

Dienstwoning met bedrijfsruimte Stichting GeoFort

Stichting GeoFort heeft een aanvraag ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan. In deze aanvraag zit onder andere het plan voor het bouwen van een dienstwoning met bedrijfsruimte op Fort bij de Nieuwe Steeg. Vanuit de overheid zijn een aantal vragen gerezen omtrent deze voorziening. Middels deze notitie schetst GeoFort de context rondom deze beheerderswoning met kantoor en tracht daarmee de vragen in een breder kader te beantwoorden.



Fort bij de Nieuwe Steeg

Het complex Fort bij de Nieuwe Steeg is het verdedigingswerk gelegen ten zuiden van het dorp Asperen en is aangelegd in de periode 1878-1880 als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het fort diende in het inundatiegebied ter verdediging van de Lingedijken, de sluizen en Fort Asperen.

Het fort is tot 1962 door het Ministerie van Defensie in gebruik geweest. Daarna is het in gebruik geweest door het Ministerie van Sociale Zaken. In 1996 is het overgedragen aan Staatsbosbeheer. Sinds juni 2006 is Stichting GeoFort bezig om Fort bij de Nieuwe Steeg om te vormen tot een GeoFort. Met Staatsbosbeheer heeft Stichting GeoFort een erfpachtcontract gesloten tot 2039.

Stichting GeoFort heeft statutair de volgende doelen:

- het behouden, beheren en ontwikkelen van het Fort bij de Nieuwe Steeg
- het bevorderen van de belangstelling voor en het uitdragen van het culturele en maatschappelijke erfgoed en de waarden van het Fort op een zodanige wijze dat een breed publiek daarvan kennis kan nemen.
- het ontplooiën van activiteiten op het gebied van of verband houdende met geologie en geografie, zoals maar niet beperkt tot cartografie en navigatie, alsmede het bevorderen van een educatief gebruik van (delen van) het Fort.

Nieuwe functie

Het fort krijgt met GeoFort nieuwe functies:

GeoExperience

Het hart van GeoFort is de educatieve attractie gericht op cartografie en navigatie. De voornaamste doelgroep zijn gezinnen met kinderen van 6 tot 6 jaar en schoolklassen. In dit zogenaamde Living GeoLab experimenteert de bezoeker zelf en maakt kennis met de nieuwste geo-technieken.

GeoActiviteiten

Speciaal voor de scholen worden er diverse activiteiten op het fort aangeboden. Variërend van een cursus historisch landmeten tot een speurtocht of GPS workshop.

GeoRestaurant

Het fort wordt gratis toegankelijk voor het brede publiek. De bezoekers kunnen genieten van het prachtige forteiland op het terras met uitzicht over de Betuwe of in de loods die omgebouwd wordt tot een GeoRestaurant. Kinderen kunnen spelen in de natuurspeurtuin of een kijkje nemen in het ondergrondse gebouw waarin Staatsbosbeheer het navigeren van dieren belicht.

GeoZalen

Voor het realiseren van de educatieve doelstellingen van GeoFort, zijn inkomsten uit de zakelijke markt noodzakelijk. Deze inkomsten worden verkregen door vergaderzalen aan te bieden.

GeoShop

Er zal een winkel komen met navigatieapparatuur, kaarten, atlassen en geo-gadgets.

De nieuwe functies van GeoFort zorgen er voor dat er toezicht in combinatie met beheer noodzakelijk is voor:

- het bewaken van de eigendommen (zeer kostbare inrichting)
- het ontvangen van personen en goederen (7 dagen in de week open)
- het bijspringen bij calamiteiten

De woonfunctie die de nieuw te bouwen dienstwoning krijgt, is ondergeschikt aan de beheerfunctie voor GeoFort.

Erfpachtcontract

Voor Fort bij de Nieuwe Steeg is een Recht van Erfpacht en een Recht van Opstal gevestigd door Staatsbosbeheer en Stichting GeoFort in 2009. In het contract vermeldt artikel 10c onder meer het volgende over de bedrijfswoning: *"De bedrijfswoning mag uitsluitend als bedrijfswoning gebruikt worden door de beheerder van het fort en zijn eventuele gezinsleden."*

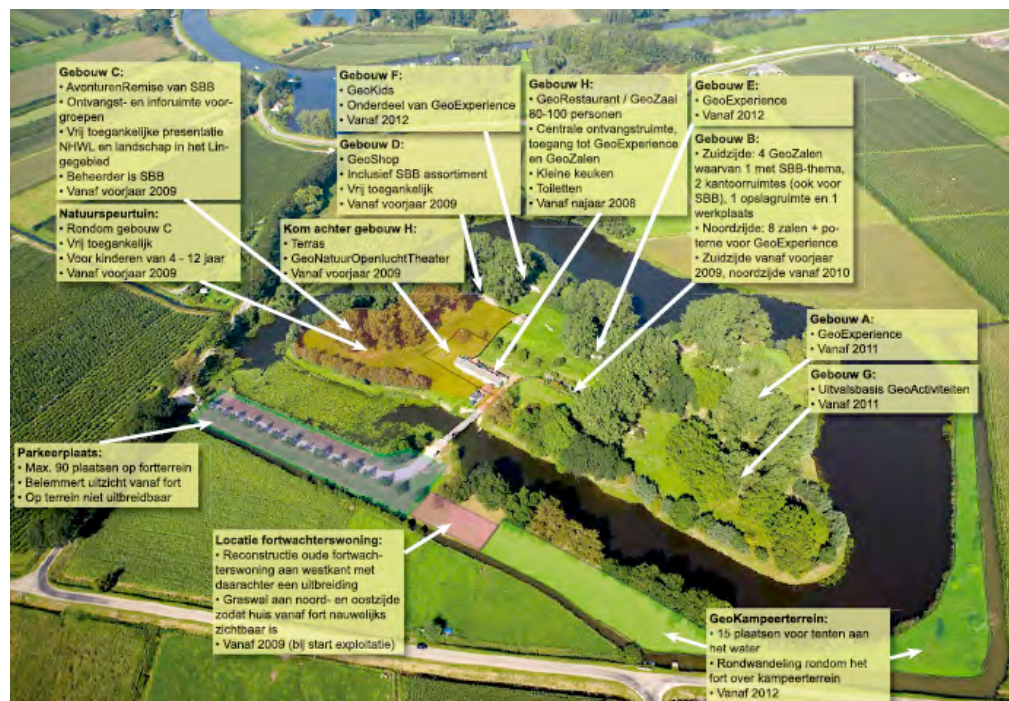
Met dit artikel wordt in het erfpachtcontract gewaarborgd dat de bedrijfswoning uitsluitend bewoond mag worden door de beheerder van het fort. Zodra de 'fortwachter' zijn/haar functie neerlegt, zal hij/zij plaats moeten maken voor de nieuwe beheerder.

Goedkeuring principeverzoek gemeente

Medio 2007 heeft GeoFort een principeverzoek aan de gemeente gedaan voor haar plannen. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 5 juli 2007 uitgesproken positief te staan tegenover het ontwikkelingsplan voor GeoFort. De gemeenteraad heeft besloten dat een herziening van het bestemmingsplan in procedure mag worden gebracht om de ontwikkeling van GeoFort ook planologisch mogelijk te maken.

Over de fortwachterswoning stond het volgende vermeld:

"Reconstructie oude fortwachterswoning aan westkant met daarachter een uitbreiding. Graswal aan noord- en oostzijde zodat huis vanaf het fort nauwelijks zichtbaar is"



kaartje uit het principeverzoek richting gemeente medio 2007

Inhoudelijk zijn de plannen voor de fortwachterswoning veranderd naar aanleiding van een workshop eind 2007 met diverse betrokken partijen. De gewenste locatie is niet veranderd.

Commitment RACM, gemeente, provincie, projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie tijdens workshop eind 2007

Eind 2007 heeft GeoFort een workshop gehouden waarbij onder anderen afgevaardigden van gemeente, provincie, RCE, Staatsbosbeheer met elkaar hebben gekeken naar de beste locatie voor onder andere de dienstwoning met bedrijfsruimte en andere nieuw te bouwen opstallen. Deze nieuwbouw is bedrijfsmatig noodzakelijk voor een haalbare exploitatie van GeoFort. Er is toen consensus ontstaan voor nieuwbouw in de wal achter de loods en een dienstwoning met kantoor in het verlengde van de oprijlaan.

De workshop heeft geleid tot een rapport "Ruimtelijk Concept Fort bij de Nieuwe Steeg en omgeving". Dit rapport vermeldt het volgende over de fortwachterswoning:

"Permanent toezicht op het fort is zeer wenselijk gezien het inbraakrisico. Er zal straks veel kostbare apparatuur op het fort ondergebracht worden. De vele inbraken bij Fort Asperen en bij Fort Vechten geven aan dat goed toezicht belangrijk is. Verder is een centraal beheer van alle activiteiten op GeoFort prettig.

Er is dan ook de wens om een plek te creëren voor een nieuwe 'fortwachter' met een toezichthoudende rol en beheerstaak. Hiermee ontstaat ook de behoefte aan de bouw van een nieuwe fortwachterswoning. Gezien de beperkte mogelijkheden voor kantoorruimte in andere gebouwen stelt Stichting GeoFort voor om bij de woning kantoorruimte voor vier personen te creëren.

De oude fortwachterswoning, die in de binnenbocht van de oprijlaan stond, is afgebroken. Een reconstructie of replica van deze woning zou nepauthenticiteit suggereren. Bovendien is de plek voor een hedendaagse woning te klein. Nieuwbouw, bij voorkeur een geïntegreerd gebouw voor dienstwoning en kantoor, in de buitenbocht van de oprijlaan wordt als de beste optie gezien. Het woonhuis wordt bij voorkeur een sober, dienend gebouw dat niet concurreert met het fort. Het is een modern gebouw met eventuele streekenmerken in materiaal en vorm. Het gebouw kan in de vormgeving aansluiting met het fort en daarbij behorende militaire architectuur zoeken. De zichtlijnen vanaf het fort moeten gerespecteerd worden.



kaartje uit het rapport "Ruimtelijk Concept FNS"

De oprijlaan zou de nodige aandacht moeten krijgen. Het is niet alleen de oprijlaan van het fort maak ook een oprijlaan van de woning. Tot een vaste parkeerplaats voor de bezoekers gevonden wordt buiten het fort, zal de oprijlaan dienen als parkeerplaats."

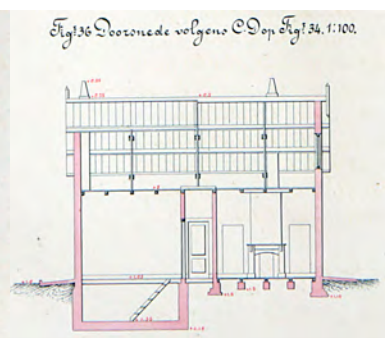
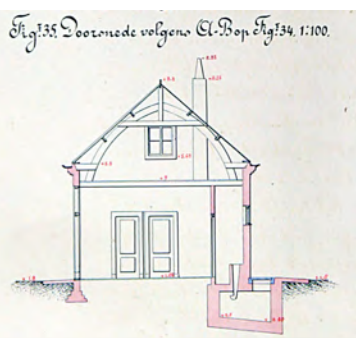
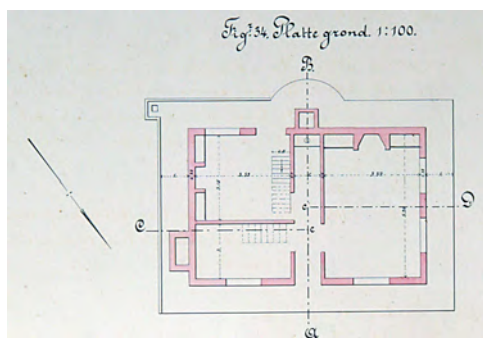
Mede op basis van het "Ruimtelijk Concept Fort bij de Nieuwe Steeg en omgeving" wat is voortgevloeid uit de workshop eind 2007 heeft GeoFort de aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan ingevuld.

Historische context en bewijs aanwezigheid woning in het verleden

Tot ongeveer 1929 stond er een stenen fortwachterswoning bij de oprijlaan, op een plek vlak bij de nieuwe bouwlocatie voor een dienstwoning.



RAF luchtfoto, zomer 1929



Plattegrond en doorsneden van de oude fortwachterswoning aan de buitenzijde van de fortgracht.

Toen de stenen fortwachterswoning is gesloopt, werd er toestemming verleend voor een noodwoning in de kazerne à 1 gulden per week. In de jaren dertig is de westzijde van de loods verbouwd tot woning. Deze woning heeft dienst gedaan tot zeker 1993.

Deel van de loods wat verbouwd is tot fortwachterswoning. De rechter uitbouw bestaat niet langer (waarschijnlijk weggerot).



historische foto's van de fortwachterswoning in de loods

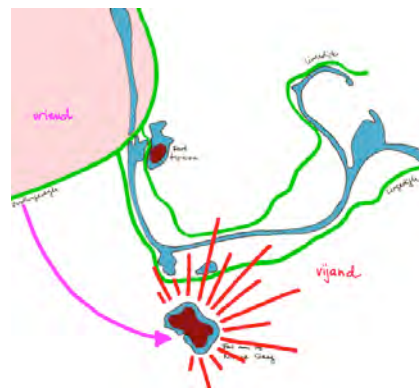
Met de nieuwe functie GeoFort verdwijnt de woonfunctie in de loods. De houten loods zal na de renovatie helemaal publiek toegankelijk zijn als GeoRestaurant.

Relatie met de omgeving

Het Fort bij de Nieuwe Steeg is in landschappelijke zin onmiskenbaar. Vanuit alle richtingen is het fort door de omringende openheid voor een ieder duidelijk waarneembaar. Deze openheid door de vrije schootsvelden is voor de ruimtelijke kwaliteit van het fort zeer belangrijk en is uniek. De meeste forten zijn in de loop van de jaren ingebouwd, waardoor de historische context moeilijk uit het landschap af te lezen is. Het behoud van deze openheid rondom Fort bij de Nieuwe Steeg is voor de toekomst essentieel. Fort bij de Nieuwe Steeg is een grassculptuur ingekaderd door een gracht, te midden van het strokenlandschap van de Betuwe.



Zichtbaarheid fort vanuit de polder



Verdedigingspositie fort

De locatie van de oorspronkelijke fortwachterswoning was weloverwogen bepaald:

- aan de zuidoost zijde van het fort: zo ver mogelijk van de potentiële vijand
- aan de oprijlaan van het fort, aan de buitenkant van de gracht, vlak voor de poort op de brug: maximale controle over de personen en goederen die het forteiland betreden.

De nieuwe rol van het fort als een GeoFort met een educatieve- en publieksfunctie zorgt opnieuw voor de noodzaak van toezicht op de strategische plek nabij de toegangsbrug.

Inpassing ruimtelijk kader Lingekwartier

Het Ruimtelijk Kader: regionaal Linieperspectief Lek-Waal biedt ruimte voor een fortwachterswoning (pag. 63):

De forten in het gebied hebben een museale en toeristisch-recreatieve koers. Er is ruimte voor toevoegen van gebouwen met ondersteunende functies voor de forten. Denk hierbij aan een enkel gebouw, bijvoorbeeld een fortwachterswoning.

Bij het ontwerp van het fort zal een erfinrichtingsplan voor inpassing van het gebouw (met erf) in de omgeving worden opgesteld.

Werkgelegenheid

Stichting GeoFort biedt op locatie reeds werk aan 9 personen (4,5 fte) voor wie kantoorruimte nodig is. Momenteel zijn er 4 gedeelde werkplekken in remise D gehuisvest en 2 in de kazerne.

De verder ontwikkeling van GeoFort voorziet in directe werkgelegenheid van ca. 12 fte (20-25 personen). Naar verwachting zal een deel van deze mensen 'op locatie' werken, dat wil zeggen in de horeca, de receptie, de educatieve attractie etc. Voor deze mensen is beperkt kantoorruimte nodig, maar wel een personeelsruimte die gesitueerd is in de nieuwbouw in de wal achter de loods.

Situering bedrijfsruimte

Voor de directie, het management, ontwikkelaars van educatieve activiteiten, een boswachter van Staatsbosbeheer, administratie en boekhouding zijn naar verwachting 10-12 werkplekken nodig.

De kazerne en remise A (met de ondergrondse gang) worden als meest interessante gebouwen van het fort opengesteld voor het publiek en krijgen een educatieve functie. Het is niet gewenst om in de looproute van het publiek een kantoor te positioneren. De houten loods is bestemd voor horecadoeleinden en als zodanig niet geschikt voor kantoorruimte. Remise C wordt een vrij toegankelijk informatiecentrum van Staatsbosbeheer en remise E, F en G zijn ongeschikt om als werkplek in te richten.

Van de bestaande gebouwen leent alleen remise D zich voor kantoorruimte, maar daar is het aantal werkplekken beperkt tot 4. In het bouwvolume in de wal achter de loods is nog ruimte voor 4 werkplekken en de overige 4 werkplekken zijn – mede in verband met het toezicht op de entree van het fort – gesitueerd in de bedrijfsruimte bij de dienstwoning. Kantoorruimte met zicht op de oprijlaan heeft als zeer groot voordeel dat de beheerderstaak optimaal kan worden vervuld. Op de overige locaties op het forteiland is dit zicht volstrekt niet aanwezig.

Volume bedrijfsruimte en dienstwoning

Uitgaande van 15 m² per werkplek, een ontvangstruimte met balie, een eigen opgang, opslag en toilet is voor de bedrijfsruimte met portiersfunctie maximaal 350 m³ gewenst. Voor de dienstwoning is conform de uitgangspunten van de gemeente 650 m³ opgenomen in het bestemmingsplan.

Precedentwerking voor nieuwbouw in de omgeving

Door de scheiding van dienstwoning en bedrijfsruimte – beiden met een eigen opgang – is er geen sprake van precedentwerking. Evenals veel boeren in de omgeving bedrijfsruimte naast hun huis hebben, is dat voor Stichting GeoFort ook het geval. Hoewel het gebruik verschillend is, is het principe hetzelfde.

Daarbij moet aangemerkt worden dat – zoals hierboven is geschetst – het een dienstwoning met bedrijfsruimte betreft bij een object met een bijzondere publieke functie op een specifieke locatie die verder in niets vergelijkbaar is met bedrijven of functies in de omgeving. Bovendien past de voorziening historisch gezien in het fortenlandschap. Naar de mening van Stichting GeoFort is een dienstwoning met bedrijfsruimte daarom zeer gerechtvaardigd op deze plaats.

Draagvlak omwonenden

Jaarlijks houdt GeoFort een informatiebijeenkomst voor omwonenden. Uit deze sessies blijkt elke keer draagvlak te zijn voor de educatieve- en publieksfunctie die het fort krijgt. Het wordt zelfs als zeer positief gezien dat het fort eindelijk wordt opengesteld voor iedereen en niet meer hermetisch achter slot en grendel zit. Het belang van toezicht op

het terrein via een dienstwoning wordt begrepen. De kritische vragen vanuit de omwonenden richten zich op de aanrijroute en de parkeermogelijkheden. Aan deze laatste punten wordt in nauw overleg met de gemeente gewerkt. Er wordt nagedacht over een veilige oplossing die past in het landschap en die minimale overlast voor de omwonenden veroorzaakt.



Omwonenden bijeenkomst

Ervaring bij andere forten

Het belang dat Stichting GeoFort hecht aan beheer van het fort en zicht op de toegang van het fort, is mede voortgekomen uit de ervaringen van andere fortexploitanten zoals Fort Vechten en Fort Asperen. Op beide locaties zijn diverse inbraken geweest en zijn er vernielingen aangericht, mede omdat een fort erg lastig te beveiligen is en dikwijls in een buitengebied ligt.

Bouwvlak in de aanvraag voor een gewijzigd bestemmingsplan

In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven welke zoekgebieden zijn aangewezen voor de nieuwbouw.