

TE HUUR: FORT ELLEWOUTSDIJK

Verborgen parel
aan de Westerschelde

Augustus 2022

Natuurmonumenten biedt in de verhuur aan een fort met fantastisch uitzicht over de Westerschelde! Dit fort biedt door de omvang en de bijzondere geschiedenis kansen voor uiteenlopende functies.

Lees in deze brochure meer over Fort Ellewoutsdijk.

Zodra je de poort met zijn zware houten deuren passeert, stap je terug in de tijd. In dit negentiende-eeuwse fort komt de geschiedenis tot leven. De grote ouderwetse sleutel opent de oorspronkelijke houten toegangspoort en via de centrale gang kom je op de besloten binnenplaats. Hier ben je beschermd tegen de wind vanuit de Westerschelde en kun je in alle rust het fort in de volle breedte aanschouwen. Vanaf de dijk rondom het fort heb je een fenomenaal uitzicht over de Westerschelde en het dorp Ellewoutsdijk. Soms kun je zelfs zeehonden zien!

Locatie

Fortweg 2
4437 AP Ellewoutsdijk

Het fort is een rijksmonument,
nummer 9940

<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/9940>

Oppervlakte perceel circa: 10.910 m²

Oppervlakte object circa: 1.844 m²



ONDERNEMER GEZOCHT

Fort Ellewoutsdijk is tussen 1834 en 1839 gebouwd aan de Westerschelde om het scheepvaartverkeer richting Antwerpen te controleren. Deze functie is metertijd verloren gegaan en vanaf 1981 is Vereniging Natuurmonumenten eigenaar van het fort. Sindsdien richt Natuurmonumenten zich op restauratie en behoud van het fort en het geven van een zinvolle herbestemming aan het fort. De schoonheid van het fort en de locatie aan de Westerschelde maken het een fantastische plek om een bijzonder concept te ontwikkelen.

Natuurmonumenten komt graag in contact met partijen die geïnteresseerd zijn in huur van deze prachtige locatie. Deze brochure geeft een korte kennismaking met het fort en met Natuurmonumenten.

Natuurmonumenten is voornemens om het gehele fort te verhuren voor een langere periode aan één partij. Verderop in deze brochure staat meer over wat hier mogelijk is en hoe interesse kenbaar gemaakt kan worden.

Neem voor informatie over het gebied en de bezichtigingsmogelijkheden een kijkje op: www.natuurmonumenten.nl/natuurgebieden/fort-ellewoutsdijk. Er kan een afspraak voor een bezichtiging gemaakt worden.

Visie 'Erfgoed in het hart'

Natuurmonumenten heeft een Erfgoedvisie ontwikkeld: 'Erfgoed in het hart'. De kern hiervan is dat Natuurmonumenten de samenhang tussen gebouwen, groen erfgoed, natuur en landschap wil versterken. We behouden wat goed is, we herstellen wat nodig is, en zoeken naar nieuwe mogelijkheden om erfgoed te beleven en te gebruiken. Deze geïntegreerde aanpak is de rode draad voor de komende jaren. Zo willen we ons erfgoed in de natuur doorgeven aan volgende generaties, zoals we dat al meer dan honderd jaar doen. Een toekomstvisie die past bij deze tijd en geworteld is in traditie. Zo kunnen zo veel mogelijk mensen zich verwonderen en laten inspireren door wat het verleden te bieden heeft. Bekijk hier de visie: www.natuurmonumenten.nl/erfgoedvisie.

GESCHIEDENIS

Een aanval vanuit zee was eeuwenlang een schrikbeeld voor de Zeeuwen. Na de afscheiding van België in 1830 was dit een reële dreiging, daarom werd er een reeks forten langs de Westerschelde gerealiseerd. Deze Scheldelinie moest de scheepvaart bewaken en vuursteun bieden. Fort Ellewoutsdijk is als onderdeel van die linie gebouwd in de vorm van een zeshoekige redoute of veldschans.

In 1839 legde Nederland zich echter neer bij de afscheiding van België waardoor het fort al bij oplevering haar functie verloor. Wel is het fort paraat geweest tijdens de Eerste Wereldoorlog. Ruim 100 man verbleven toen in het fort. Ze bemanden de kanonnen en hielden contact met de vesting Terneuzen aan de overkant van de Schelde. In

1918 werden de laatste kanonnen van het fort verwijderd. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het fort door de Duitsers als gevangenis in gebruik genomen. Ook werd er weer geschut op het fort geplaatst. Bij de landing van de geallieerden in 1944 werd het fort beschoten. De sporen daarvan zijn nog steeds herkenbaar bij de buitengevels van het bomvrije gebouw. Er zijn diverse toevoegingen in deze tijd gedaan zoals mitrailleuropstellingen en bunkers. Hierna zijn er tijdelijk NSB'ers opgesloten en diende het als opslag voor Defensie. De meeste forten verdwenen vervolgens onder de slopershamer maar Fort Ellewoutsdijk bleef gelukkig gespaard. Vanaf 1981 is Natuurmonumenten eigenaar, aangekocht van Defensie vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarde.



GEBOUW EN VOORZIENINGEN

Ligging

Fort Ellewoutsdijk ligt in de provincie Zeeland, de gemeente Borsele aan Fortweg 2, 4437 AP Ellewoutsdijk. Bij dijkverzwaringen eind twintigste eeuw is de zeedijk (de primaire kering) tegen de aarden wal aangelegd. Daardoor verdween een deel van de fortgracht en maakt het fort onderdeel uit van deze kering en ligt het buitendijks.

Gebouw

Het fort is een bakstenen gebouw van 80 meter breed en 110 meter lang; de buitenmuren zijn 10 meter hoog. Oorspronkelijk was het fort omringd door een gracht, daar is nog een deel van over. De poort was bereikbaar via een ophaalbrug. De gemetselde zuidkant van het fort telt achttien kazematten, bomvrije gewelven, verzonken in de vestingwal. Hier waren de slaapzalen van de soldaten, het wachtlokaal, de keuken en de kruitmagazijnen, gegroepeerd rond de binnenplaats. Boven op de gewelven is twee meter grondbedekking aangebracht. Daar bovenop lag oorspronkelijk een aarden borstwering waarachter de kanonnen stonden opgesteld. In totaal konden er 500 manschappen in het fort gelegerd worden.

Het fortgebouw is circa 1.844 m² groot en is deels toegankelijk voor mindervaliden. De entree is gelegen in het midden van het gebouw. De entree wordt gevormd door een grote poort met daarin een toegangsdeur. In de gang hierachter bevindt zich een deur naar één van de kazematten en aan het einde van de gang bevindt zich een tweede poort die leidt naar de omsloten binnenplaats. De binnenplaats bestaat deels uit verharding en deels uit gras.

De oppervlakte van het fortterrein is circa 10.910 m². Op het fort en de dijk kan een wandeling gemaakt worden en bevinden zich informatieborden en een uitkijkpunt. De dijk kan alleen bereikt worden via een schuin oplopend graspad en is daardoor minder gemakkelijk toegankelijk voor mindervaliden.

Kazematten

De 18 kazematten zijn in zwaar metselwerk uitgevoerde tongewelven met schietgaten aan de grachtzijde en hebben verschillende afmetingen, gemiddeld zijn ze 17,5 x 5,6 meter (ca. 98 m²). De wanden en gewelven zijn niet gepleisterd, maar de meeste zijn witgekalkt (originele afwerking). Bij een groot deel van de ruimten is dit nog aanwezig. In enkele ruimten bevinden zich ook historische schilderijen. De kazematten zijn toegankelijk vanuit de binnenplaats, enkele via een andere kazemat.



Zie de plattegrond voor verduidelijking en details.



De meeste kazematten krijgen daglicht via de toegangsdeur en 11 kazematten hebben aan weerszijden van de deur ook een raam.

Overig

Verder beschikt het fort over bijzondere ruimtes zoals privaten, voormalige officiersruimtes met onderliggend inpandig waterbassin, opslagruimtes (voormalige kruitopslag) en in de Tweede Wereldoorlog toegevoegde verdedigingswerken en aanpassingen.

Op het dak ligt een aarden wal van ca. drie meter dik. Het regenwater zakt via een ingenieus filtersysteem door deze laag. Via speciale druipkokers komt het in diverse ondergronds waterbassin, dit systeem was destijds de drinkwatervoorziening.

Het hele fort is in 2010 grondig gerestaureerd (wind -en waterdicht) en wordt professioneel onderhouden.

Terreinvoorzieningen

- Een (openbare) parkeerplaats voor zes auto's inclusief mindervaliden plek;
- Parkeerplek voor fietsen;
- Binnenplein van circa 2.000 m², aan de noordzijde begrensd door een glooiende dijk;
- Wandelmogelijkheid op het fort;
- Een extra aansluiting voor de plaatsing van een toiletwagen.

Gebouwoorzieningen


- Halfronddesloten toegangspoort;
- Een toilet, ook geschikt voor mindervaliden;
- Een IBA riolering;
- 18 kazematten van gemiddeld circa 98 m²;
- 4 kazematten voorzien van faciliteiten ten behoeve van vloerverwarming;
- Een kleine pantry;
- In vrijwel alle ruimten is elektriciteit en historische verlichting aanwezig;
- De bedrading en meterkast voldoen aan eigentijdse eisen;
- Het fort is aangesloten op het drinkwaternet;
- Het fort is aardgasvrij;
- Het fort heeft geen internetaansluiting.

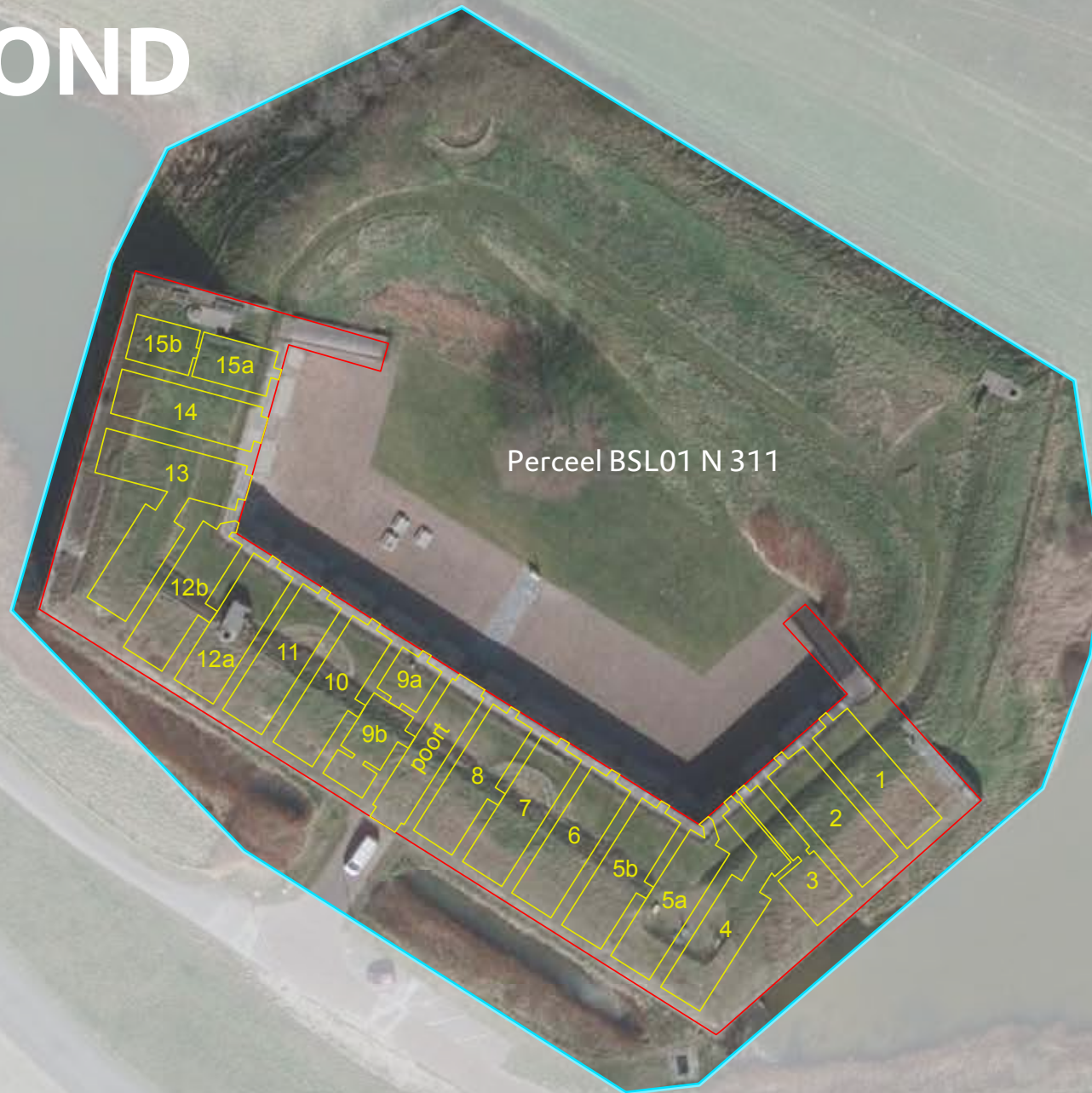


PLATTEGROND



Legenda

-  Kazematten
-  Fortgebouw
-  Perceel



OMGEVING

Toegankelijkheid

Auto's

Het fort ligt op ca. 20 autominuten rijden van de A58 afslag Goes-Zuid en afslag Kapelle. Het laatste deel van de route loopt via de charmante kernen van Oudelande en Ellewoutsdijk. Met name het laatste deel voert over een smalle klinkerweg waarlangs tevens geparkeerd wordt. Iets om rekening mee te houden bij een nieuwe functie.

Fietsen en voetgangers

Voor voetgangers en fietsers is het fort goed bereikbaar. Het fort is ontsloten door diverse recreatieve fiets- en wandelroutes. Zo ligt het fort aan het fietsknooppuntennetwerk waarbij het fort onderdeel maakt van een fietsroute langs de mooiste plekjes in de Zak van Zuid-Beveland.

Parkeren

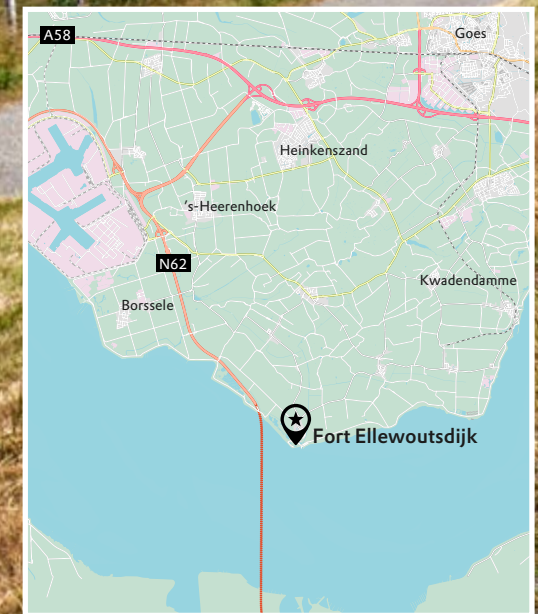
Er kan geparkeerd worden op 6 openbare (auto)parkeerplaatsen waarvan één mindervaliden plek vlak bij de entree van het fort. Fietsen kunnen hier ook geparkeerd worden. Bij evenementen met een grotere parkeerbehoefte kan iets verderop gebruik gemaakt worden van de openbare parkeerplaats bij het haventje van Ellewoutsdijk, hier kunnen ook bussen goed parkeren. Een andere optie is bijvoorbeeld de openbare parkeerplaats op de kruising Fortweg en Nieuwendijk.

Waterveiligheid

Zoals eerder beschreven ligt het fort buitendijks. Dit houdt onder andere in dat hier niet gewoond kan worden. Het verdient ook aanbeveling om de verzekerbaarheid van een mogelijk ondernemingsplan op voorhand te checken.

Natura 2000

Het fort ligt binnen het Natura 2000 gebied 122 "Westerschelde & Saeftinghe". De Westerschelde is de zuidelijke tak in het oorspronkelijke mondingsgebied van de rivier de Schelde. Het is de enige zeetak in de Delta waar nu nog sprake is van een estuarium (dit is een rivier die onder invloed staat van getij) met open verbinding naar zee. Het betreft een zeer dynamisch gebied, mede door de trechtervorm ervan, waarin het getijverschil naar achteren erg groot wordt. Het estuarium bestaat uit diepe en ondiepe wateren, bij eb droogvallende zand- en slikplaten en schorren. Onder de schorren langs de Westerschelde bevindt zich het grootste schorregebied van ons land: het Verdrongen Land van Saeftinghe. Door het grote getijverschil bevat het Verdrongen Land van Saeftinghe zeer hoge oeverwallen en brede geulen. Diverse habitattypen zoals slik- en zandplaten en habitatsoorten als grijze zeehond zijn door deze



aanwijzing beschermd. Het gebied is ook aangewezen als Vogelrichtlijngebied voor onder andere de bontbekplevier. Dit betekent dat ontwikkelingen op het fort niet storend mogen zijn voor deze habitatten en soorten. Provincie Zeeland is hiervoor bevoegd gezag.

Bestemmingsplan

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de volgende functies mogelijk (check voor meer informatie deze link: http://borsele.crotec-omgevingsplan.nl/#anchor_NL.IMRO.PT.s6):

- Extensief dagrecreatief gebruik;
- Ondergeschikte horeca-activiteiten;
- Kleinschalige evenementen passend bij de cultuurhistorische waarden;
- Jaarlijks zijn maximaal 12 evenementen toegestaan met een duur van maximaal 3 dagen (zonder opbouwen en afbreken) per evenement;
- Dagelijkse rondleidingen en bezichtigingen van het fort en het terrein.

Kijk voor de definitie van evenement op de volgende webpagina: [Organiseren van een evenement | Gemeente Borsele](#)

Hierbij moet gezorgd worden voor voldoende parkeerruimte op eigen of omliggende gronden.

Betrokkenen

De volgende partijen zijn, naast Natuurmonumenten, betrokken bij Fort Ellewoutsdijk en denken graag mee:

- **Gemeente Borsele**, de gemeente is nauw betrokken bij het fort en staat positief tegenover ontwikkelingen op het fort.
- **Veiligheidsregio Zeeland**, hier kan informatie ingewonnen worden over eisen die gesteld worden ten aanzien van (brand)veiligheid.
- **Waterschap Scheldestromen**, dit is de eigenaar van de fortgracht, de zeedijk (primaire kering) en het terrein eromheen inclusief de parkeerplaats.
- **Dorpsraad Ellewoutsdijk**, een deel van de bewoners van het dorp is verenigd in een dorpsraad.
- **Provincie Zeeland**, de provincie is bevoegd gezag voor de doelen die gesteld zijn aan het N2000 gebied.

HUUROVEREENKOMST

Verwachtingen huurder

Natuurmonumenten ziet graag een passende herbestemming voor het fort en zoekt een partij, of een consortium van partijen, die aantoonbaar affiniteit heeft met cultureel erfgoed en die zich ambassadeur voelt voor Natuurmonumenten. Een partij die samen met Natuurmonumenten het fort bekend wil maken bij een breder publiek. Dit willen we doen op basis van een huurcontract voor langere periode (inclusief proefperiode). De huurder is zich bewust van het bijzondere karakter van het fort en houdt daar rekening mee. We verwachten dat het monument niet wordt aangetast en dat de omgeving met respect wordt benaderd.

Natuurmonumenten zoekt een huurder, of consortium, die het hele fort huurt. Ook ruimtes die niet door de huurder gebruikt (kunnen) worden vallen onder de verantwoordelijkheid van de huurder.

Natuurmonumenten blijft, vanuit haar verantwoordelijkheid voor dit cultureel erfgoed, het onderhoud en beheer van het gebouwde deel van het monument uitvoeren. De huurder verzorgt onderhoud en beheer van het overige deel.

Huur van fort 'as is'

Uitgangspunt is dat het fort verhuurd wordt zoals het is met de huidige voorzieningen maar als er aanpassingen nodig zijn is overleg mogelijk. Aanpassingen moeten altijd terughoudend en reversibel worden uitgevoerd. Het verdient de voorkeur dat ideeën passen binnen de huidige planologische mogelijkheden maar ook dat kan onderwerp van gesprek zijn. Neem het op in de beschrijving van het idee als er aanpassingen nodig zijn.

Waar moet rekening mee gehouden worden?

- Omdat het fort een rijksmonument is heeft Natuurmonumenten een Cultuurhistorische Waardstelling en een rapport met randvoorwaarden laten opstellen. Deze kunnen opgevraagd worden bij Natuurmonumenten;
- De omgeving; het fort ligt dicht tegen het dorp Ellewoutsdijk aan. Bij de toegang tot het fort en het produceren van geluid moet hiermee rekening gehouden worden;
- Het fort is buitendijks gelegen, dit houdt in dat hier niet gewoon kan worden;
- De toegangsweg, omliggende gracht en naastgelegen 6 parkeerplaatsen zijn in eigendom van het waterschap en maken geen onderdeel uit van de verhuur.

Huurvoorwaarden

Wanneer zich een partij meldt met een passend idee zal Natuurmonumenten daarmee in overleg en onderhandeling treden en op basis daarvan afspraken maken over onder meer de investeringen over en weer, de huurtermijn(en) en overige huurvoorwaarden.

In het algemeen geldt:

- Het gehele fort wordt aan één partij verhuurd, onderverhuur voor gedeeltes van het fort is bespreekbaar;
- Het fort wordt verhuurd onder de titel Huurovereenkomst 7:230a BW Kantoorruimte en Overige bedrijfsruimte;
- De huurtermijn is 5 (inclusief proefperiode) + 5 jaar of een tijdelijke huurovereenkomst voor 2 jaar + 3 jaar en dan telkens een verlenging van 5 jaar;
- Gezien de verantwoordelijkheid voor dit cultuurhistorisch waardevolle gebouw is verkoop of uitgifte in erfpacht uitgesloten;
- Voor de huur van het fort zal een nader te bepalen huursom worden gevraagd;
- Voor de investeringen geldt als hoofdregel dat Natuurmonumenten eventuele aanpassingen aan het casco van het monument op kosten van huurder uitvoert. De huurder investeert in zaken als de inrichting. Alle aanpassingen moeten zo worden uitgevoerd dat zij reversibel zijn bij einde van huurovereenkomst.

PROCEDURE

Maak je idee kenbaar!

Natuurmonumenten nodigt ondernemers uit om ideeën kenbaar te maken voor een passende herbestemming. Er zijn geen vaste deadlines hiervoor. Natuurmonumenten zal proberen zo snel mogelijk te reageren op ingediende ideeën.

Beschrijving idee

Om de geschiktheid van het idee in te kunnen schatten wordt geadviseerd om de volgende zaken op hoofdlijnen te beschrijven:

1. Informatie over de inschrijver zoals NAW gegevens maar ook de bedrijfsmatige achtergrond.
2. Beschrijving van de rolverdeling als er gezamenlijk wordt ingeschreven.
3. Naam en beschrijving van het idee.
4. Waarom past het fort goed bij dit idee?
5. Hoever is het idee al uitgewerkt?
6. In hoeverre sluit het idee aan bij andere toeristisch-recreatieve partijen of ideeën in de omgeving?

Natuurmonumenten zal op alle ideeën reageren en indien er voldoende interesse is in gesprek gaan met partijen voor verdere uitwerking.

Alle ingediende stukken zoals plannen, ideeën, business cases, ontwerpen etc. zullen uiteraard vertrouwelijk worden behandeld.

Indienen stukken

De stukken kunnen worden ingediend bij:
Vereniging Natuurmonumenten via mailadres:
zeeland@natuurmonumenten.nl
Onder vermelding van "Idee Fort Ellewoutsdijk"
Telefoonnummer: (0113) 64 40 44

Disclaimer

Deze brochure is bedoeld om de verhuurmogelijkheid van het fort kenbaar te maken aan een breed publiek en zodoende met geïnteresseerde partijen in contact en vervolgens onderhandeling te komen over de relevante onderwerpen. Het staat Natuurmonumenten vrij om, voor wat voor reden dan ook, een ingediend plan niet te selecteren voor gesprek. Het voeren van een gesprek biedt voorts geen zekerheid voor het afsluiten van een huurovereenkomst, waarover hoe dan ook een afzonderlijk directiebesluit nodig is. Wanneer gesprekken eindigen zonder dat er een huurovereenkomst is afgesloten leidt dit niet tot het vergoeden van welke schade of kosten dan ook.

Alle genoemde metrages zijn bij benadering, specifieke inmeting is noodzakelijk.

Fotografie: Natuurmonumenten (P1),
André Viersen (P6, P9),
Laurence Delderfield (P8) en Rob Doolaard (P13)
Kaartmateriaal: Natuurmonumenten (P7),
Open Street Maps (P8)

Vereniging Natuurmonumenten

Natuurmonumenten zet zich als vereniging in voor de bescherming van natuur, waardevolle landschappen en cultureel erfgoed. Zij wordt gesteund door ongeveer 700.000 leden en enorm veel vrijwilligers.

Ons culturele erfgoed is onlosmakelijk verbonden met de natuur en de waardevolle landschappen die Natuurmonumenten beschermt. Monumenten vertellen ons hoe we vroeger leefden en het land bewerkten. Ieder bouwwerk heeft een eigen verhaal. Samen met leden en donateurs houden we bij Natuurmonumenten deze geschiedenis levend.