

De ontwikkeling van trainingscentrum naar thema hotel.

Hotel Fort Amstelhoek

Context:

Fort University Nederland b.v. is sinds 2000 pachter van Fort bij Uithoorn. Eigenaar is SBB en de pacht is voor een periode van 50 jaar plus.

Het erfpachtcontract is gebaseerd op de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten van Fort b.v. "training en bezinningscentrum met action learning, horeca en overnachten" - .

Bovenstaande activiteiten werden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied West 2006. Echter de voor het lesbedrijf noodzakelijke nieuwbouw van 1500m² werd wegens bezwaren geschrapt uit het bestemmingsplan. Door het ontbreken van de geplande nieuwbouw is het lesbedrijf nooit goed op gang gekomen.

Tussen 2006 en 2015 zijn meerdere plannen voor het vestigen van een ander soort bedrijf op Fort gemaakt. Om heel verschillende redenen is geen van die plannen gerealiseerd. De oorzaken van het niet doorgaan liep van geen respect voor het Fort tot economisch niet haalbaar. Ook het bestaande bestemmingsplan was een grote beperking.

In 2015 werd door gemeente aangevangen met een nieuw bestemmingsplan voor Buitengebied West. De Provincie Utrecht heeft vervolgens veel inzet geleverd om Fort b.v. te bewegen de ontwikkelingen op het Fort "een verantwoord" nieuw leven in te blazen. Fort b.v. is die uitdaging aangegaan.

Eind 2016 heeft Boei in opdracht van de Provincie in overleg met Fort b.v. een onderzoek gedaan naar mogelijke haalbare herbestemmingen.

In dat onderzoek bleek het plan Nexit te duur voor een gezonde exploitatie. Een ander plan uit het Boei-onderzoek was de z.g.de camping/tiny-huisjes variant. Deze, voor Fort b.v., nieuwe denk-lijn heeft in de loop van 2017 tot een aantal nadere uitwerkingen geleid.

In maart 2017 werd door de gemeente raad het nieuwe ruimtelijk kader voor de Forten in de Ronde Venen vastgesteld. In dat nieuwe ruimtelijk kader is de nieuwe denk-lijn voor de ontwikkelingen op het Fort gevolgd. In dit kader wordt Fort bij Uithoorn gekwalificeerd als "XL" voor ontwikkeling mogelijkheden. Met name de gunstige ligging, de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid bieden meer mogelijkheden voor ontwikkeling dan elk ander fort in de Ronde Venen.

Voor de ontwikkeling van Fort Hotel Amstelhoek is op 4 mei 2017 een intentieovereenkomst gesloten tussen de Gemeente de Ronde Venen, de Provincie Utrecht en Fort b.v. Gezamenlijk wordt gewerkt om op basis van het ruimtelijk kader deze ontwikkeling op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied West.

De ruimtelijke onderbouwing en de toetsen verkeer, veiligheid, geluid, geur, water zijn nagenoeg gereed.

Naast deze RO procedure zijn ook het landschappelijke, erfgoedkundige aspecten en vormgeving nader onderzocht en uitgewerkt en besproken in het bouwplanoverleg.

De laatste versie van het plan voor het toevoegen van bebouwing op 2 plekken op het fort ten behoeve van de hotelkamers is De nieuwe plannen voor een thema-hotel met kamers in het glacijs met lof goedgekeurd door RCE en Mooisticht.

[Reactie prov Utrecht delegatie? En RO van de prov](#)

Ook andere betrokkenen uit Amstelhoek waaronder de directe burens zijn positief over de ontwikkeling van het Fort tot thema-hotel.

Al met al is het gelukt om beweging te krijgen in de ontwikkelingen op het Fort en wordt het bestemmingsplan Buitengebied West geschreven met daarin het bedrijf "Fort Hotel Amstelhoek".

DENK-LIJN voor het bedrijf thema-hotel:

Hotel:

Doelgroep:

Internationale bezoekers van Amsterdam,

Lokale / regio gasten,

Gasten van cursussen, congres of tentoonstelling op het evenementen terrein of op het terre-plein,

Liefhebbers van Forten en erfgoed

Gezinnen met jonge kinderen en andere liefhebbers van kleine groepsaccomodaties

Restaurant:

Streekgebonden, goede kwaliteit, passend in fort en groen.

Groot buiten terras voor ontbijt, lunch en diner.

Toegankelijk voor museumbezoekers, hotelgasten en voorbijgangers.

Ideeën: moestuin, vis uit de gracht, appels uit de boomgaard, vlees van de dichtstbijzijnde boer. Losse producten van de kaart ook verkopen voor thuis, seizoensgebonden.

Vragen:

Wat vindt het LET van het concept en zijn er nog opmerkingen of suggesties?

Financiering :

Hoe pakken we dat aan?

Het Roompot model met 60 financieel geïnteresseerden is een mogelijkheid.
Een andere mogelijkheid is kapitaal uitbreiding en zaken doen met een deskundige internationale partij. Ambeco wordt dan meer- of minderheidsaandeelhouder.
Ook is het mogelijk een o.g. exploitatie binnen Ambeco (Mirjam dir.)
met Triodos ? bank, groen fondsen, een lening van Brussel of Provincie ?

Subsidie, van waar en voor welke zaken is subsidie te verwachten?
Prov? Landelijke? Europees ?

Wat is slim en meest geschikt. En wat de beste volgorde die aan te vliegen

Energie/duurzaamheid:

Water, scheiding van hemel water en grijs water.

Hergebruik hemelwater bijv. zelf wateropvangen en het oude nog bestaande systeem benutten ? zou prachtig zijn !!

Wat is de meest duurzaam, wat zijn de kosten/baten

Mogelijkheden voor subsidie of andere vormen van financiering (groenfonds?) als we het nog "groener" aanpakken.

Ook warmte pomp en lage temperatuur verwarming zijn onderzocht door IF technology.
Zie bijlage

Zonnecollectoren voor elektriciteit.

Op het fortdak, op de daken van de huizen en genieloods en troepenloods lijkt logisch.

Wat kunnen we doen met de verwarming van de kamers in het fort?
Individuele houtkachels als vroeger ?