

hanhefting.nl

advies interim coaching

Visie op de toekomst van Fort Resort Beemster



Inhoud

Inleiding.....	3
Ontwikkelingen in de wellnesswereld.....	4
Ontwikkeling van Fort Resort Beemster	4
Twee werelderfgoederen.....	4
Verantwoordelijkheid en rol van de overheid	5
Verantwoordelijkheid en rol van de onderneming	5
Nieuwe ontwikkelingen	6
Faciliteren van groei	7
grenzen aan de groei	7
parkeerbehoefte.....	8
ondergronds parkeren	8
locatie	9
technische aspecten.....	9
financiële aspecten	9
ondergronds P2	9
ruimtelijke inpassing.....	9
verdiepte aanleg P2	10
Kansen en beperkingen	10

Colofon

Dit rapport is opgesteld door hanhefting.nl, in opdracht van Fort Resort Beemster B.V. te Zuidoostbeemster.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën, of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

Inleiding



In 2004 bereikten de provincie Noord-Holland en de initiatiefnemers van de herontwikkeling van Fort aan de Nekkerweg, overeenstemming over de voorwaarden waaronder de transformatie van ongebruikt militair erfgoed tot zinvolle aanvulling van de Stelling van Amsterdam moest plaatsvinden. Een traject van acht jaar bleek benodigd om tot realisatie te komen. Met name het vergunningstraject bleek de meeste tijd nodig te hebben. Zowel bezwaar en beroep als tussentijds veranderende inzichten deden een appèl op het geduld van veel

betrokkenen. Na een record-bouwtijd van slechts 16 maanden kon het nieuwe Fort Resort Beemster uiteindelijk in juni 2012 zijn deuren openen. De officiële opening vond plaats in 2014, door Mr. Pieter van Vollenhoven.

Inmiddels heeft de ondernemer vele prijzen en waarderingen in ontvangst mogen nemen. Naast hoge *rankings* op diverse beste-sauna-lijstjes mogen de recente Pieter van Vollenhovenprijs voor herbestemming en de verkiezing tot Ondernemer van het jaar 2015 niet ontbreken. De provincie Noord-Holland roemt het fort in zijn publicaties over de Stelling van Amsterdam. De gemeente Beemster voert in Unescokringen de herbestemming op als geslaagd voorbeeld van *adaptive re-use*. Internationaal wordt de Beemster geprezen voor hoe het met zijn erfgoed omgaat.



Het concept van luxe en duurzaam wellness resort in een bijzondere omgeving sloeg aan, meer dan verwacht. De bezoekersaantallen bleken groter dan verwacht, hetgeen leidde tot parkeeroverlast in de omgeving en onveilige situaties langs de weg. In 2013 is uit nood een extra parkeerterrein aangelegd. Nieuwe voorzieningen als een extra sauna in de buitenruimte en gebruik van de fortgracht en het eiland in deze gracht bleken noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag. Daarbij was voor de ondernemer snelheid van handelen vanuit de noodzaak steeds belangrijker dan het volgen van de juiste procedures.



Nu, na vier jaar van onstuimige groei, komt het moment om zaken op orde te brengen. De directie van Fort Resort Beemster is zich er van bewust dat doorgaan op deze manier niet zal leiden tot het gewenste resultaat. Dit document heeft als doel duidelijk te maken wat de ambities zijn, hoe deze vormgegeven zullen worden en op welke manier dat bereikt moet worden. Het doet een beroep op alle betrokken partijen zich in te spannen om vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid een bijdrage te leveren aan het welslagen op lange termijn van deze herbestemming.

De herbestemming als zodanig mag dan geslaagd genoemd worden, de onderneming die dit heeft gerealiseerd verdient dat op zijn minst ook.

Ontwikkelingen in de wellnesswereld¹



Nederland kent momenteel 142 wellnesscentra waarbij de sauna de hoofdactiviteit is (kaartje). Vele hotels, bed & breakfasts, fitnesscentra en andere bedrijven bieden saunafaciliteit. Het totaal aantal wordt geschat op 2500. Zo rond de start van Fort Resort Beemster tekende zich een kentering af in de saunawereld. Tot die tijd was een sauna een sauna, al bood de één wat meer bijzonders dan de ander. De vraag naar bijzondere locaties nam toe en het onderscheid tussen hooggekwalificeerde wellnesscentra en 'gewone' sauna's werd snel groter. Wellnesscentra onderscheiden zich van elkaar door kwaliteit, veelzijdigheid, mate van vernieuwing en innovatie en door de locatie. De markt is nog steeds groeiend, al neemt de besteding per bezoek af. Horeca-omzet is een belangrijke economische drager.

De trends van 2016? Jongeren ontdekken de sauna, de combinatie met overnachting wordt steeds populairder, duurzaamheid en streekproducten worden steeds belangrijker gevonden, de vraag naar zogeheten badkledingdagen neemt toe en bijzondere locaties zijn nog steeds zeer in trek.

Ontwikkeling van Fort Resort Beemster

Alle verwachtingen zoals die in 2004 waren geformuleerd, zijn zwaar overtroffen. Niet alleen het aantal bezoekers, maar ook het aantal auto's waarmee men naar het fort komt. Volgens de normering is uitgegaan van 1,8 bezoeker per auto, maar de praktijk wees uit dat veel gasten die samen naar de sauna gaan, elkaar pas bij de ingang treffen en derhalve gemiddeld met 1,2 per auto. De hotelfaciliteit bleek al snel onvoldoende, in het weekend moest *nee* worden verkocht, de vergaderfaciliteit bleek populair en de erkenning als trouwlocatie zorgde voor intensiever gebruik van de grote zaal. Inmiddels is Fort Resort Beemster met ruim 100 personeelsleden de tweede werkgever van de Beemster. Deze groei, zonder welke overigens het voortbestaan van de onderneming zeer zou zijn bemoeilijkt, kent zijn beperkingen. Daarover verderop meer. Verderop ook meer over de positie van de onderneming als verantwoordelijke voor een succesvolle herbestemming en voor het economisch dragen van één van de parels van de Stelling van Amsterdam. In de saunawereld neemt Fort Resort Beemster een bijzondere positie in. Behorend tot de middelgrote wellnesscentra (de grootste van Nederland heeft een capaciteit van 1000 gelijktijdige bezoekers!) kan het zich meten met de top van Nederland. Bezoekers komen uit het hele land en ook uit België en Duitsland. Men vindt de reisafstand de moeite waard. De prijzen zijn marktconform, het verschil wordt gemaakt door de bijzondere locatie, de constante vernieuwing en de kwaliteit van het gebodene.

Twee werelderfgoederen

Uniek in de wereld is het op zo'n grote schaal samenvallen van twee werelderfgoederen. Het Fort aan de Nekkerweg is één van de 42 forten van de Stelling van Amsterdam, die als icoon van onze militaire bouwgeschiedenis in 1996 op de Werelderfgoedlijst van Unesco is geplaatst. De te beschermen kernkwaliteiten zijn onder meer de fortterreinen met bijbehorende grachten en bebouwingen, en delen van de karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden. De provincie voert als hoofdlijn van beleid het behouden en versterken van de kernkwaliteiten en de ruimtelijke samenhang van de waarden. Daarnaast staat de provincie voor het scheppen van mogelijkheden voor ontwikkelingen die de herkenbaarheid en de gebruikswaarde binnen de Stelling versterken en vergroten. Zij doet dit door onder meer het herbestemmen van forten te stimuleren teneinde deze een publieke en economische betekenis te laten krijgen mede ten behoeve van de gewenste en duurzame instandhouding van de Stelling².

¹ bronnen: Rabobank Cijfers en Trends, Van Spronsen & Partners, Wellness-Travelling

² Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam, 2008

Vijf forten van de Stelling liggen in de droogmakerij De Beemster, die in 1999 op de werelderfgoedlijst is geplaatst, onder meer vanwege het vierkante gridpatroon en de grote openheid³. De gemeente Beemster heeft deze door het Rijk vastgestelde kernkwaliteiten vertaald in een Structuurvisie en een Bestemmingsplan Buitengebied. Daarin wordt gefocust op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden met behoud van de kernkwaliteiten.

Provincie en gemeente hebben in een ruimtelijk afsprakenkader⁴ op onderdelen vastgelegd hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen daar, waar beide werelderfgoederen en mogelijk tegenstrijdig beleid elkaar raken. Behoud van de openheid en de zichtlijnen staat daarin centraal.

Verantwoordelijkheid en rol van de overheid

Met het ruimtelijk beleidskader, naderhand vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan, de provinciale structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, heeft de provincie Noord-Holland de basis gelegd voor het mogelijk maken en stimuleren van de herbestemming van het Fort aan de Nekkerweg. Weliswaar werd het fort geen bezoekerscentrum, toch beschouwt de provincie Fort Resort Beemster als één van de parels van de Stelling⁵. De doelstellingen Behoud en onderhoud van de Stelling, Werkgelegenheid en Toegankelijkheid voor publiek worden door de herbestemming gerealiseerd.

Momenteel is de aanvraag tot toevoeging van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan de Stelling van Amsterdam in voorbereiding. Doel is te komen tot één Unesco Werelderfgoed. In deze voorbereidingen wordt het Fort Resort Beemster sterk onder de aandacht gebracht als succesvolle herbestemming.

De gemeente Beemster heeft vanaf het eerste moment volledige medewerking verleend aan de realisatie van de plannen. Het bestemmingsplan geeft ruimte aan de gewenste ontwikkelingen in de toekomst, ondanks dat deze op gespannen voet staan met het beleid voor het buitengebied. Het toestaan van een nieuwe horecafunctie in agrarisch gebied is bijzonder, maar getuigt juist van het inzicht dat het gemeentebestuur had in de rol die de onderneming in de vergroting van de bekendheid van het werelderfgoed kan spelen. Fameus zijn de filmpjes op het internet waarin de burgemeester de ondernemer prijst en de ontwikkeling inkadert in het gemeentelijk beleid. Internationaal wordt de siteholder geprezen om zijn omgang met erfgoed.

Noblesse oblige. Beide overheden hebben hun rol als siteholder van een werelderfgoed ingevuld door volledige medewerking te verlenen, en de succesvolle herbestemming te benutten door in de eigen communicatie het fort naar voren te schuiven als bewijs van goed siteholderschap. Dat vraagt om continuering van deze positieve houding bij de stappen die de ondernemer nu moet nemen om zijn rol goed te kunnen blijven spelen.

Verantwoordelijkheid en rol van de onderneming

Onstuimige groei leidt tot onstuimige acties. De belangrijkste opgave van de onderneming in zijn relatie met de gemeente is legalisering van een aantal bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gerealiseerd. Daar wordt aan gewerkt. Van belang is daarbij op te merken dat de ondernemer zich realiseert dat een verantwoorde bedrijfsvoering afhankelijk is van een verantwoorde juridische basis. Toekomstplannen zullen op de juiste wijze richting werkelijkheid worden gebracht. Dat besef is aanwezig en zal leidend zijn in alle toekomstige acties.

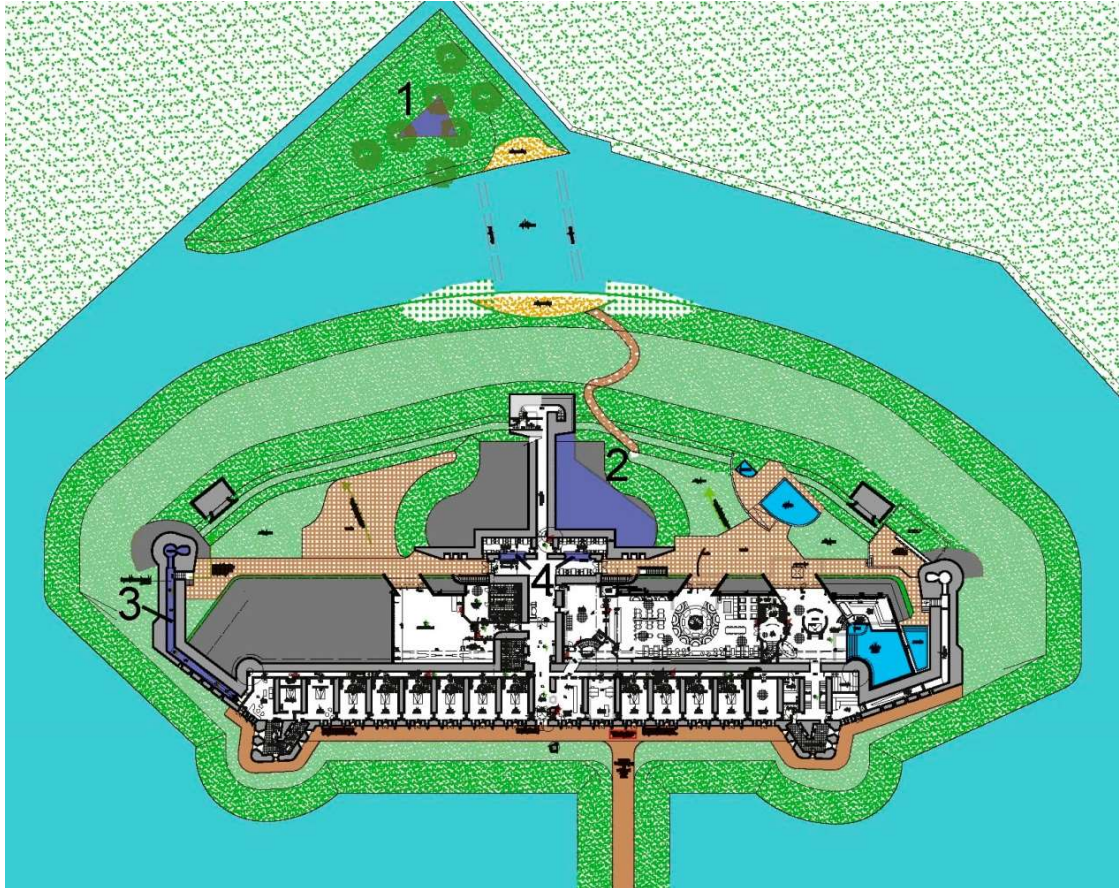
³ Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2011

⁴ Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam, 2011

⁵ Stelling van Amsterdam Special april 2016

Nieuwe ontwikkelingen

Fort Resort Beemster gaat voor kwaliteit, niet voor kwantiteit. Nieuwe ontwikkelingen, uitbreiding van de faciliteiten en innovaties zijn dan ook altijd gericht op het bieden van meer diversiteit en kwaliteit. Niet op het aantrekken van meer gasten. Onderstaande schets geeft een viertal op stapel staande ontwikkelingen weer.



1. spiegelsauna

Het eiland in de fortgracht is in 2016 ingericht als onderdeel van de buitenruimte van het resort. Gepland staat de aanleg van een zogeheten spiegelsauna, op de tekening aangeduid met nr. 1. Fortgracht, eiland en spiegelsauna tezamen vormen een bijzondere aanvulling op de buitenruimte van de wellness.



2. **rust- en therapieruimte**

In het oostelijke hoofdlichaam van het fort wordt een ruimte gebouwd op dezelfde wijze als de overige nieuwbouw, namelijk door afgraving van het lichaam, bouw van een nieuwe ruimte en aanvulling met zand in de oorspronkelijke vorm, met gras begroeid. Dit plan is reeds in een principe neergelegd en ambtelijk positief beoordeeld. Uit de nog in te dienen aanvraag moet duidelijk worden wat de bouwtechnische bevindingen zijn en kan de toetsing op brandveiligheid plaatsvinden. De erfgoedcommissie heeft nog niet geadviseerd, de provincie heeft positief gereageerd. Deze uitbreiding van faciliteiten heeft geen invloed op de bezoekersaantallen en de benodigde parkeerruimte. Het aantal gelijktijdige bezoekers van het gehele wellness-gedeelte is begrensd op 300. Er ontstaat meer ruimte en een meer divers aanbod van faciliteiten.

3. **bezoekerscentrum**

Middels een eerder ingediend principeverzoek is uiteengezet hoe de ondernemer ruimte wil creëren om de geschiedenis van het fort en de positie ten opzichte van andere Stellingonderdelen aan het publiek te kunnen laten zien. Oorspronkelijk zou dit in het westelijke hoofdlichaam worden gevestigd. Na verkrijging van de omgevingsvergunning 1^e fase is hier echter om kostentechnische redenen van afgezien. De geschutskoepel aan de westzijde en de daarheen lopende bestaande gang worden nu geschikt gemaakt als bezoekerscentrum.

4. **parkeerterrein P2**

De niet-verwachte grote belangstelling voor het resort leidde al snel tot onaanvaardbare parkeeroverlast langs met name de Nekkerweg. Onveilige situaties, vooral veroorzaakt door gevaarlijk gedrag van langsrijdend verkeer (ondanks actieve handhaving wordt de Nekkerweg nog steeds gebruikt als sluiproute), en een aantal bijna-ongelukken hebben geleid tot het inrichten van een tijdelijke parkeergelegenheid in afwachting van een definitieve oplossing. Het toenmalige gemeentebestuur was van oordeel dat eerst moest worden aangetoond dat de grote belangstelling blijvend van aard zou zijn, alvorens een definitieve parkeerplaats toe te staan. Sinds maart 2016 ligt een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente. Bij uitblijven van een besluit hierop, en ter aanvulling en verbetering van de aanvraag is in september 2016 opdracht verleend een nieuwe ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Deze is in december 2016 ingediend. De aanvraag bestaat uit een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de benodigde parkeerruimte op basis van CROW-cijfers. Het ontwerp van P2 is nu aangepast. Van de kant van het gemeentebestuur is in maart 2017 aanvullend de vraag voorgelegd de mogelijkheden van ondergronds parkeren expliciet te beschouwen. In de opnieuw aan te passen ruimtelijke onderbouwing zal dan ook worden ingegaan op deze mogelijkheid, zowel als onderdeel van de praktische zoektocht naar alternatieven, als in relatie tot praktische, technische en financiële mogelijkheden.

Faciliteren van groei

grenzen aan de groei

Wellness-centra onderscheiden zich van elkaar in kwaliteit, niet in kwantiteit. Fort Resort Beemster heeft het maximale aantal gelijktijdige bezoekers van de sauna vastgesteld op 300. Dat is ook het aanwezige aantal kledingkluisjes. Afhankelijk van het weer wordt het maximale aantal reserveringen op de website aangepast. Bij koud weer wordt minder gebruik gemaakt van de buitenruimte en ligt meer druk op de ruimte binnen en daarmee op de kwaliteit van het gebodene. Driehonderd gelijktijdige saunagasten. Meer zal het nooit worden. Dat heeft consequenties voor de ondersteunende horeca, die met dit aantal op een structureel te laag niveau opereert. De overige horecafuncties zijn daarmee niet alleen waardeverhogend voor de bezoeker van het fort, maar ook voor een gezonde bedrijfsvoering, noodzakelijk om de herbestemming succesvol te laten zijn.

parkeerbehoefte

In de praktijk wordt vaak verondersteld dat parkeerkencijfers zijn opgesteld om als norm te dienen. Dit is echter niet het geval. Parkeerkencijfers zijn ontwikkeld als *hulpmiddel* voor ambtenaren en ontwerpers die zich bezighouden met parkeervraagstukken. Ze helpen om een orde van grootte uit te rekenen voor het bepalen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening (bijvoorbeeld woonwijk of winkelgebied). De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers geven een landelijk gemiddeld beeld van de situatie die bij het onderzoek zijn aangetroffen. Hierdoor is niet altijd een kant-en-klaar antwoord te geven op de vraag hoeveel parkeerplaatsen in een bepaalde situatie moeten worden gerealiseerd. Daarom hebben de parkeerkencijfers van CROW een bandbreedte. Door deze bandbreedte ontstaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren. Er wordt gesproken over een parkeernorm wanneer door het bevoegd gezag de hoeveelheid parkeerplaatsen wordt vastgesteld.⁶

Volgens de berekeningsmethodiek van CROW is het aantal benodigde parkeerplaatsen 320. Uitgangspunt is veelal het aantal m² dat benut wordt voor een bepaalde functie. Het fort heeft vele vierkante meters die weliswaar tot de publieksruimte worden gerekend, maar die niet benut worden zoals bij de vaststelling van kencijfers wordt aangenomen. Naast de bandbreedte die CROW zelf stelt als mogelijkheid tot bepaling van de norm, is in het geval van het Fort Resort Beemster de praktijk ook richtinggevend. Zo wordt het wellnessrestaurant uitsluitend gebruikt door gasten die reeds meetellen als wellnessgast. En is een gedeelte van het Poternerrestaurant in gebruik door hotelgasten, die hun eigen telling kennen. Op basis van deze ervaringen zijn de volgende cijfers relevant:

De 16 hotelkamers vragen 16 parkeerplaatsen	16
Het Poternerrestaurant heeft 40 zitplaatsen, waarvan 24 in gebruik door hotelgasten. Voor de overige 16 plaatsen is benodigd	10
De Beemster zaal heeft een capaciteit tot 100 personen. Ervaringscijfers geven een parkeerbelasting van	30
Het nieuwe bezoekerscentrum zal amper leiden tot een toename van de gelijktijdig benodigde parkeerruimte, schatting	2
Het wellness-gedeelte kent een maximum van 300 bezoekers. Het aantal geparkeerde auto's neemt niet toe door de toevoeging van extra faciliteiten. Het wellness-restaurant bedient uitsluitend gasten vanuit de wellness. De ervaring is dat bij een maximale bezetting het aantal auto's niet meer is dan	180
Het aantal personeelsleden dat per auto naar het Fort Resort komt:	20
	<hr/> 258

Piekmomenten zoals gelijktijdig een vol restaurant, veel wellnessbezoekers en een feest in de Beemster zaal, leiden in de praktijk tot overschrijding van dit aantal. Parkeergelegenheid aanleggen op piekbelasting zou echter een te grote aanslag op de beschikbare ruimte opleveren. Het komt bij wijze van spreken net zo vaak voor als de Kerstnachtmis en de Beemster feestweek, waarbij ook verzaamd gebruik van de openbare ruimte plaatsvindt.

Het huidige parkeerterrein P1 heeft een capaciteit van 110 plaatsen. Ter voldoening aan de behoefte van afgerond 260 is extra parkeergelegenheid ter grootte van 150 plaatsen benodigd. In de ruimtelijke onderbouwning wordt ingegaan op nut en noodzaak van deze voorziening, het proces van keuze voor de uiteindelijk gewenste situering, het ontwerp en de ruimtelijke inpassing.

ondergronds parkeren

Bijzondere aandacht vraagt nu het mogelijk ondergronds parkeren. Eerder is deze mogelijkheid niet beschouwd. Op verzoek van de wethouder zal de ruimtelijke onderbouwning worden aangevuld met dit onderzoek.

⁶ bron: CROW

locatie

Voor de locatie gelden dezelfde criteria voor loopafstand, grootte en bereidheid van grondeigenaren als voor bovengronds parkeren. Daarmee vallen alle onderzochte locaties af, met uitzondering van het voorgenomen terrein P2. Er komt echter een nieuwe locatie bij: het huidige P1. Ondergronds aanleggen van een meerlaagse parkeervoorziening is de meest ideale oplossing.

technische aspecten

De huidige hellingbaan ten behoeve van bevoorrading is ongeschikt als ingang, gezien het bestaande gebruik, de afmetingen en de hoek waarmee het fortlichaam wordt benaderd. Een apart te bouwen voorziening op de plaats van het huidige parkeerterrein P1 is dan noodzakelijk. De benodigde ruimte voor een hellingbaan vermindert het beschikbare oppervlak. Aangezien de meeropbrengst in aantallen parkeerplaatsen anderhalf keer het huidige aantal moet zijn, is een kelder van twee lagen diep noodzakelijk. Een vergraving tot 10 meter onder NAP, nog dieper dan de spectaculaire oplossing voor de nieuwe kaasmakerij van CONO, is wellicht technisch mogelijk, maar praktisch ondenkbaar. Veel kabels en leidingen, waaronder twee 10KV hoofdleidingen van Liander, doorkruisen het terrein. Technisch ook op te lossen, praktisch ook ondenkbaar.

financiële aspecten

Oriënterend onderzoek wijst op totale bouwkosten die al gauw een € 2,5 tot € 3 miljoen belopen, nog los van de kosten die met het verleggen van leidingen zouden zijn gemoeid. Een investering die in geen verhouding staat tot de oorspronkelijke investering, die onmogelijk van de initiatiefnemer gevegd kan worden. Een snelle rondgang langs provincie en andere mogelijke subsidiebronnen leert dat een dergelijke voorziening nooit op enige bijdrage zal kunnen rekenen.

ondergronds P2

Kijken we naar de voorgenomen locatie P2 om daar ondergronds aan te leggen, dan kunnen in elk geval de kosten lager uitvallen omdat niet meerlaags hoeft te worden aangelegd. Desondanks blijft een investering noodzakelijk van meer dan € 1,5 miljoen. Ook hiervoor geldt dat deze niet van de initiatiefnemer kan worden gevegd. Daar komt bij dat de argumenten tegen bebouwing van de betreffende locatie overeind blijven. Een ruime toegang, hellingbaan, trappenhuis, luchtschachten, een niet agrarisch te gebruiken oppervlak: ondergronds aanleggen is een grotere ingreep in het landschap dan bovengronds, door de noodzakelijke bebouwing. De voorgenomen verdiepte aanleg vergt een investering van € 90.000.

ruimtelijke inpassing

Het bewustzijn dat het Fort Resort onderdeel is van de Stelling van Amsterdam en mede daaraan ook zijn succes te danken heeft, én gelegen is in het werelderfgoed Beemster, leidt tot het voornemen om inpassing van extra parkeergelegenheid te laten plaatsvinden in relatie tot de openheid van het landschap en de belangrijke zichtlijnen. Behoud van openheid en zichtlijnen is het uitgangspunt van het Ruimtelijk Beleidskader. Een verdiept aanleggen van een parkeerterrein waarborgt de zichtlijn. De betekenis van de zichtlijn is niet meer die zoals hij in de 19^e eeuw was bedoeld: een vrije lijn om de vijand te kunnen zien. Tegenwoordig is de kijkrichting omgedraaid: de kracht van de forten in het landschap bestaat bij de gratie van de zichtbaarheid ervan van grote afstand. Dit levert een paradox op, gezien de camouflage met aarden wallen en beplanting van het fortlichaam zelf. Dat zou juist niet zichtbaar moeten zijn van afstand. Behoud van (wederzijdse) zichtbaarheid staat voorop in het ontwerp van een verdiept aangelegd terrein.



Ter inspiratie, en op aanbeveling van betrokken ambtenaren van de provincie Noord-Holland, dient in dit verband het Fort bij Vechten, onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Succesvolle herbestemming leidde daar tot groei van bezoekersaantallen, vestiging van een bezoekerscentrum en dienovereenkomstige parkeerbehoefte. Nevenstaande afbeelding toont de wijze waarop dit is opgelost.

verdiepte aanleg P2

Het Hoogheemraadschap staat positief tegenover verlaging van het peil van de wegsloot langs de Nekkerweg. Door verplaatsing van de pendam in zuidelijke richting komt het peil van de sloot op het zogeheten direct te bemalen peil, 5 meter onder NAP. Dat is een verlaging van 70 cm ten opzichte van het huidige peil. Het gevolg hiervan is dat de beoogde locatie dieper uitgegraven kan worden. Het maaiveld van het parkeerterrein komt dan 1,40 m onder de kruin van de weg te liggen. Met een licht glooiende omwalling van 50 cm en een hoogtebeperking voor auto's (1,90 m) ligt elk autodak daarmee onder het niveau van de weg. Tussen de parkeerstroken worden hagen geplaatst zodanig dat geparkeerde auto's te allen tijde zodanig omgeven zijn dat zij de zichtlijnen niet verstoren. De volgende tekeningen verduidelijken dit.

doorsnede parkeerterrein

zichtlijnen vanaf N244 (2x, afstand 900 m) en Nekkerweg (2x, afstand 450 m en ter hoogte van parkeerterrein)

Zoals uit de laatste tekening blijkt is uitsluitend van dichtbij de aanwezigheid van geparkeerde auto's waarneembaar.

Kansen en beperkingen

Kort samengevat denkt de ondernemer te kunnen komen tot een duurzaam succesvolle herbestemming, door optimalisatie van het gebruik van de gebouwen en de terreinen. Gegeven de beperking van zowel gebouw als terrein ligt hier dan ook de limiet. Fort Resort Beemster stelt kwaliteit boven kwantiteit en maakt daarmee van de beperking een kans. Het beschikbare potentieel voor reeds vergunde en nog te vergunnen activiteiten is onvoldoende gebleken. Parkeeroverlast op de openbare weg is ook voor de ondernemer niet de manier om dit probleem op te lossen. Een zorgvuldig in het landschap ingepaste parkeergelegenheid is de oplossing die nu wordt voorgestaan. Overleg over omvang, aard en wijze van aanleg hiervan is de volgende stap in het proces van succesvolle herbestemming.