



BM1604167

Memo

Aan	:	college van B&W en Gemeenteraad
Van	:	Henk-Jan Keur
Afdeling	:	Beleid
Datum	:	woensdag 14 december 2016
Onderwerp	:	Nadere toelichting (recreatieve) kans inzake eigendommen RE-APP GROEP B.V., Schansdijk 5, De Heen

Inleiding

Cultuurhistorie is hot. Met name de Provincie Noord-Brabant spant zich in om deze stelling te onderschrijven. Met diverse beleidslijnen en subsidiemogelijkheden geeft zij in de huidige bestuursperiode een impuls aan de revitalisering van het (militair) erfgoed om behoud door hergebruik mogelijk te maken. Eén van die initiatieven betreft de Zuiderwaterlinie, die loopt van Bergen op Zoom tot Grave. Op 30 september 2016 hebben 25 partners (waaronder Provincie, gemeenten, ANWB, Visit Brabant, Erfgoed Brabant, Brabants Landschap en Staatsbosbeheer) een intentieovereenkomst ondertekend waarin zij aangeven de Zuiderwaterlinie serieus te nemen en te doen wat binnen hun macht ligt om deze linie nieuw leven in te blazen. De eerste resultaten daarvan zijn 'het laaghangend fruit' zoals een langeafstandswandelroute, uniforme communicatiestrategie/huisstijl, markering van belangrijke locaties binnen de Zuiderwaterlinie, het uitzetten van een storyline + narrative en het in afstemming realiseren van bezoekerscentra (in elke van de 5 stellingen 1 bezoekerscentrum). Op basis van de 'inspiratieatlas' zal onder meer een doelstelling voor de gehele linie worden geschetst.

Die doelstelling bevat meerdere onderdelen. Zo zou de Zuiderwaterlinie moeten worden gezien als één cultuurhistorisch ensemble (bestaande uit 5 stellingen), moet het een toeristische bestemming worden en (uiteindelijk) ook een ijkpunt voor gebiedsontwikkeling. Dit zou concreet moeten betekenen dat de Zuiderwaterlinie als één geheel wordt gepresenteerd (dus uniforme communicatie, cross selling) dat het wordt gevuld met belevenissen die publiek trekken en dat locaties binnen de Zuiderwaterlinie aanleiding zijn om nieuwe contextuele ontwikkelingen te stimuleren.

West Brabantse Waterlinie en Fort Henricus

Eén concrete impuls van de Provincie voor het militair erfgoed betreft de subsidie voor het project West Brabantse Waterlinie. Binnen dat project wordt een aantal locaties binnen deze linie hersteld en met elkaar verbonden. Niet alleen door routes maar ook door architectuur. De Provincie investeert € 7,8 miljoen in dit project, tegenover € 9,5 miljoen van de streekpartners. Het volmaken van het herstel van Fort Henricus maakt daarvan deel uit. Na afronding van het project zullen de contouren van Fort Henricus zo nauwgezet mogelijk zijn hersteld en is het fort toegankelijk via 2 ingangen, waarvan één wordt gecombineerd met een uitkijkpunt. Het binnenterrein en de wallen van het fort zijn aardwerken, afgedekt met gras.

Voor de gemeente Steenberg en geldt dat Fort Henricus een kans biedt om een belevenis aan het recreatief aanbod van Steenberg toe te voegen. Een belevenis die er toe doet voor significante doelgroepen en hen, al dan niet met belangstelling voor cultuurhistorie, tot een bezoek aan Fort Henricus verleidt. Met als doel hen daar een aangenaam verblijf te bieden en hen te interesseren voor andere onderdelen van de West Brabantse Waterlinie, waaronder de vestingstad Steenberg. Op die manier kan Fort Henricus bijdragen aan het wezenlijk versterken van de (economische) recreatieve aantrekkingskracht van Steenberg.

Na afronding van het lopende project op Fort Henricus (vanuit Landschappen van Allure) is deze belevenis echter afwezig. Zoals beschreven is het resultaat van het huidige project dat Fort Henricus meer historisch verantwoorde contouren heeft, dat het toegankelijk is voor bezoekers en materieel en dat het fort vanuit de lucht kan worden

bekeken vanaf het uitkijkpunt. De wallen en het middenterrein (de terre) van het fort zijn ingezaaid met gras. Die situatie biedt niet de exposure die in onze optiek nodig is om het fort tot een (boven) regionale belevenis te laten worden.

Het toevoegen van een belevenis op danwel rond Fort Henricus biedt overigens ook mogelijkheden om de beheerskosten van het fort op een andere wijze te financieren en natuurzone rond het fort te versterken.

Positie gemeente

De gemeente heeft op dit moment echter geen middelen en mogelijkheden - buiten het huidige penvoerderschap over het LVA project – geen stimulerende instrumenten heeft om extra beleving aan het fort toe te voegen. Daarvoor is zij volledig afhankelijk van de initiatieven van eigenaar Natuurmonumenten. De gesprekken die met Natuurmonumenten over het gebruik van Fort Henricus zijn gevoerd hebben duidelijk gemaakt dat Natuurmonumenten vooralsnog geen (structurele) activiteiten op het fort een plaats ziet krijgen. De geopperde activiteiten zijn daarnaast ingetogen van karakter en exposure. Een belangrijke reden daarvoor is dat op het fort en haar omgeving op dit moment verschillende natuurdoelen zijn geprojecteerd (in het Provinciale beleid).

In de optiek van het college is er een substantiële (economische) impuls op of in de nabijheid van Fort Henricus nodig om haar (economische) potentieel te benutten. Die impuls willen wij graag geven, maar op dit moment ontbreekt ons daarvoor de positie om met zeggingskracht die rol te kunnen spelen. In de afgelopen periode is duidelijk geworden dat zich nu een kans voordoet om als gemeente een betere positie te krijgen in de dit traject.

Bebouwing

Ten zuiden van Fort Henricus bevinden zich twee loodsen en een bedrijfswoning. De loodsen zijn eigendom van het bedrijf RE-APP GROEP B.V.. De bedrijfswoning is privé eigendom. RE-APP GROEP B.V. heeft enkele jaren geleden haar eigen activiteiten verplaatst naar een andere locatie en de loodsen verhuurd aan derden. Op het gebruik van de loodsen is in de afgelopen periode door middel van een gecoördineerde actie met politie, gemeente, waterschap, Vereniging Natuurmonumenten en belastingdienst handhavend opgetreden. In de afgelopen periode is bekend geworden dat RE-APP GROEP B.V. failliet verklaard is en dat de curator zonder succes heeft geprobeerd de eigendommen van de RE-APP GROEP B.V. onderhands te verkopen. Aankoop van de eigendommen door de gemeente lost het huidige handhavingsprobleem op.

Met het oog op het creëren van een substantiële (economische) impuls op of in de nabijheid van Fort Henricus heeft het college besloten te onderzoeken of aankoop van de loodsen door de gemeente voor een aanvaardbare prijs mogelijk was. Via interventie van een aankoopmakelaar is een akkoord bereikt met de curator over een aankoopprijs van €105.000,- k.k.. Dit bedrag ligt onder de taxatiewaarde. Voor dit bedrag kan de gemeente naast eigenaar van de loodsen ook een aantal omliggende percelen verkrijgen, waaronder een strook parkeerterrein en directe toegang tot de Steenbergse Haven. In de bijlagen bij het raadsvoorstel zijn alle betreffende percelen opgenomen.

Wanneer de gemeente besluit tot het aankopen van de betreffende loodsen en enkele bijbehorende percelen, dan biedt dat ook meer mogelijkheden om de planologisch onhandige situatie daadkrachtiger aan te pakken. De oorspronkelijke omvang van het perceel in eigendom bij RE-APP GROEP B.V. was in het verleden groter totdat de zuidelijk gelegen Romney loods, inclusief ondergrond, aan derden is verkocht. Deze verkoop heeft erin geresulteerd dat het eigendom weliswaar is gescheiden, maar beide percelen planologisch dezelfde mogelijkheden bieden. Dat houdt in dat bij wijziging van de bestemming van het ene perceel, ook de bestemming van het andere perceel wijzigt. Wederzijdse instemming met een bestemmingswijziging is daarom dus een vereiste. Door een eigendomspositie te verkrijgen kan de gemeente meer invloed uitoefenen op deze bestemmingswijziging, waardoor de ontwikkelingskansen voor Fort Henricus toenemen.

Uit bovenstaande is op te maken dat niet alleen eigenaar Natuurmonumenten en de gemeente Steenberg en op dit moment investeren in Fort Henricus, maar dat ook de Provincie dat doet. Zoals aangegeven is ook de Provincie op meerdere manieren betrokken. Daarom is met de Provincie besproken of zij, gezien de gezamenlijke ambities op het vlak van het (her)beleefbaar maken van militair erfgoed, bereid is om samen met de gemeente te onderzoeken op welke wijze het fort de gewenste aantrekkingskracht kan ontwikkelen. De Provincie heeft aangegeven daarin te willen participeren om het rendement van de huidige investeringen te vergroten, maar zich te realiseren dat een uitdagend (planologisch) traject in het vooruitzicht ligt.

Motie van de raad – economisch/recreatieve kansen benutten

In de begrotingsvergadering op 3 november 2016 heeft de gemeenteraad de “Motie stimuleren economische ontwikkeling Steenberg en” aangenomen. De motie geeft aan dat er samen met inwoners een gedetailleerde (recreatieve) kansenkaart is opgesteld. Deze motie wijst erop dat de samen met de inwoners gesignaleerde kansen in het kader van de recreatie slechts realiseerbaar zijn ‘als de lokale overheid investeert in noodzakelijke randvoorwaarden zoals extra infrastructuur, maar ook het bespoedigen van vergunningverlening en aanpassing van bestemmingsplannen’.

Vanuit de kansenkaart is Fort Henricus als recreatieve kans benoemd. Bovenstaand is aangegeven dat die kans met het huidige project West Brabantse Waterlinie maar voor een beperkt deel wordt ingevuld. Gezien haar (eigendoms)positie is het voor de gemeente op dit moment lastig om een substantiëlere recreatieve betekenis voor Fort Henricus te stimuleren en in gang te zetten.

De aankoop van de loodsen (en bijbehorende percelen) biedt de gemeente de kans om met meer zeggenschap (mee) te werken aan de verdere recreatieve invulling van Fort Henricus en haar omgeving. Dit beperkt zich niet tot het recreatieve concept zelf, maar zeker ook tot de planologische opgave die daarbij hoort. De gemeente kan in deze casus het proces trekken, waarbij andere partijen uiteindelijk de feitelijke vertaling van het concept naar concrete activiteiten op zich nemen. In die situatie kan eventueel sprake zijn van een eigendomswissel van de in dit voorstel aangeduide percelen.

Benutting kans Fort Henricus - voorstel

In de recreatieve kansenkaart is aangegeven dat investeringen op het niveau van Steenberg en een impact kunnen hebben op een hoger niveau, mits onderdeel van een groter geheel. Vanuit die optiek mag worden gesteld dat de Zuiderwaterlinie (en de West Brabantse Waterlinie) voor Steenberg en recreatieve kansen biedt. Daarvoor is wel nodig dat het ‘aanbod’ van de Zuiderwaterlinie ook vanuit Steenberg en wordt gevuld. Zodat bezoekers van deze linie een goede reden hebben om in hun bezoek ook Steenberg en mee te nemen. De recreatieve ontwikkeling van Fort Henricus en haar omgeving kan die reden bieden.

Met het oog op de Provinciale en gemeentelijke ambities met het militair erfgoed van de Zuiderwaterlinie (waaronder de West Brabantse Waterlinie) en de kansen die Fort Henricus en haar omgeving daarin bieden stellen wij u voor om de genoemde percelen ten zuiden van Fort Henricus voor een bedrag van € 105.000,- (exclusief aankoopkosten) aan te kopen. Tevens stellen we het college graag de opdracht aan om de concrete recreatieve kansen voor Fort Henricus in samenspraak met betrokken partijen te onderzoeken en de raad daarover bij gelegenheid te informeren.

Wanneer de gemeenteraad besluit de betreffende percelen nu niet aan te kopen dan zal de gewenste doorontwikkeling van Fort Henricus minder snel (meer partijen, nieuwe invulling loodsen), minder eenvoudig (meer partijen, nieuwe invulling loodsen) en duurder maken (nieuwe invulling loodsen). Kortom, de kans op de

realisatie van een substantiële recreatieve bijdrage van Fort Henricus aan de Steenbergse economie neemt daarmee fors af.