eens los van het plezier en de voldoening die het fortondernemerschap je geven. Daarnaast draag je ook nog eens bij aan behoud van monumentaal erfgoed voor toekomstige generaties. Een droombaan op een droomplek. Toch?





... EN VRAGEN VEEL VAN JOU ALS ONDERNEMER

Er komt veel kijken bij het ontwikkelen van een fort. Het is niet zo dat je de sleutel krijgt en je onderneming van start kan gaan. Dat heeft met tal van factoren te maken. Het belangrijkste punt is dat forten monumentale gebouwen zijn. Ze hebben vaak lang leeg gestaan en hun conditie is niet opperbest. Niet alleen bouwtechnisch komt er van alles om de hoek kijken, ook op het gebied van vergunningen en de wijziging van het bestemmingsplan vragen forten om extra tijd en aandacht.

NIET OP ÉÉN PLEK

Lastig is dat kennis op het gebied van ruimtelijke ordening,

cultuurhistorie, natuur, het gebouw en financiering bij gemeenten en provincies niet op één plek verkrijgbaar is en soms ook niet volledig is. Datzelfde geldt voor de eigenaren van de forten, organisaties zoals Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer. Zij ondersteunen de enthousiaste ondernemers van harte, maar hebben vaak ook niet de benodigde expertise in huis.

Vrijwel zeker is dat je aan de vooravond staat van de klus van je leven. In de volgende hoofdstukken kun je lezen wat er zoal van je wordt verwacht en wie je daarbij kan helpen.

Piranesi

Fort Honswijk, 'de wachter aan de Lek', is een van de mooiste forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: met zijn unieke poortgebouw en imponerende geschutstoren met een labyrint aan binnenruimten. Die doen denken aan de imaginaire wereld van de Italiaanse graficus Piranesi. Duistere architectonische krochten met een geheimzinnige wirwar aan structuren. Voor Fort Honswijk wordt nog een nieuwe bestemming gezocht.

DE UITDAGINGEN

Je zou kunnen zeggen: de ontwikkeling van een fort = maatwerk. Elk fort is anders en dus vraagt iedere onderneming op een fort om een andere aanpak en ontwikkeling. Er is geen 'heilige' blauwdruk die bij elk nieuwe onderneming uit de kast getoverd kan worden.

Toch zijn er ook overeenkomsten in die eerste fase van exploitatie: hobbels die genomen moeten worden. De ene ondernemer heeft er meer of grotere dan de andere, maar zeker is dat je ze tegenkomt op je weg naar een gezonde en duurzame exploitatie van het fort.

De belangrijkste uitdagingen die ondernemers in de startfase tegenkomen zijn:

1. Het mogelijke verzet van omwonenden tegen exploitatie van het fort.
2. De beperkte toegankelijkheid van het fortterrein en de parkeergelegenheid.
3. Het op orde krijgen van alle basisvoorzieningen, zoals riolering, nutsvoorzieningen, verwarming en internet.
4. De omgang met (beschermde) flora en fauna.
5. Het mogelijk wijzigen van het bestemmingsplan en het op orde krijgen van de vergunningen.

1. Omwonenden

Bewoners in de omgeving van het fort zijn soms minder enthousiast dan jij over je voorgenomen plannen. Ze vrezen dat met de nieuwe bestemming van het gebouw een einde zal komen aan hun rustige leefomgeving.

Niet voor niets hebben zij gekozen om zich hier te vestigen: forten liggen vaak op de prachtigste locaties. Verscholen in het landelijk groen, slechts toegankelijk via een lieflijk landweggetje, en toch niet ver weg van het stadse leven.

Of het fort nu getransformeerd wordt tot restaurant of bierbrouwerij, bewoners maken zich meestal ongerust over drie dingen: een toename van het verkeer over de vaak smalle toegangswegen, een stijging

van het aantal geparkeerde auto's in de buurt, en geluids-overlast. Denk bij dit laatste punt bijvoorbeeld aan forten waar feesten worden gegeven of optredens plaatsvinden met (live) muziek.

Het is een goed idee om omwonenden in een vroeg stadium bij je plannen te betrekken. Nodig ze uit op het fort, deel je ideeën en maak goede afspraken. Vraag de eigenaar of gemeente je hierbij te helpen.

We kregen te maken met een NIMBY-houding. 'Leuk, zo'n horeca-tent, maar niet hier'. De bewoners waren bang voor overlast.

Joost Batelaan,
Fort aan de Klop



2 Toegankelijkheid en parkeren

Je zoekt over de snelweg en neemt de afslag die je TomTom aangeeft. De weg wordt steeds rustiger, je hoofd ook. De huizen hier zijn groter, de weg wordt steeds smaller en uiteindelijk rijd je op een mooi plattelandsdijkje. Je hoopt dat er geen tegenligger aankomt, want hoe moet je hier uitwijken? Nog één bochtje en dan doemt, tussen het groen, je eindbestemming op: het prachtige, kolossale fort. Maar, waar zet je nu toch die auto neer?

Juist de bijzondere, enigszins afgelegen plek van een fort zorgt voor een slechte bereikbaarheid. Daarnaast kun je bij de meeste forten niet of nauwelijks parkeren. Voor een groot deel van de fortondernemers vormt dit een probleem.

ANDERE OPLOSSINGEN

Soms worden er parkeerplaatsen aangelegd, soms komen er andere oplossingen. Fort Nieuwersluis ligt vlakbij de Rijksstraatweg in het kleine dorp Nieuwersluis. Aan deze drukke weg kan niet geparkeerd worden en op het fortterrein zelf kunnen maar een paar auto's staan. Bij speciale gelegenheden, waarbij er veel bezoek wordt verwacht, mogen bezoekers elders in het dorpje parkeren: aan de andere kant van de Vecht, op het terrein van de penitentiaire inrichting Nieuwersluis. Het is vanaf daar maar een paar minuten lopen naar het fort. Andere forten maken afspraken met lokale boeren, die bij evenementen hun weiland beschikbaar stellen als parkeerplek.

Zonder parkeerplaats mochten we hier niets organiseren. Vanaf het begin heeft de gemeente meegedacht en meegeholpen om dit probleem op te lossen. Onze bezoekers kunnen nu hun auto zetten op een speciale parkeerplek langs de Maarsseveensevaart. Vanaf hier kunnen ze met het trekpontje naar het fort. Het maakt de weg ernaartoe nóg aantrekkelijker.

Marcel Blekendaal, Fort Maarsseveen



Met de pont naar Fort Maarsseveen



Grote parkeerplaats bij Fort Vechten

3 Basisvoorzieningen

De forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn aangelegd in de periode 1815-1920. De noeste werken moesten ons land in tijden van oorlog verdedigen. Comfort stond hierbij natuurlijk niet op de prioriteitenlijst. Ook later niet, toen sommige forten door Defensie werden gebruikt als opslagplaats.

“Het gebouw wordt verwarmd door één pelletkachel. Met wifi, gsm-versterkers en glasvezel zijn we helemaal up-to-date.”

Maaïke Bruggink,
Natuurmonumenten,
Fort Kijkuit

Basisvoorzieningen die in onze tijd vanzelfsprekend zijn, ontbreken vaak in een fort. Houd er dus rekening mee dat er veelal geen faciliteiten zijn voor riolering, water, elektriciteit en verwarming. Laat staan dat er internet is.

HOOFDBREKENS

Problemen die ondernemers soms hoofdbrekens kosten zijn vochtproblemen en, bij-

voorbeeld in het geval van horeca, de manieren om het fort te bevoorraden. De energiehuishouding is eveneens een lastige zaak. Fort Nigtevecht bijvoorbeeld heeft maar liefst 36 ruimtes die verwarmd moeten worden, maar niet alle ruimtes hoeven dezelfde temperatuur op hetzelfde moment te hebben. Hoe pak je zoiets aan?



“De aanleg van glasvezel bij Fort Nieuwersluis was een ontdekkingsreis. In het buitengebied lopen de hazen anders. De aanleg van de noodzakelijke aansluiting was een duur en moeizaam traject, ik ging van het kastje naar de muur. Maar de aanhouder wint!”

VERANTWOORDELIJKHEID

Twee zaken dien je in ieder geval op orde te hebben: voldoende kennis om deze basisvoorzieningen aan te laten leggen en voldoende financiële middelen hiervoor; de kosten zijn hoog. Wie hiervoor verantwoordelijk is, verschilt per fort. Of de eigenaar of de ondernemer zelf, jij dus. Maak hier duidelijke afspraken over en laat deze vastleggen in een contract. Bij een huurcontract bijvoorbeeld, ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar.

Germaine Costerus, Fort Nieuwersluis

“Ons fort grenst aan twee primaire waterkeringen. We krijgen daarom geen vergunning om een persriool aan te leggen. Gelukkig ziet de provincie ook dat er snel een oplossing moet komen: zolang we geen riool kunnen aanleggen, kunnen we niet open en dat is voor een ondernemer best heftig.”

Daniëlle Duits en Marco Lauret, Fort Everdingen

Centrale pelletverwarming Fort Nieuwersluis



Verlichting op Fort Kijkuit





FORT AAN DE NEKKERWEG:

Het fort stond
sinds 1968 leeg.
Van voren zag
je het fort niet
eens meer liggen,
zo overwoekerd
was het.

Frank Bart,
Fort Resort Beemster



Het vervallen Fort aan de Nekkerweg, in Zuidoostbeemster, is in elf maanden tijd getransformeerd tot het luxe Fort Resort Beemster. Waar ooit soldaten waren gelegerd, kunnen bezoekers tegenwoordig genieten in een wellness, twee restaurants en een hotel met twaalf kamers (in de voormalige manschapslokalen).

De drijvende kracht achter de grootschalige verbouwing is ondernemer Frank Bart. Hij vergrootte het fort van 1.600 naar 4.600 vierkante meter. Hiertoe ging hij onder meer tien meter de grond in om een kelder van 1.100 vierkante meter te creëren. Als je hem vergelijkt met andere fortondernemers, heeft hij onbetwist wat zaken mee. Ten eerste heeft hij zijn eigen aannemersbedrijf. En als aannemer deed hij eerder fortervaring op. Voordat hij Fort aan de Nek-

kerweg onder handen nam, verbouwde hij Fort benoorden Purmerend waarin zijn broer een wijnhandel runt. Frank komt uit een echte fortfamilie. Zijn vader bestierde Fort bij Spijkerboor; het fortterrein was de speelplaats van de jonge Frank. Een man met verstand van fortzaken dus.

DUURZAAM FORT

“Duurzaamheid staat hier hoog in het vaandel”, zegt Frank Bart. “We zijn best ver gegaan in de techniek, vooral



in de energiehuishouding. Het energieverbruik is erg belangrijk, want het komt elke dag terug. We hebben dus van alles gedaan om het verbruik laag te houden. Zo gebruiken we geen aardwarmte maar lucht-warmtepompen. Die hebben een veel hoger rendement. In combinatie met de vloerverwarming werkt dat uit de kunst.” Er zit maar liefst 28 kilometer vloerverwarming in het fort. Als de dikke fortmuren eenmaal zijn opgewarmd, blijft de warmte lekker binnen. Zonnecollectoren zorgen ervoor dat veel warmte wordt teruggewonnen. “De warmte van de sauna’s en de vloeren, pompen we weer terug in de zwembaden. We hergebruiken dus veel. Wat de verlichting betreft gebruiken we led- of spaarlampen.”

Ook vriendelijk voor het milieu is het gebruik van de drie oude waterkelders die vroeger zorgden voor de drinkwatervoorziening van de soldaten. Via een druipkoker kwam het regenwater in de kelder terecht. Het water gaat nu door een extra filtersysteem heen, waardoor alle micro-organismen worden verwijderd: het dient als spoelwater voor de toiletten en er wordt mee gedoucht.

EERSTE CO₂-NEUTRALE HOTEL VAN NEDERLAND

In 2012 gingen de deuren van Fort Resort Beemster open en ontving Frank Bart de eerste gasten. Er werken inmiddels ruim tachtig mensen. Het resort mag zich het eerste CO₂-neutrale hotel van Nederland noemen.



4 Flora en fauna

Nadat forten hun militaire bestemming verloren, bleven ze jarenlang verstoken van menselijk ingrijpen. Flora en fauna konden ongestoord hun gang gaan. Zo zijn groene natuurparadijsjes ontstaan, veelal met zeldzame planten- en diersoorten.

De logistiek gaat via het water, anders verstoor je het natuurgebied. Of het nu gaat om onze gasten of een tros tomaten: alles komt hier vanuit de stad met een bootje naar het eiland.

Sander Overeinder,
Vuurtoreneiland

VLEERMUIZEN

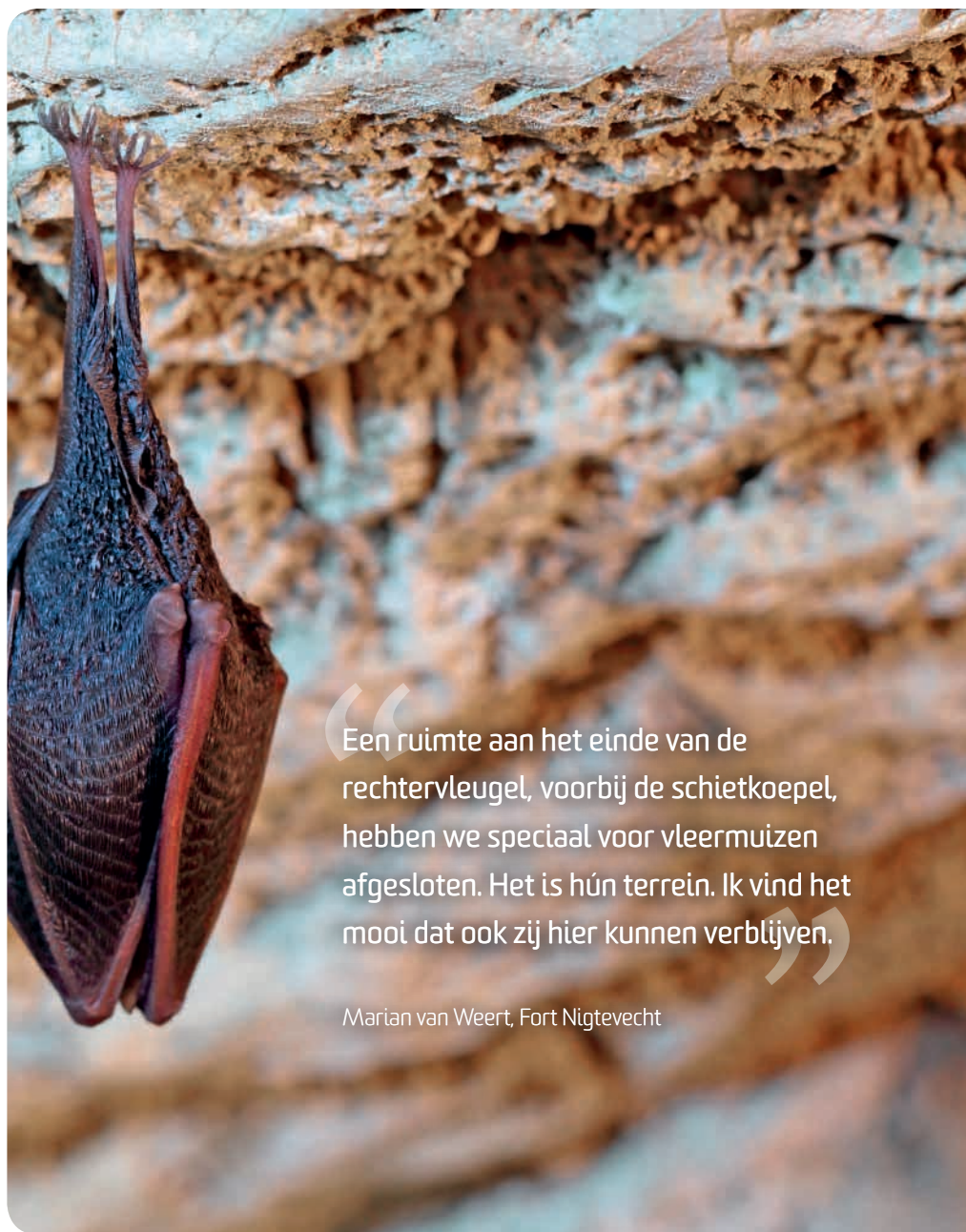
Zeg je forten, dan zeg je vleermuizen. Op veel forten vind je wel een of meerdere, soms wel honderden!, vleermuizen. De natte en koele gebouwen van het fort zijn een perfecte slaapplek voor de overwinterende dieren. Andere trouwe fortbezoekers zijn wezels, vossen en reeën. Uit de vogelwereld komen onder meer de ijsvogel, grote bonte specht, sperwer en bosuil langs. In de fortgrachten kunnen schildpadden leven, alsook kleine watersalamanders, ringslangen en bitertvoorns. Bijzondere planten vinden het eveneens fijn op het fortterrein, zoals diverse

soorten wilde orchideeën, varens en soorten als zwarte toorts en veld-lathyrus.

ONDERNEMEN IN NATUURPRACHT

Elke ondernemer moet een flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren. En als er wettelijk beschermde planten- of diersoorten op en rond het fort gevonden worden, moet daar rekening mee worden gehouden. Wees ook bedacht op de Ecologische Hoofdstructuur, het samenhangende netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland. Hierin worden planten en dieren in waardevolle natuurgebieden beschermd. Wat overigens niet betekent dat ontwikkelingen zoals bouw of bedrijvigheid, verboden zijn. De provincie of eigenaar (zoals NM of SBB) weten precies aan welke voorwaarden je moet voldoen.





“Een ruimte aan het einde van de rechtervleugel, voorbij de schietkoepel, hebben we speciaal voor vleermuizen afgesloten. Het is hún terrein. Ik vind het mooi dat ook zij hier kunnen verblijven.”

Marian van Weert, Fort Nigtevecht



FORT RIJNAUWEN: NATUUR

“Drie jongen zijn hier in een dassenburcht geboren! Dat hier dassen scharrelen is al bijzonder, maar dat ze hier ook jongen groot brengen is uniek.

”
Andries van Barneveld,
Staatsbosbeheer,
Fort Rijnauwen

Fort Rijnauwen in Bunnik is het grootste fort van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. En net zo indrukwekkend als het forse gebouw, is de omliggende natuur.

Op het fort zijn maar liefst 45 broedvogels en 220 soorten planten geteld. De beschermde boomarter is gesignaleerd en op het reduit, een fort binnen het fort, dat als laatste verdedigingsbastion diende, schuilen altijd enkele reeën. Die lopen 's nachts de brug over of zwemmen over de slotgracht. In het fort overwinteren honderden vleermuizen. Karpers, snoeken en zelfs ringslangen leven in de fortgracht en in de wal wonen ijsvogels.

BLOEMENWEIDE

Het terreplein, de grote binnenplaats van het fort, verandert van mei tot augustus in een grote bloemenweide, met rietorchis, ratelaar, geelhartje, duizendguldenkruid en margrietten. Die bloemenpracht is te danken aan Defensie. Op een fort vol munitie werd het gras kort gehouden en afgevoerd. Omdat droog gras voor brandgevaar zorgt, werd het binnenterrein vroeger vier tot vijf keer per jaar gemaaid.



LIJK PARADIJS

Staatsbosbeheer heeft die routine overgenomen. Wie lang genoeg maaisel afvoert, zorgt voor schrale, voedselarme grond waarin de mooiste planten ontkiemen. Ook vlinders fladderen volop rond boven het botanische hooiland.

Er loopt daarom een interessante vlinderroute over het terrein. Incidenteel wordt de koninginnenpage gezien en echte stamgasten zijn de grote en kleine vos, de citroenvlinder, dagpauwoog en argusvlinder.



Prikkeldraad

Toen fort en nog een militair doel hadden, werden langs de oevers van de fortgrachten stekelige meidoornhagen geplant. Zij hielpen als natuurlijk prikkeldraad een beetje mee in de verdediging. Het hout van wilgen zorgde voor de verwarming en het vuur om de maaltijden te bereiden. Midden op de fortterrein stonden bomen als kastanje en eik om het fort zoveel mogelijk te laten lijken op een natuurlijk element in het landschap; het militaire gebouw moest natuurlijk niet opvallen. Uiteraard mocht de beplanting het zicht- en schietveld niet verstoren.

5 Bestemmingsplan en vergunningen

Van alle uitdagingen die je in de startfase het hoofd moet bieden, is het omzetten van het bestemmingsplan en het binnenhalen van alle vergunningen, het pittigst. Het zijn wettelijke procedures waar je niet onderuit kunt. Alle hiervoor genoemde te nemen hobbels komen samen in deze uitdaging. Houd rekening met een langdurig traject, dat enigszins onvoorspelbaar is en ook nog kostbaar.



“De zes forten in De Ronde Venen mogen ontdekt worden! Dat doen we door iedereen die betrokken is bij de forten te ondersteunen deze toegankelijker te maken met nieuwe routes en activiteiten. Ook ontwikkelen we een ruimtelijk kader dat ondernemers en de gemeente helpt ambities te verwezenlijken.”

Vera Driessen, gemeente De Ronde Venen

BESTEMMINGSPLAN WIJZIGEN

Een bestemmingsplan bepaalt wat er binnen de gemeente met de ruimte mag gebeuren. Er staat in waar mag worden gebouwd en waarvoor een gebouw gebruikt mag worden. Het woord ‘bestemming’ wijst op de functie, zoals wonen, werken, groen of verkeer. Het bestaande bestemmingsplan van militair erfgoed is zelden (eigenlijk nooit) passend voor een nieuwe onderneming en moet dus worden aangepast. Dit doe je in samenspraak met de gemeente. Zij bekijkt vervolgens wat de effecten hiervan zijn en of het past binnen de ruimtelijke ordening. De gemeente geeft de uiteindelijke goedkeuring.

Soms heeft de eigenaar al voorwerk verricht en is bij aanvang al duidelijk wat er mogelijk is binnen het bestaande be-

stemmingsplan en hoeveel tijd het kost om de inhoud ervan te wijzigen.

VERGUNNINGEN VERKRIJGEN

Wie een bedrijf start, heeft sowieso vergunningen nodig. Een restaurant bijvoorbeeld, kun je niet beginnen zonder een drank- en horecavergeving. Daarnaast heeft ook de gemeente haar eigen pakket van eisen dat per gemeente verschilt: vergunningen die je nodig hebt voor aanpassingen binnen het gebouw en op het fortterrein. Denk

in het geval van een fort aan een bouw-, restauratie- en monumentenvergunning, een asbestinventarisatie of archeologisch onderzoek. Vaak verandert de vergunningaanvraag gedurende de eerste ontwikkelingsfase. In een fortgebouw kom je namelijk altijd verrassingen tegen, technische zaken die vragen om een herziening. Het is een wirwar van regels maar gelukkig zijn er steeds meer medewerkers binnen de gemeente die ervaring met fortondernemerschap hebben. Zij wijzen je de juiste route naar de uitgang van het doolhof.

Tijdens de ontwikkelingsfase zijn wij hier gaan wonen. Vanuit de gemeente krijg je dan meer goodwill om het bestemmingsplan te wijzigen.

Willemijn Simon van Leeuwen, Geofort

DE ARTILLERIELOODS



HET WACHTHUIS



DE BINNENPLAATS



DE MUNITIEBERGPLAATS



DE REMISE



DE KAZEMAT



Hoofdstuk 4

BIJ WIE KLOP JE AAN?

Het ondernemen van een fort betekent wheelen en dealen met meerdere partijen: de eigenaar, de gemeente en de provincie. Het staat buiten kijf dat iedereen zich welwillend tegenover het ondernemerschap opstelt. Toch moet er heel veel geregeld worden. Bij wie klop je aan voor wat?

1 Eigenaar

“In onze pioniersfase was de huur omzet-gerelateerd. Door de prettige samenwerking met Brabants Landschap konden we ontwikkelen. Nu betalen we een vaste jaarpacht. Dat hadden we eerst niet kunnen opbrengen.”

Yvonne Pit, Fort Altena

Je moet eerst uitzoeken wie de eigenaar van het fort is. Met hem sluit je een overeenkomst over de koop, huur of erfpacht. Ook regel je de onderlinge verantwoordelijkheid. Wat doet de eigenaar, wat de ondernemer? De eigenaar kan vooral van waarde zijn door vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te bieden. Daarbij kan de eigenaar ook al van tevoren de ruimtelijke mogelijkheden met de gemeente verkennen. Ook kan hij omwonenden in een vroeg stadium actief informeren over de voorgenomen plannen.

Tot ongeveer 1945 hadden de forten een puur militaire functie en waren zij in handen van de overheid. Inmiddels hebben Staatsbosbeheer en

Natuurmonumenten meerdere forten in eigendom. Verder zijn stichtingen, gemeenten en commercieel-private organisaties eigenaar. De meeste forten zijn verkocht, een klein deel is nog in handen van het Rijk (ministerie van Economische Zaken of Defensie). Eigenaren maken hoge kosten voor het onderhoud van de forten. Mede daarom zijn zij geïnteresseerd in mogelijkheden tot herbestemming en exploitatie. Maar let op: iedere eigenaar heeft zijn eigen aanpak voor de voorbereiding van het ‘ondernemerklaar’ maken van het fort, de selectieprocedure (wie mag gaan ondernemen?) en bij de keuze van het type overeenkomst.



2 Gemeente

Je moet altijd aankloppen bij de gemeente waar het fort gevestigd is. Wat je allemaal moet regelen, hangt af van het eventuele voorwerk dat de eigenaar al gedaan heeft. Het is aan te raden al in een vroeg stadium een gesprek aan te gaan over je plannen. Vooral als je de wens hebt het fort of het terrein ruimtelijk aan te passen. Door vroegtijdig je ideeën te ontvouwen en op de hoogte te zijn van de richtlijnen, kun je tijd en geld besparen.

De gemeente geeft informatie over hoe de wetten en regels in elkaar steken op het gebied van natuurwaarden, archeologie, bouwvergunning, economisch- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Wat is er allemaal mogelijk als het gaat om de bestemming en welke vergun-

ningen heb je hiervoor nodig? De gemeente heeft het laatste woord over het bestemmingsplan (functie van een terrein) en de omgevingsvergunning (vergunning die nodig is voor herontwikkeling). Een onderdeel van de omgevingsvergunning is de monumentenvergunning, een belangrijk papiertje, omdat alle forten rijksmonumenten zijn. Daarnaast kan de gemeente je in contact brengen met andere ondernemers in het gebied, en je de weg wijzen in de mogelijkheden tot subsidies. Prettig is dat steeds meer gemeentes speciale personen in dienst hebben die zich puur bezig houden met forten. Daardoor is er meer kennis en ervaring in huis en zijn de lijntjes kort.

“Ik heb grote bewondering voor fortondernemers. Je moet heel bevlogen zijn. Wij stimuleren hergebruik en het verlevendigen van forten, zolang dat met begrip en respect voor het landschap, de geschiedenis en de leefomgeving is.”

Joyce van Beek,
burgemeester gemeente
Beemster

3 Provincie

In de provincie Utrecht hebben we een kersvers team van fortexperts. Via onze drie gebiedsmakelaars kunnen fortondernemers hulp vragen op het gebied van financiën, organisatie, juridische zaken, proces, businesscase, energie, bouw en landschap. Hiermee zijn kennis en kunde binnen handbereik gekomen.

Erik van Tooren,
gebiedsmakelaar Stelling
van Amsterdam/Nieuwe
Hollandse Waterlinie

Ook de provincie wil erfgoed behouden voor toekomstige generaties. De beste garantie hiervoor is goed ondernemerschap. Daarom heeft zij jou als ondernemer het een en ander te bieden. Kennis bijvoorbeeld, en de uitwisseling hiervan met andere fortondernemers. Ook kan zij jouw plannen verbinden aan andere belangen die op het fortterrein en in de directe omgeving spelen. Daarnaast zoekt de provincie graag mee naar financiële oplossin-

gen, waarbij zij soms zelf met subsidies bijdraagt in de kosten van restauratie of aanpassingen. De provincie Utrecht heeft sinds kort een team van experts dat jou kan helpen op uiteenlopende terreinen. Van de slimste en duurzaamste verwarmingsmogelijkheden tot hoe je het groen het best tot zijn recht laat komen. Deze experts zijn bekend met fortten en de specifieke aandacht die de gebouwen en het terrein behoeven.



Waterliniemuseum Fort bij Vechten te Bunnik, een groots provinciaal NHW project



Juke van Niekerk en Titia de Zeeuw



4 Stichting Liniebreed Ondernemen

Voor startende fortondernemers is Stichting Liniebreed Ondernemen (SLO) een welkom steunpunt: SLO kent alle organisaties en vele contactpersonen die er toe doen in de fortenwereld. Of het nu gaat om commerciële instellingen of overheidsinstanties.

Bel SLO voordat je je eerste stap als fortondernemer zet. Deze organisatie helpt je goed op weg.

‘Samen sterk over de hele linie’ is de slogan waarmee SLO zich profileert. Net als de overheid en de eigenaren van forten, streeft zij naar behoud van de voormalige verdedigings-

werken door economische en maatschappelijke ontwikkeling. Want wanneer het goed gaat met de ondernemers, gaat het goed met de forten en linies en is het aantrekkelijk om te investeren in het linie-erfgoed.

Fortondernemers kunnen zich tegen betaling aansluiten bij SLO en profiteren van alle voordelen die de organisatie genereert. Zij brengt ze met elkaar in contact, waardoor kennis kan worden gedeeld. Ook faciliteert en organiseert SLO ‘liniebreed’ op het gebied van marketing en promotie, evenementen, gezamenlijke inkoop (o.a. energie en marketingpakketten), fondsenwerving en netwerken (o.a. lezingen en presentaties).



Magazine

SLO geeft folders en brochures uit. Populair is het kleurrijke Fort!-magazine, een jaarlijkse glossy over forten en waterlinies. Het blad wordt verspreid onder VVV's, hotels, forten, vestingen, restaurants en musea. Wie weet sta jij met je onderneming in de volgende editie. www.liniebreedondernemen.nl

Lees FORT! ook op forten.nl



Illustratie: Geert Gratama

HOMO FORTIS SUPERIOR

Hoofdstuk 5

DE 'IDEALE' ONDERNEMER



Filevoorspeller bij de ANWB, aannemer, kok, marktkoopman, presentator van de lokale televisie... Fortondernemers komen uit zeer uiteenlopende beroepsgroepen. Een bont gezelschap dus, met in ieder geval één overeenkomstige drijfveer: de passie voor het fort.

Niet iedereen is geschikt om ondernemer te zijn. En niet iedere ondernemer is geschikt om fortondernemer te zijn. Het is namelijk geen geplaveide weg die je af kunt lopen, van idee tot opening - zo heb je in dit gidsje kunnen lezen. Er kleven meer en grotere uitdagingen aan het gehele ontwikkelingstraject. Sommigen haken daarom onderweg af. Maar de meesten zetten gelukkig door en trotseren de hobbels op de weg. Om uiteindelijk te verzuchten: "Het was af en toe beste moeilijk, maar wat ben ik blij dat ik heb doorgezet." Ze zijn trots op 'hun' fort en onderneming. Ze zijn blij en bijna vereerd dat ze kunnen werken in een prachtig monument en daarmee bijdragen aan het behoud van (wereld)erfgoed. Ze laten zich nog dagelijks verrassen door het natuurschoon. En hebben zin in elke nieuw te nemen

stap om hun onderneming tot volle bloei te laten komen.

Volgens de huidige fortondernemers van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam is een aantal kwaliteiten en eigenschappen onmisbaar. De meest gehoorde is toch wel: een lange adem hebben. Want alles, echt alles, in de ontwikkelingsfase duurt lang. Alleen al het verkrijgen van de vergunningen en het wijzigen van het bestemmingsplan is een traject dat een of meerdere jaren duurt. En als de onderneming eenmaal van start is gegaan, moet je nog steeds geduld hebben. Soms is het beter plannen te herzien, of op te schuiven tot het juiste moment daar is. Houd er ook rekening mee dat de kassa niet meteen gaat rinkelen. Het is de eerste jaren veel geven en (nog) weinig nemen. Maar ook hier geldt: de aanhouder wint.

“Een fort opzetten samen met de buurt is vooral luisteren, kleine stappen maken, leren en samen aan de slag. De factor tijd is een gegeven, geduld een voorwaarde.”

Bram Ellens,
Fort Nieuwersluis

1. Voorwerk

eigenaar
+
gemeente
+
provincie
SLO

Eigenaar en gemeente bepalen samen de ruimte voor het ondernemerschap en scheppen de voorwaarden. De provincie stimuleert een goede samenwerking tussen eigenaar en gemeente. SLO legt uit bij wie je voor wat moet zijn.

2. Voorbereiding

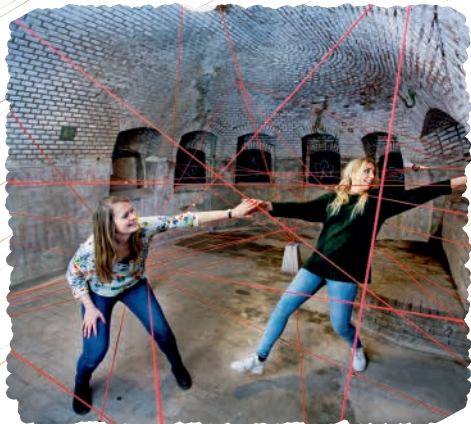
ondernemer
+
gemeente
+
provincie
SLO

Ondernemer werkt plan uit in samenspraak met eigenaar. Gemeente legt dit uiteindelijk vast. De provincie reikt kennis en team van experts aan, en verkent de financiële mogelijkheden. SLO legt connecties en verwijst.

3. Exploitatie

ondernemer
SLO

Fortonderneming is in bedrijf en kan profiteren van de faciliteiten en het netwerk van SLO.



BRONNEN

- Ondernemen in de Stelling van Amsterdam en Hollandse Waterlinie, Onderzoek naar ondernemerschap in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam, een uitgave van BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving, 2015
- Brochures/magazines:
 - 'Als een fort je hart steelt...,' negen verhalen over het herbestemmen en ondernemen in een monumentaal fort (gezamenlijke uitgave van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, 2014)
 - Magazine Fort!, jaargang 2014, 2015 en 2016 (Stichting Liniebreed Ondernemen)
- Groene forten, forten van Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer in beeld (2015, Stichting Liniebreed Ondernemen)
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie, van ontwikkeling naar gebruik (Linieteam Nieuwe Hollandse Waterlinie, 2014)
- Waterlinies in Nederland (gezamenlijke uitgave van de provincies Utrecht, Noord-Holland, Gelderland, Noord-Brabant, Zuid-Holland, 2014)
- Liniebreed, onderzoek naar vormen van samenwerking en dienstverlening ter ondersteuning van ondernemers en organisaties op de Nederlandse waterlinies (afstudeeronderzoek Marianne Bakker, bachelor Cultureel Erfgoed, Reinwardt Academie, 2014)
- Diverse websites, waaronder (in willekeurige volgorde):
 - www.forten.nl
 - www.hollandsewaterlinie.nl
 - www.stellingvanamsterdam.nl
 - www.stelling-amsterdam.nl
 - www.unesco.nl
 - www.noord-holland.nl
 - www.provincie-utrecht.nl
 - www.waterliniuseum.nl
 - www.hollandsewaterlinie.nl
 - www.liniebreedondernemen.nl
- De websites van de in de gids voorkomende forten.
- Gesprekken met Juke van Niekerc, directeur en Titia de Zeeuw, marketingmanager Stichting Liniebreed Ondernemen.
- Gesprekken met Erik van Tooren, gebiedsmakelaar Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Gesprekken met fortondernemers.

COLOFON

Deze gids is bedoeld voor potentiële ondernemers die een bedrijf op een fort of ander linieobject willen starten. De ontwikkeling en exploitatie van forten – vragen om een specifieke aanpak. Deze gids helpt starten-de fortondernemers op weg.

Stichting Liniebreed Ondernemen
Rijksstraatweg 7b
3631 AA Nieuwersluis
06-30945711
info@liniebreed.nl
www.liniebreedondernemen.nl
www.forten.nl

Redactie
Liesbeth Maas, Juke van Niekerc en Erik van Tooren.
Vormgeving
Pien Grafisch Gezien
Drukwerk
Platform P
Oplage 2500
Juni 2016

