

Raadsvoorstel

Onderwerp: Overeenkomst en ontwikkelplan Fort de Hel

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	A.M.J. Dingemans
Datum commissiebehandeling	:	23 juni 2022
Datum raadsbehandeling	:	14 juli 2022
Agendering en agendanummer	:	08021a
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	421689

Bijlagen:

- modelovereenkomst

Gevraagd raadsbesluit

1. Een budget beschikbaar te stellen voor de exploitatie van Fort de Hel van € 13.717 voor 2022 en € 21.000 voor de jaren 2023 en 2024. De lasten voor 2022 ten laste brengen van het begrotingsresultaat 2022 en de lasten van 2023 en 2024 te verwerken binnen een sluitende (meerjaren)begroting 2023 en verder.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 37.500 om het ontwikkelplan Fort de Hel op te stellen en de algemene reserve aan te wenden ter dekking van dit éénmalige budget.

(Publieks)Samenvatting

Op 5 oktober 2021 is aan de huidige exploitant kenbaar gemaakt dat de overeenkomst Fort de Hel niet wordt verlengd. Reden hiervoor was dat er te weinig vertrouwen is dat een exploitatie van Fort de Hel in de huidige vorm toekomstbestendig is. Het college heeft in een brief aan de exploitant kenbaar gemaakt dat de gemeente geen gebruik maakt van de verlengingsmogelijkheid maar op zoek gaat naar een tijdelijke invulling met aangepaste voorwaarden om de kansen op een succesvolle exploitatie groter te maken. Op expliciet verzoek van de gemeenteraad is de exploitant hierbij betrokken, maar deze heeft te kennen gegeven geen gebruik te maken van deze tijdelijke overeenkomst. Het traject om tot een nieuwe exploitant te komen loopt nog. De raad is om budget gevraagd om tot een nieuwe overeenkomst en een ontwikkelplan voor de lange termijn te komen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 5 oktober 2021 is aan de huidige exploitant kenbaar gemaakt dat de overeenkomst Fort de Hel niet wordt verlengd. Reden hiervoor was dat er te weinig vertrouwen is dat een exploitatie van Fort de Hel in de huidige vorm toekomstbestendig is. Het college heeft in een brief aan de exploitant kenbaar gemaakt dat de gemeente geen gebruik maakt van de verlengingsmogelijkheid maar op zoek gaat naar een tijdelijke invulling met aangepaste voorwaarden om de kansen op een succesvolle exploitatie groter te maken. Op expliciet verzoek van de gemeenteraad is de exploitant hierbij om input gevraagd. De nieuwe conceptovereenkomst voor de periode juli 2022 tot en met uiterlijk 31 december 2024 wordt ter kennisname aangeboden en de financiële consequenties hiervan liggen nu ter besluitvorming voor.

Daarnaast onderzoeken we voor de lange termijn de ontwikkelmogelijkheden van het fort en wat er nodig is om het fort een toekomstbestendige invulling te geven.

Belang

- Het is belangrijk om goede en duidelijke afspraken vast te leggen met de beheerder van Fort de Hel.
- Het is van belang dat Fort de Hel als onderdeel van de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie bezoekbaar en beleefbaar is en blijft. Om dit te realiseren is een beheerder op het fort noodzakelijk.
- Ook is het van belang om het fort duurzaam in stand te houden voor de toekomst en een goede basis weg te leggen om het fort langdurig te kunnen exploiteren.

Centrale vraag

Is de raad bereid onder de aangepaste voorwaarden een overeenkomst voor anderhalf jaar (met eenmaal verlenging van één jaar tot maximaal twee en half jaar totaal) aan te gaan met een (nieuwe) exploitant om in de periode van de looptijd van de overeenkomst een ontwikkelplan op te stellen voor de langere termijn?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het fort is een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed van de gemeente en onderdeel van de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie. Het fort is een bezoekbare en beleefbare locatie waar inwoners en bezoekers het verhaal van het fort kunnen beleven, passend in de omgeving. Het is daarom van belang dat het fort bezoekbaar blijft.

Om tot een structurele toekomstbestendige invulling van het fort te komen is het daarnaast van belang dat een ontwikkelplan wordt opgesteld op basis waarvan een langdurige exploitatie kan worden vormgegeven. Hierbij wordt expliciet gekeken naar het fort, de monumentale waarden en de omgeving.

Kaders

Overeenkomst Fort de Hel, 6 juli 2017
Bestemminsplan Fort de Hel, 13 maart 2014
Demarcatielijst onderhoud
Beleidsbegroting 2022

Argumenten

1. *Vergoeding biedt beter perspectief aan exploitant*
Naast de gevraagde huur is in deze overeenkomst ook een exploitatiebijdrage opgenomen. Hiermee moet het voor de exploitant makkelijker worden om het Fort bezoekbaar en beleefbaar te maken en houden. De huur wordt ook in de overeenkomst opgenomen om de afspraken transparant te houden.
2. *Ontwikkelplan legt de basis voor toekomstige exploitatie*
Het is de afgelopen jaren duidelijk geworden dat het lastig is om Fort de Hel te exploiteren. Het bestemmingsplan laat ruimte voor een beperkt aantal activiteiten waarbij het de vraag is of het realistisch is om te denken dat het fort daarmee rendabel te exploiteren is. Met het ontwikkelplan wordt onderzocht wat nodig is om het fort wel rendabel te kunnen exploiteren waarbij rekening wordt gehouden met de functie van het fort binnen de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie, de monumentale waarde van het fort en het fortterrein en

de ligging van het fort in de omgeving. Het ontwikkelplan legt de basis voor toekomstige ontwikkelingen en exploitatie. Dit kan betekenen dat met het ontwikkelplan een actualisatie of aanpassing van het bestemmingsplan wordt voorgesteld en/of maatregelen in de omgeving noodzakelijk zijn.

3. *Toiletvoorziening om te voldoen aan de eisen van toegankelijkheid*

Een tijdelijke toiletvoorziening is noodzakelijk om te voldoen aan de wens en eis van een toegankelijk toilet. Deze toiletvoorziening wordt gehuurd. De huidige toiletvoorziening wordt opgeknapt (najaar), maar blijft vanwege de ligging in het fort niet voor iedereen toegankelijk. Een definitieve opwaardering van de toiletvoorziening wordt meegenomen in het ontwikkelplan.

Contra

1. *Nieuwe overeenkomst brengt hogere kosten met zich mee*

Het aangaan van deze nieuwe overeenkomst heeft als groot verschil met de voorgaande overeenkomst dat ditmaal een exploitatie vergoeding wordt toegekend. De hoogte hiervan is ingeschat op basis van de kosten die jaarlijks gemaakt worden.

2. *Omgeving niet betrokken bij nieuwe overeenkomst*

Bij het opstellen van deze nieuwe overeenkomst is de omgeving niet expliciet betrokken. Doordat de regels in de overeenkomst binnen het huidige bestemmingsplan blijven verwachten we niet dat de omgeving hier bezwaar tegen heeft. Bij het opstellen van de ontwikkelvisie wordt de omgeving uiteraard wel expliciet betrokken.

3. *Andere forten ontvangen geen exploitatie vergoeding*

Als gemeente hebben we voor Fort Sabina ook een overeenkomst afgesloten. Hier is geen exploitatie vergoeding in opgenomen. Dit roept de vraag op of terecht wordt gekozen voor een andere exploitatie overeenkomst. Omdat de mogelijkheden voor en op fort Sabina om winst te maken groter zijn dan op Fort de Hel is het uit te leggen waarom dit verschil, voor deze korte termijn overeenkomst, gemaakt wordt.

Alternatieven

Er is voor gekozen om het tijdelijke contract eerst aan de huidige exploitant voor te leggen. Omdat de huidige exploitant heeft aangegeven deze nieuwe overeenkomst niet aan te willen gaan, zijn andere geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld in te schrijven op de aanbesteding tijdelijke beheerder Fort de Hel. Alternatieven zijn:

1. *Exploitatie in eigen hand*

De exploitatie van het fort de komende twee jaar door de gemeente zelf laten uitvoeren. Gezien de verwachte kosten en benodigde capaciteit om het fort open te stellen is dit voor nu geen wenselijke ontwikkeling.

2. *Fort tijdelijk sluiten*

Het is mogelijk het fort te sluiten totdat het ontwikkelplan is opgesteld. Hoewel dit makkelijk realiseerbaar is en ruimte geeft om het ontwikkelplan snel(ler) op te pakken is het niet de meest wenselijke ontwikkeling gezien vanuit de functie die het fort heeft in de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie.

Maatschappelijk draagvlak

- Het is de wens vanuit de omgeving dat er duidelijke afspraken zijn met de beheerder van het fort. Als hier behoefte aan is wordt het gesprek met omwonenden gevoerd.
- Bij het ontwikkelplan wordt naast de directe omgeving ook de gebiedstafel nadrukkelijk meegenomen.
- Gezien de functie van het fort in de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie is het voor bezoekers en de totaalbeleving wenselijk dat het fort toegankelijk is.

Financiële consequenties

Exploitatiebijdrage

Aan de hand van een inschatting van de jaarlijkse kosten wordt een exploitatiebijdrage van maximaal € 15.000,- per jaar voorgesteld voor 2023 en bij verlenging ook voor 2024. Omdat 2022 geen volledig jaar betreft betekent dit een bijdrage van € 7.500. De uiteindelijke hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de gemaakte afspraken over onder andere klein- en groenonderhoud met de nieuwe exploitant. Wanneer de overeenkomst verlengd wordt betekent dit een totale bijdrage over alle jaren van maximaal € 37.500,-.

Tijdelijke toiletvoorziening

De huidige toiletvoorziening in het fort is niet toegankelijk voor personen die mindervalide zijn. Om te voldoen aan de eisen van toegankelijkheid en het mogelijk te maken voor minder valide mensen om gebruik te maken van een toiletvoorziening op het fort wordt voorgesteld om een tijdelijke toiletvoorziening op het fort te realiseren. De verwachting is dat de kosten hiervoor in 2022 € 3.000 bedragen en voor 2023 en (bij verlenging) voor 2024 € 6.000 per jaar. In totaal bedragen de kosten voor de looptijd van het tijdelijke contract €15.000,-.

Onderhoudsbijdrage groenonderhoud

In de periode 2017-2021 is een groensubsidie aangevraagd. Ook voor de periode 2023-2028 wordt deze weer aangevraagd. Voor 2022 is geen subsidie beschikbaar en wordt voorgesteld een bijdrage van € 3.217 aan de exploitant te verstrekken als tegemoetkoming in de onderhoudskosten (dit bedrag ligt in lijn met de voorgaande jaren).

Ontwikkelplan

Voor het opstellen van een ontwikkelplan is budget nodig. Dit budget is niet in de begroting opgenomen en kan ook niet uit de reguliere budgetten gefinancierd worden. Inschatting is dat maximaal € 37.500,- benodigd is om samen met een externe partij met expertise op dit vlak een ontwikkelplan op te stellen.

Dekking

De totale kosten van de exploitatiebijdrage, toiletvoorziening en bijdrage groenonderhoud bedragen voor 2022 € 13.717 en voor 2023 en 2024 € 21.000. De kosten van 2022 dienen ten laste te worden gebracht van het begrotingsresultaat 2022 en de kosten voor 2023 en 2024 dienen verwerkt te worden in een sluitende (meerjaren) begroting 2023 en verder.

Het benodigde budget voor het opstellen van het ontwikkelplan betreft een éénmalig budget van € 37.500. Hiervoor geldt dat dekking plaats kan vinden door het inzetten van de algemene reserve.

Subsidieverwerving

Voor de periode 2023-2028 wordt in samenwerking met de exploitant een subsidie op groenonderhoud aangevraagd (net als voor de periode 2017-2021 is gedaan). Als deze wordt toegekend wordt deze, zoals afgesproken in de nieuwe overeenkomst, doorgezet naar de exploitant.

Deze regeling heeft geen financiële consequenties voor de gemeente, omdat de hoogte van de subsidie het bedrag is dat (maximaal) aan de exploitant overgemaakt wordt.

Juridische zaken

De tijdelijke overeenkomst is in overleg met de collega's juridische zaken en VTH opgesteld. Het belangrijkste hierbij is dat de regels uit het bestemmingsplan en de APV leidend zijn, ook voor de huurovereenkomst. In een privaatrechtelijke overeenkomst kan nu eenmaal niet meer toegestaan worden dan publiekrechtelijk is toegestaan.

Capaciteit

Afhankelijk van de uitkomst van het ontwikkelplan is het noodzakelijk om extra budget en capaciteit in te zetten om tot een toekomstbestendige invulling van het fort te komen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een bestemmingsplanprocedure om tot wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan te komen. De uitkomst van het ontwikkelplan, de (financiële) consequenties en het capaciteitsvraagstuk worden te zijner tijd aan de raad voorgelegd.

Communicatie

Bij akkoord van de raad worden een aantal zaken in gang gezet.

- 1) De overeenkomst met de toekomstige exploitant wordt afgesloten. De raad wordt met een RIB geïnformeerd over de uitkomst van het aanbestedingstraject en het plan van de toekomstige exploitant. Daarnaast wordt via publicaties en social media aangegeven wat er wanneer op het fort verwacht mag worden.
- 2) In september wordt het traject ontwikkelplan gestart. De raad wordt betrokken en op de hoogte gehouden van het traject. De uitkomst van het ontwikkelplan wordt aan de raad voorgelegd.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop.

- Planning

Gelijktijdig met het opstellen van dit voorstel zijn gesprekken gevoerd met de huidige exploitant. Daarbij is duidelijk geworden dat de huidige exploitant (overeenkomst eindigt op 6 juli 2022) geen nieuwe tijdelijke overeenkomst aan wil gaan. Hierna is direct gestart met het aanbestedingstraject om tot een tijdelijke invulling van Fort de Hel te komen. De portefeuillehouder zal u tijdens de vergadering bijpraten over dit traject. Er is gekozen voor deze gelijktijdige planning om de kans om Fort de Hel bezoekerbaar te houden in het toeristenseizoen 2022 te vergroten.

Het ontwikkeltraject start in september. Verwachte planning is dat het ontwikkelplan medio 2023 gereed is.

- Risico's

We lopen het risico dat we geen (geschikte) exploitant vinden voor het fort. In dat geval wordt gekeken naar één van de alternatieven uit dit voorstel.

- Evaluatie

We gaan een tijdelijke overeenkomst aan met de nieuwe exploitant. Dit betekent in de praktijk dat er na elk toeristenseizoen geëvalueerd wordt. De bevindingen van deze evaluatie(s) worden meegenomen in het ontwikkelplan.

- Duurzaamheid

Met het ontwikkelplan wordt ingezet op een duurzame toekomstbestendige invulling van het fort. Bij het aangaan van de tijdelijke overeenkomst zal dit wat minder aan de orde zijn.

- Inkoop

In overleg met inkoop wordt het aanbestedingstraject doorlopen. In het kader van passende mate van openbaarheid, heeft de gemeente een oproep geplaatst in de lokale nieuwsbladen met vraag of geïnteresseerde partijen voor het beheer van het fort zich kenbaar willen maken bij de gemeente. Alle geïnteresseerde partijen ontvangen meer informatie over de exploitatie mogelijkheden van het Fort en krijgen de mogelijkheid om o.a. een exploitatie plan in te dienen. Op basis van de deze exploitatie plannen wordt een nadere selectie gemaakt om te komen tot drie partijen. Deze drie partijen worden uitgenodigd om een presentatie te geven. De nieuwe beheerder wordt gekozen op basis van o.a. het exploitatie plan en de presentatie.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, (datum collegebesluit)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom

A.J. Moerkerke

Raadsbesluit

Raadsvergadering van 14 juli 2022,

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juni 2022;

BESLUIT

1. Een budget beschikbaar te stellen voor de exploitatie van Fort de Hel van € 13.717 voor 2022 en € 21.000 voor de jaren 2023 en 2024. De lasten voor 2022 ten laste brengen van het begrotingsresultaat 2022 en de lasten van 2023 en 2024 te verwerken binnen een sluitende (meerjaren)begroting 2023 en verder.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 37.500 om het ontwikkelplan Fort de Hel op te stellen en de algemene reserve aan te wenden ter dekking van dit éénmalige budget. .

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 juli 2022,

de griffier,

de voorzitter,

A. Goslings

A.J. Moerkerke