

Uitvoeringsprogramma Fort Henricus 2021-2024
de toekomst in

1. Inleiding

Vijftien jaar geleden was er niet veel meer dan een akker over van het statige Fort Henricus dat eens de vesting Steenberg en beschermd tegen aanvallen vanuit zee. Twee restauratierondes keerden de afgelopen jaren het tij. Met betrokken partijen is goed gekeken naar hoe we het Fort nog beter tot haar recht kunnen laten komen. De (maatschappelijke) doelstellingen hierbij zijn:

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) Steenberg en.

Met dit uitvoeringsprogramma willen we de volgende stap zetten in de verdere ontwikkeling van het Fort.

Het grondwerk van het Fort is met behulp van Europese en provinciale middelen hersteld. De gemeente heeft enkele panden nabij het Fort aangekocht en er is een uitkijktoren als cadeau aan voormalig burgemeester Hoogendoorn geplaatst.

Tegelijkertijd is er nagedacht over de (commerciële) gebruiksmogelijkheden van het Fort en haar omgeving, met als doel het Fort om te vormen tot een aantrekkelijke locatie waar zowel inwoners als bezoekers van Steenberg en graag komen. Ondertussen worden ze ook geïnformeerd over het (historisch) belang van de plek waar ze zich bevinden. Fort de Roovere in Halsteren is daarbij een inspiratiebron.

Het proces voor Fort Henricus is begonnen binnen Waterpoort en heeft haar afronding gekregen in het 'ontwikkelingsperspectief buitengebied De Heen – Steenberg en' en de 'deeluitwerking Fort Henricus'. Die laatste twee documenten zijn opgesteld in samenspraak met gebiedspartners Vereniging Natuurmonumenten en waterschap Brabantse Delta. Ze zijn ter informatie gedeeld met de provincie Noord-Brabant en met de geïnteresseerde ondernemers. De gemeenteraad heeft beide documenten unaniem vastgesteld.

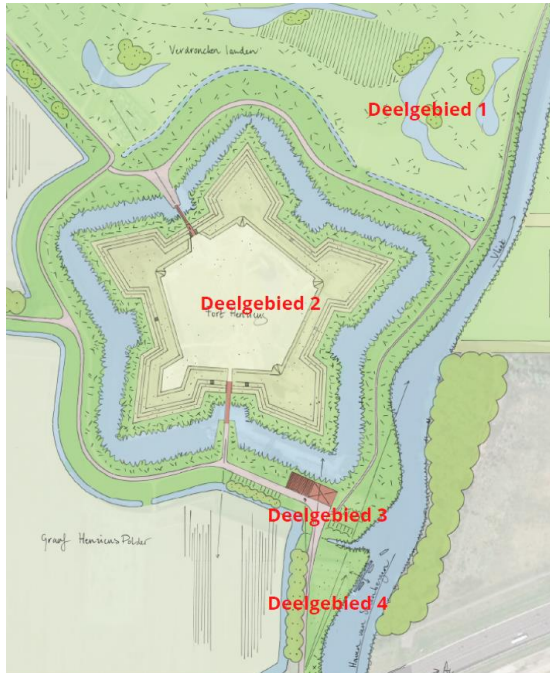
De kern van de opgestelde plannen is dat het gebied boven het Fort wordt ontwikkeld als natuurgebied met agrarisch en recreatief medegebruik. De omgeving rond het Fort wordt ontdaan van overtollige bebouwing zodat het Fort meer in de 'spotlights' komt te staan in plaats van zich te verschuilen achter de bestaande bebouwing.

Buiten het Waterpoorttraject (waarin ook inwoners hun plannen voor het fort konden meegeven) zijn er op verschillende momenten gesprekken met geïnteresseerde ondernemers gehouden. In dat traject is ook een marktconsultatie gehouden. De conclusie daarvan was en is dat alleen lokale ondernemers interesse hebben in ondernemen bij/op het Fort. Na het delen van het 'ontwikkelingsperspectief' en de 'deeluitwerking' is nogmaals met geïnteresseerde ondernemers gesproken over hun plannen in relatie tot beide documenten. Die plannen zijn daarna gecheckt met de regels en voorwaarden van het waterschap en de Vereniging Natuurmonumenten. De conclusie is dat veel plannen in beginsel realiseerbaar zijn.

De gesprekken met de partners en de ondernemers hebben gezorgd voor inzicht in de plannen en realisatiemogelijkheden in het gebied. In de afgelopen maanden zijn de stappen om te komen tot een 'definitieve' invulling van de locatie onderzocht. Het resultaat daarvan bieden we u nu aan in de vorm van een uitvoeringsprogramma.

2. Uitvoeringsprogramma

De gesprekken met ondernemers hebben uitgewezen dat de plannen voor het gebied 'het Fort en haar omgeving' betrekking hebben op een gebied dat in vier delen uiteen valt. Deze indeling betreft:



Afbeelding 1: deelgebieden Fort Henricus

1. *Deelgebied 1: het gebied tussen het Fort en de Steenbergsche Vliet;*
2. *Deelgebied 2: het Fort zelf, inclusief de omliggende gracht en buitenwal;*
3. *Deelgebied 3: het bestaande vastgoed direct ten zuiden van het Fort: 2 loods en bedrijfswoning;*
4. *Deelgebied 4: het gebied 'Leurschans' waarop de Romneyloodsen staan.*

Deelgebied 1: het gebied tussen het Fort en de Steenbergsche Vliet;

Dit gebied is in het ontwikkelingsperspectief buitengebied De Heen – Steenberg aangeduid als 'natuurgebied met agrarisch en recreatief medegebruik'. Omdat het perspectief een inspiratiedocument betreft, worden ondernemers gestimuleerd om te participeren in de omvorming van dit gebied. De aanzet hiervoor wordt gedaan door het waterschap dat vanaf 2023 een ecologische verbindingzone (EVZ) gaat aanleggen. De daarvoor benodigde ruimte is minder groot dan het huidige eigendom van het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven de ruimte die niet voor de EVZ opgave benodigd is te willen afstoten. Het gebruik van deze ruimte voor de functie 'recreatief medegebruik' is wat haar betreft, mits dit een toegevoegde waarde heeft voor de natuurwaarden ter plaatse. Er wordt gesproken over de realisatie van een natuurcamping. Het proces van verdere ontwikkeling van dit gebied wordt meegenomen in verschillende (gemeentelijke) opgaves die op het gebied betrekking hebben of daarop een effect kunnen hebben. Daarbij kan worden gedacht aan de ontwikkeling van de EVZ Steenbergsche Vliet – Ligne of de hotelontwikkeling.

Deelgebied 2: het Fort zelf, inclusief de omliggende gracht en buitenwal;

Het herstel van Fort Henricus is grotendeels afgerond. Slechts een deel van de buitengracht is niet hersteld. De toegankelijkheid en begaanbaarheid van het Fort vallen onder verantwoordelijkheid van Vereniging Natuurmonumenten. Zij is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het Fort. Natuurmonumenten heeft aangegeven (eventuele) aanvullingen op het Fort alsook (een deel van) het beheer en onderhoud (gedeeltelijk) via een bijdrage van een ondernemer te willen laten lopen. De vorm waarin dat zou kunnen gebeuren is flexibel.

Deelgebied 3: het bestaande vastgoed direct ten zuiden van het Fort: 2 loods en bedrijfswoning;

De gemeente is op dit moment eigenaar van twee loods en de openbare ruimte ten zuiden van het Fort. De oostelijke loods en het naastgelegen terrein vormen nu nog 1 kadastraal perceel. Met het oog op de vervreemding van de oostelijke loods is kadastrale herindeling nodig.

De gemeente is al enkele jaren in gesprek over aankoop van de bedrijfswoning tussen de gemeentelijke loodsen. De gemeente heeft daarop een marktconform bod gedaan, maar dat is door de hypotheekverstrekker (nog) niet geaccepteerd. Het bezit van alle vastgoed onder het Fort vergroot de ondernemersmogelijkheden en vergemakkelijkt wellicht de te doorlopen procedure. In de deeltuitwerking voor Fort Henricus staat dat deze woning wordt verwijderd. Uit de gesprekken met ondernemers is gebleken dat sommigen van hen de woning graag zouden gebruiken voor bewoning, toezicht of als bedrijfsruimte.

De oostelijke loods is bij ondernemers in beeld om daar een (horeca)deel van hun activiteiten te huisvesten. De wijze van vervreemding van deze loods is afhankelijk van de insteek van ondernemers. Wanneer zij samen tot één totaalplan voor de locatie komen is (wellicht) directe verkoop een optie. In alle andere gevallen moet de gemeente een aanbestedingsprocedure doorlopen. De insteek van de gemeente tot nu toe is het stimuleren van samenwerking tussen ondernemers om te voorkomen dat (bij aanbesteding) slechts één ondernemer aan de slag kan.

Zoals u bekend zijn de gemeentelijke loodsen in de afgelopen periode niet alleen door de reguliere gebruiker benut. Daarnaast bevatten de daken van beide loodsen asbest. Om herhaling van ongewenst gebruik te voorkomen wordt voorgesteld om de westelijke van de twee loodsen te slopen. Dit komt overeen met het toekomstbeeld dat in de 'deeltuitwerking Fort Henricus' voor deze locatie is opgenomen. Om het risico op aansprakelijkheid bij verspreiding van asbestdelen in daken door een brand is de verzekering (van alle gemeentelijke eigendommen) uitgebreid met dekking voor deze gevolgschade.

Deelgebied 4: het gebied 'Leurschans' waarop de Romneyloodsen staan.

Het waterschap heeft vanuit haar regelgeving opgemerkt dat deze locatie de enige geschikte locatie bij het Fort is waar watergebonden (verhuur)activiteiten kunnen plaatsvinden, mits de EVZ wordt gerespecteerd. Het voorstel is dat de gemeente deze ontwikkeling (en daarmee ook de aankoop van deze Romneyloods) aan ondernemers laat.

3. Schematisch uitvoeringsprogramma

In onderstaand schema is een beknopt overzicht opgesteld van de verschillende taken en verantwoordelijkheden die onderdeel zijn van het programma voor de doorontwikkeling van het Fort en haar directe omgeving. In het overzicht zijn alleen kosten opgenomen voor acties die voor rekening van de gemeente Steenbergen komen. Een deel van de kosten kan worden 'terugverdiend' uit de vervreemding van vastgoed. Omdat die opbrengst afhankelijk is van de (insteek van een) aanbesteding is daarmee geen rekening gehouden.

In het schema ligt de nadruk op de gemeentelijke acties ten aanzien van vastgoed (verwerving, vervreemding en sanering), toegankelijkheid en het onderhoud aan de openbare ruimte rondom het Fort.

Deelgebied	Activiteiten	Verantwoordelijke/kostendrager	Kosten	Uitvoering											
				2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 e.v.	
Deelgebied 3	Kadastrale indeling aanpassen	Gemeente	€ 3.000,00												
Deelgebied 3	Verwerving, sloop en bodemsanering bedrijfswoning	Gemeente	€ 250.000,00												
Deelgebied 3	Sloop en bodemsanering westelijke loods	Gemeente	€ 205.000,00												
Deelgebied 2	Garanderen toegankelijk en begaanbaar Fort	Natuurmonumenten	-												
Deelgebied 1	Natuurgebied met agrarisch en recreatief medegebruik ontwikkelen	Gemeente/Natuurmonumenten/Waterschap/ondernemers	-												
Deelgebied 2	Afronden herstel Fort Henricus (gracht)	Natuurmonumenten	-												
Deelgebied 3	Verkoop gemeentelijk vastgoed/selectie ondernemersplan (k.k)	Gemeente	€ 15.000,00												
Deelgebied 1-4	Doorlopen ruimtelijke procedure	Ondernemer	-												
Deelgebied 3-4	Realisatie ondernemersplan in vastgoed	Ondernemer	-												
Deelgebied 3	Opwaarderen openbare ruimte rond Fort Henricus	Gemeente	€ 285.000,00												
Deelgebied 2	Belevingswaarde Fort vergroten	Ondernemer	-												
Deelgebied 2	Evt oprichting stichting t.b.v. activiteiten op het Fort	Ondernemers/Natuurmonumenten/Gemeente/lokale clubs en verenigingen	€ 5.000,00												
		Totaal	€ 763.000,00												

In het onderdeel 'kosten' zijn alleen de kosten die voor rekening komen van de gemeente Steenbergen opgenomen

Eventuele waarde/opbrengsten van de verkoop van vastgoed zijn afhankelijk van gebruik en bestemming en zijn nog niet bekend en daarom niet opgenomen

De (op dit moment onbekende) kosten voor het proces en de realisatie van het natuurgebied boven Fort Henricus (uit het ontwikkelingsperspectief) zijn niet in deze raming meegenomen

In kosten voor de westelijke loods en bedrijfswoning is een raming voor mogelijke kosten voor bodemsanering opgenomen. E.e.a. is afhankelijk van toekomstig gebruik van de ondergrond.

Alle bedragen ex BTW



2131896

4. Afsluiting

Dit uitvoeringsprogramma is opgesteld op basis van de bestaande wet- en regelgeving, regels gebruik eigendom, de door ondernemers gedeelde plannen en de feitelijke situatie ter plaatse. De inhoud van dit programma kan veranderen wanneer wijzigingen daarin optreden (o.a. omgevingswet, andere plannen (andere) ondernemers, wijzigende eigendomsverhoudingen). Mochten dergelijke wijzigingen plaatsvinden en tot een substantieel afwijkende koers van dit uitvoeringsprogramma leiden, dan informeert het college u daarover.