



2135249

ú

Memo

Aan	:	Gemeenteraad
Van	:	Wethouder Prent
Afdeling	:	WWB
Datum	:	15 oktober 2021
Onderwerp	:	Toezeggingen behandeling UP Fort Henricus d.d. 4 oktober 2021

1. Inleiding

In de oordeelsvormende vergadering van 4 oktober 2021 heb ik een aantal toezeggingen gedaan over het raadsvoorstel 'Uitvoeringsprogramma Fort Henricus'. Dit uitvoeringsprogramma is de directe vertaling van de 'deeluitwerking Fort Henricus' die op 22 april 2021 door u is vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven dat de gemeentelijke inspanning voor het dossier Fort Henricus drie maatschappelijke doelen beoogt:

1. het creëren van een aantrekkelijke verblijfslocatie voor inwoners en bezoekers;
2. het vormen van een recreatief overgangspunt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied;
3. het delen van de historische waarde van de locatie voor (de vestingstad) Steenbergen.

Het raadsvoorstel en -besluit zijn de eerste stap in het uitvoeren van gemeentelijke acties uit het uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma is een doorkijk gegeven naar mogelijke toekomstige acties die voor rekening van de gemeente kunnen komen. Die toekomstige acties zijn geen onderdeel van het voorgelegde raadsvoorstel. Het voorstel van het college richt zich op het faciliteren van ondernemers in het ondernemen op deze locatie.

Op 13 oktober 2021 is aan ondernemers het raadsvoorstel toegelicht. Er is met hen ook gesproken over de feedback van Natuurmonumenten en waterschap Brabantse Delta op hun plannen. Deze informatie kunnen zij gebruiken ter voorbereiding op de aanbesteding van de oostelijke loods.

In dit memo werk ik de door mij gedane toezeggingen uit. In verband met de gebleken onduidelijkheid van de financiële consequenties van het vaststellen van het uitvoeringsprogramma heb ik een aanpassing gedaan in het Uitvoeringsprogramma Fort Henricus zelf. Die aanpassing moet duidelijker maken welke vraag het college nú aan de raad voorlegt: een verzoek voor een krediet voor het slopen van de westelijke loods en voor het opwaarderen van de openbare ruimte, op voorwaarde dat op locatie (een) ondernemer(s) aan de slag gaat (gaan).

2. Toezeggingen

1. Wat zijn de kosten voor sanering van de mestput ten noorden van Fort Henricus?
De sanering van deze mestput is onderdeel van het traject ontwikkeling Hotel A4. In de gesprekken over de daarvoor benodigde gronden is rekening gehouden met saneringskosten ad. € 30.000,-.

2. Welke checkdocumenten hebben Natuurmonumenten en Waterschap gebruikt om de plannen van de ondernemers te beoordelen?

Natuurmonumenten heeft de gebruikershandleiding voor Fort Henricus gebruikt. Deze is als bijlage bij dit memo gevoegd. Waterschap Brabantse Delta heeft op verschillende onderdelen naar de wet- en regelgeving gekeken. Zij heeft in een email op de plannen gereageerd. Deze wordt vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffie in verband met bedrijfsgevoelige informatie.

3. In welke situatie ben je als eigenaar verplicht om bodemverontreiniging te saneren?

Het saneren van verontreinigde grond is verplicht bij bepaalde verontreinigingswaarden in combinatie met de toekomstige functie van de locatie. In beginsel is sanering pas aan de orde wanneer de verontreinigde grond wordt 'geroerd' (bewerkt). Dan kan bij sloop het geval zijn. Voor de loodsen bij Fort Henricus is in 2009 een bodemonderzoek gedaan. Op korte termijn wordt dit bodemonderzoek herhaald om te zien in welke mate de toen geconstateerde verontreiniging nog aanwezig is, danwel zich heeft uitgebreid. Mocht het noodzakelijk zijn te saneren, dan doen we u hierover een voorstel.

4. Kan meer inzicht worden geboden in de totale kosten, maar vooral in de mogelijke opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed aan Schansdijk 5?

De investeringen in het vastgoed bij Fort Henricus dienen de drie geformuleerde maatschappelijk doelen:

- het creëren van een aantrekkelijke verblijfslocatie voor inwoners en bezoekers;
- het vormen van een recreatief overgangspunt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied;
- het delen van de historische waarde van de locatie voor (de vestingstad) Steenberg.

De opbrengsten die door middel van het vastgoed worden gerealiseerd hebben daarom niet alleen een financiële, maar bovenal een maatschappelijke waarde. Die maatschappelijke meerwaarde moet duidelijk worden uit de monitoring op (recreatieve) kengetallen (aantal bezoekers, aantal inwoners, WOZ waarde, etc.)

Overzicht 1: kosten uit raadsvoorstel

Activiteit	Aankoop	Investering	Afschrijving	Kosten	Dekking	Incidenteel / Structureel
Opwaarderen openbare ruimte rond Fort Henricus				€ 14.250,00		Structureel
- Asfalt en parkeervakken		€ 200.000,00				
- Aanlegsteiger		€ 35.000,00				
- Verwijderen bomen		€ 50.000,00				
		€ 285.000,00	25 jaar rente 1%			
				€ 14.250,00		
Ambities uit de samenleving					vanaf 2023; voldoende ruimte	Besluit; voorstel om dit bedrag te dekken uit de stelpost ambities uit de samenleving; 2022-2025
Slopen westelijke loods				€ 25.000,00		Incidenteel
				€ 25.000,00		
Ambities uit de samenleving					voldoende ruimte	Besluit; voorstel om dit bedrag te dekken uit de stelpost ambities uit de samenleving; 2021

In bovenstaand overzicht is de financiële claim uit het raadsvoorstel onderbouwd, inclusief de voorgestelde dekking daarvan. Onderdelen uit het uitvoeringsprogramma waarin de gemeente een rol speelt en die later aan de orde komen, worden afzonderlijk aan de raad voorgelegd.

Op dit moment zijn nog geen actuele financiële waarden van de afzonderlijk delen vastgoed bekend. De taxatie worden binnen afzienbare tijd uitgevoerd. Zodra deze is uitgevoerd wordt de volgende stap gezet: de aanbesteding van de oostelijke loods voor recreatieve doeleinden.

Om de gemeenteraad inzicht/transparantie te bieden in de geschatte kosten van de (vervolg)stappen die mogelijk worden genomen, is onderstaand overzicht 2 opgenomen. De kosten in dit overzicht maken geen onderdeel uit van het huidige raadsvoorstel, omdat nu niet zeker is dat deze kosten daadwerkelijk worden gemaakt. Wanneer duidelijk is dat deze kosten wel moeten worden gemaakt, wordt dit via het reguliere proces aan de raad voorgelegd.

Overzicht 2: geschatte kosten van mogelijke vervolgstappen

Sanering westelijke loods		€ 180.000,00				Incidenteel
						Apart raadsvoorstel
Verwerving bedrijfswoning						
- Aankoop bedrijfswoning	€	170.000,00				Aankoop; incidenteel
- Sanering	€	35.000,00				Aankoop; incidenteel
- Sloop	€	45.000,00				Aankoop; incidenteel
	€	250.000,00				
						Apart raadsvoorstel

5. Zijn de ondernemers bereid om hun plannen met de raad te delen voor de raadsvergadering van 21 oktober 2021?

Op 13 oktober 2021 is een bijeenkomst met ondernemers gehouden. Hen is gevraagd of zij hun plannen – via de griffie – met de raad wilden delen. Het verslag van deze avond wordt, na goedkeuring door de betrokken ondernemers, in verband met de voorgenomen aanbesteding van de oostelijke loods, bij de griffie ter inzage gelegd.

6. Worden gerooide bomen gecompenseerd?

In de deuluitwerking van Fort Henricus is het zicht op het Fort verbeterd door de bomenrij voor de 'parkeerplaatsen' en het groen rondom de bedrijfswoning te verwijderen. Dit heeft naast een esthetisch effect ook een positief effect op de veiligheid op de locatie. Bij het verwijderen van het groen op de locatie zorgen we uiteraard voor compensatie van de waarde van de verwijderde bomen. Ik heb u toegezegd dat het aantal bomen dat wordt verwijderd dubbel wordt teruggeplaatst. We zoeken binnen het projectgebied naar een geschikte alternatieve locatie. Mocht deze er niet zijn, dan worden de bomen op een andere plek in de gemeente geplaatst.

7. Kan de raad aansluiten bij het bezoek van de gedeputeerde op 9 december 2021? Het is vanwege het bestuurlijk karakter van deze afspraak niet mogelijk dat leden van de gemeenteraad bij dit bezoek aansluiten. Een afzonderlijk bezoek/excursie aan het Fort behoort wel tot de mogelijkheden.

8. Welke financiële claim wordt nu weggelegd in het uitvoeringsprogramma?

In het uitvoeringsprogramma is een doorkijk gegeven naar verwachte kosten voor het gemeentelijk vastgoed op Schansdijk 5. Het college doet op dit moment niet het verzoek om de volledige € 763.000,- beschikbaar te stellen. Het uitvoeringsprogramma gaat uit van opeenvolgende stappen. U wordt, indien noodzakelijk, voor elk van die stappen om een afzonderlijk besluit gevraagd.

Voor nu is het verzoek om een krediet beschikbaar te stellen voor het slopen van de westelijke loods en voor het opwaarderen van de openbare ruimte. Dit ligt ten zuiden van het fort en is in eigendom van de gemeente. Om verwarring te voorkomen is het uitvoeringsprogramma op dit

onderdeel aangepast. Deze nieuwe, aangepaste versie wordt vóór de besluitvormende raad van 21 oktober 2021 aan u aangeboden.

9. Wanneer gaat het gesloten deel van de oostelijke loods weer open? Welk gebruik kan er in het gesloten gedeelte plaatsvinden?

Het grootste deel van de oostelijke loods is in gebruik door een agrariër. Dit gebruik houdt in dat er opslag in en toezicht op het gebouw plaatsvindt. Dit gebruik staat volledig los van de sluiting van het kantorgedeelte van de loods op grond van het Damoclesbeleid (aangetroffen hennepkwekerij in aanbouw door derden). Deze sluiting besloeg de periode van 24 maart 2021 tot en met 23 september 2021. De gemeente beziet welke aanpassingen aan het gebouw moeten worden gedaan om herhaald ongeoorloofd gebruik van de kantoorruimte tegen te gaan.