

Ruimtelijke Onderbouwing

Fort aan de Buursteeg



Figuur 1 Luchtfoto na herstelwerkzaamheden (Bron: gemeente Renswoude)

Gegevens van de aanvrager

Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht

Gegevens van de gemachtigde

Herman Ruiter

Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht

Telefoonnummer: 06-21124573

E-mail: hermanruiter@provincie-utrecht.nl

Locatiegegevens

Dijkje 1, 3927 EG, Renswoude



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Leeswijzer.....	7
2.	Gebieds- en projectbeschrijving	8
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	8
2.2	Projectbeschrijving.....	8
3.	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid.....	16
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
4.	Gevolgen van de nieuwe bestemming	19
4.1	Onderbouwing plannen in de hoofdgroenstructuur	19
4.2	Verkeer/Parkeren	19
4.3	Bodem onderzoek	20
4.4	Archeologisch onderzoek.....	20
4.5	Flora en Fauna onderzoek	21
4.6	Akoestisch onderzoek.....	22
4.7	Luchtkwaliteit onderzoek	22
4.8	Extern veiligheid onderzoek	22
4.9	Water.....	22
4.10	Monument.....	23
5.	Economische en maatschappelijke haalbaarheid	25
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
5.2	Gegevens over de economische uitvoerbaarheid van het project	25
5.3	Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	25
5.4	Planschade.....	25
6.	SLOT	26
	Bijlagen:	27

1. Inleiding

In het kader van het programma 'De Grebbelinie boven water' zijn door de provincie Utrecht, de gemeente Renswoude en andere gebiedspartijen plannen ontwikkeld voor het herstel van het Fort aan de Buursteeg in haar oorspronkelijke vorm (qua landschap) en de realisatie van een bezoekerscentrum. De herstel- en reconstructiewerkzaamheden zijn op het noordelijke deel van het fort uitgevoerd. De werkzaamheden betreffen het herstel van de oude situatie, door het uitgraven van gedempte grachten en herstellen van geslechte wallen. Ook is de oude maaiveldhoogte binnen het fort hersteld.¹

De realisatie van een bezoekerscentrum met horecafunctie is voorzien in 2015. De laatste jaren is er veel belangstelling voor de geschiedenis en de (historische) restanten van de linie. In en vanuit het bezoekerscentrum kan de Grebbelinie worden beleefd en ervaren. Het doel van het centrum is om bezoekers te voorzien van informatie en educatie over de Grebbelinie en om te fungeren als startpunt voor de verschillende toeristische routes die langs de Grebbelinie zijn uitgezet. Het bezoekerscentrum moet de blikvanger van de Grebbelinie worden.

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor de, realisatie van een bezoekerscentrum en horeca (categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten), met fietsenstalling, parkeerplaatsen, afvalcontainers en terras in het buitengebied van de gemeente Renswoude op het noordelijk deel van Fort aan de Buursteeg.

Dit past niet in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden waarmee de ontwikkeling wel mogelijk gemaakt kan worden. Om het planvoornemen te kunnen realiseren dient dan ook een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevoerd.

Het provinciaal en gemeentebestuur staan in principe positief tegenover deze plannen. Middels een projectbesluit beoogt de gemeente de uitvoering van de plannen te toetsen en mogelijk te maken.

Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Onderhavige onderbouwing toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

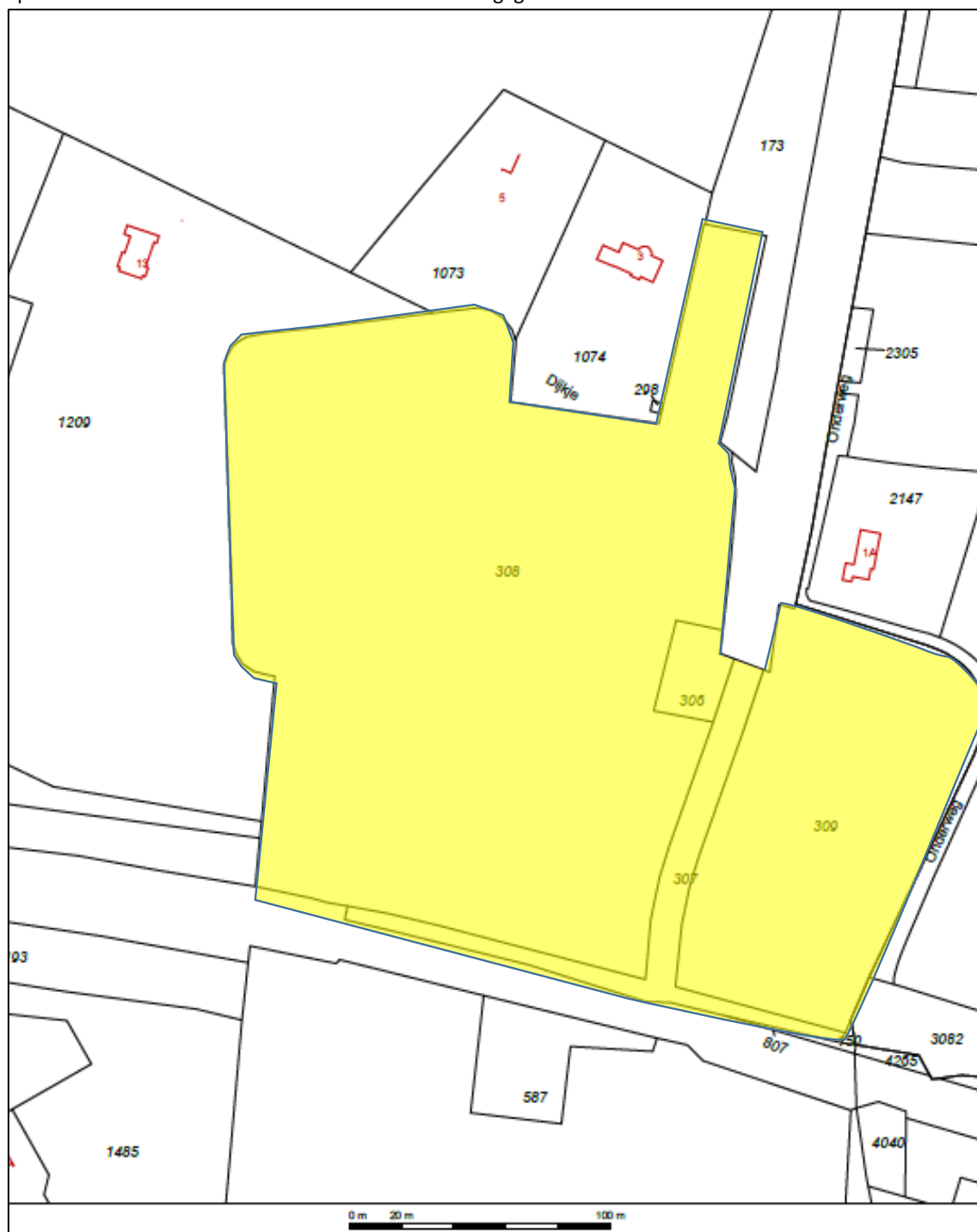
Fort aan de Buursteeg ligt op de grens van de gemeente Ede, Renswoude en Veenendaal. Ook de provinciegrens tussen Utrecht en Gelderland loopt langs het fort. Het fortterrein is in tweeën gesplitst door de spoorlijn Arnhem – Utrecht. Het plangebied betreft het noordelijk deel van het fort.

¹ Zie de voorkant voor een recente luchtfoto na herstel



Figuur 2 Ligging plangebied

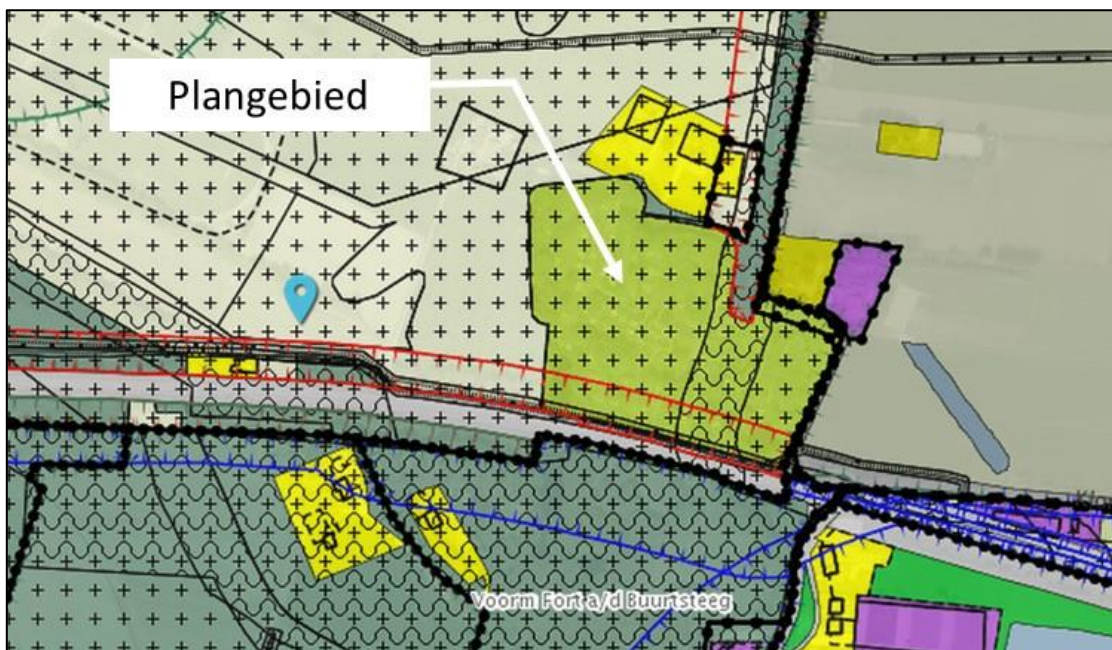
Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie weergegeven:



Figuur 3 Kadastrale situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van de locatie bevinden zich binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 dat op 5 oktober 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Renswoude.



Figuur 4 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden hebben de enkelbestemming Recreatie (artikel 13). Binnen deze bestemming is het Fort aan de Buursteeg als (dag)recreatieve functie opgenomen. Dit omdat de voorgestane ontwikkelingen voor een ondersteunende functie ten behoeve van de Grebbelinie ter plaatse nog onvoldoende concreet waren.

Voor de gronden geldt verder de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 2. Hierin is bepaald dat ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden niet mag worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² of dieper dan 40 cm dan wel met heipalen, zonder dat uit een archeologisch deskundig rapport is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Ten behoeve van de eerder uitgevoerde herstelwerkzaamheden is een verkennend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.4 komen de resultaten hiervan aan de orde.

Verder geldt voor de gronden de Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie – Grebbelinie. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie – Grebbelinie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Grebbelinie en tenslotte de Dubbelbestemming.

Daar waar de liniedijk tevens nog een waterkerende functie heeft, is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. De bebouwing is gepland buiten de zone waarop de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering van toepassing is.

1.4 Leeswijzer

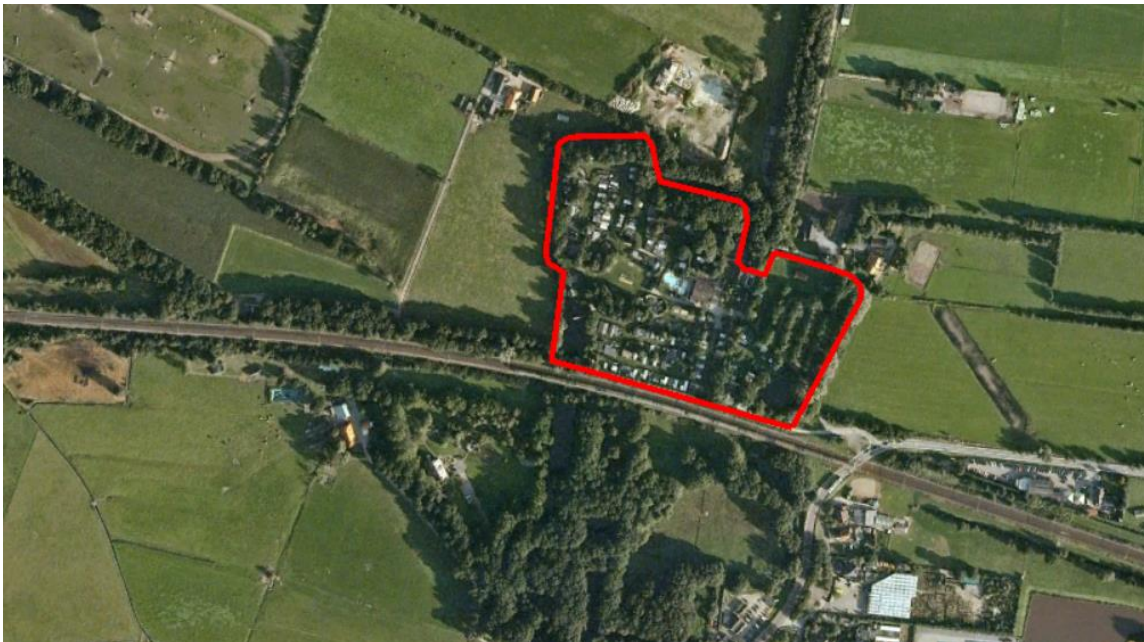
Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt een conclusie gegeven aangaande de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het fort is onderdeel van de Grebbelinie. De linie is in de 18e eeuw aangelegd tussen de Grebbeberg bij Rhenen en Spakenburg aan het Eemmeer. De linie is een waterlinie, gebaseerd op inundatie van laaggelegen terreingedeelten en de afsluiting van hoger gelegen, niet inundeerbare terreinstroken (de zogenaamde accessen) door middel van verdedigingswerken. De 60 kilometer lange linie bestaat uit een ingenieus systeem van dijken om de waterstand in de inundatiekommen te reguleren.

Het noordelijke deel van het fort was in gebruik als camping en tegenwoordig is het een recreatiegebied met hoge cultuurhistorische waarde. Op het terrein waren tot 2013 verschillende structuren van de camping aan te treffen, namelijk verschillende gebouwen, bestrating, een parkeerplaats, kampeerplaatsafscheidings in de vorm van restanten van heggen in de noordwesthoek en veel uitheemse beplanting. In totaal waren vijf gebouwen aanwezig, te weten: een restaurant, geschakelde schuren, een woning, een schuurtje en een campinggebouw. Dit deel van het fort is in 2007 door de campingbeheerder verkocht aan de provincie Utrecht, die er thans een bezoekerscentrum wil laten realiseren. De gemeente Renswoude heeft financieel bijgedragen aan deze aankoop.



Figuur 5 Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Projectbeschrijving

De vaststelling van de gebiedsvisie 'De Grebbelinie boven water' is ook de start geweest van de uitvoeringsfase van het Programma Grebbelinie. In dit uitvoeringsprogramma zijn circa honderd projecten benoemd. Elf grotere projecten die cruciaal zijn voor de uitvoering van de gebiedsvisie hebben de titel gekregen van sleutelproject.

Project 'Fort aan de Buursteeg' is sleutelproject 1. Het is het belangrijkste project binnen de Grebbelinie. Het noordelijk deel van het fort is aangekocht door de provincie Utrecht, teneinde daar een bezoekerscentrum voor de (gehele) Grebbelinie te realiseren waarvandaan de Grebbelinie kan worden bezocht en beleefd. Het nieuwbouwproject van circa 1.000 m² bvo betreft een bezoekerscentrum met horecagelegenheid (categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten), proeflokaal en fietsenstalling.

Het gebouw zal worden gesitueerd parallel aan de spoorlijn Arnhem-Utrecht en nabij de officiële entree van het noordelijke deel van het fort. Door deze gekozen positie zal het gebouw enerzijds werken als gedeeltelijk geluidsscherm voor het noordelijke deel van het fort, anderzijds steekt het gebouw hierdoor niet ver het fortterrein in, zodat het als een logisch geheel met de omgeving wordt ervaren.

Op de begane grond (748 m²) van het gebouw zullen de horeca en het proeflokaal worden gesitueerd, met de bijbehorende ruimten zoals toiletten, keuken, opslag en dergelijke. Het restaurant zal opgedeeld kunnen worden in een drietal kleinere zalen, iedere zaal zal zijn eigen buitenruimte kennen in de vorm van een terras. De activiteiten die zullen gaan plaatsvinden in het bezoekerscentrum/horeca zullen enerzijds gericht zijn op educatie en communicatie over de cultuur historische kwaliteiten van de Grebbelinie en anderzijds op het bedienen van het publiek als het gaat om gebruik van de horec afaciliteiten. Er zal overdag naast eenvoudige horeca ook gebruik gemaakt kunnen worden van de zalen door de zakelijke markt (vergaderbijeenkomsten, mini conferenties en dergelijke) en de horeca exploitant zal de gemeente verzoeken deze plek als trouwlocatie te bestempelen. In de avonden kunnen deze activiteiten worden voortgezet, uiteraard binnen de gemeentelijke regelgeving en de APV. Het aantal evenementen dat op het Fort kan worden georganiseerd wordt door diezelfde APV beperkt. Bijeenkomsten in de openbare buitenruimte van meer dan 50 personen worden door de gemeente aangemerkt als evenement en zijn vergunningsplichtig.

Op de verdieping is het bezoekerscentrum geplaatst (252 m²). Door de hoge mate van transparantie zal men rondom het fort kunnen ervaren, zowel het zuidelijke als noordelijke gedeelte. Het bezoekerscentrum zal bereikbaar zijn via een monumentale buitentrap of lift en trap in de centrale entree van het gebouw. De verdieping zal geheel een museaal invulling krijgen, terwijl op de begane grond hier ook aandacht aan zal worden besteed.

Gezien de rijke militaire historie van de locatie, is de gekozen architectuur stoer en sober. Dit is tot uiting gekomen in zowel de vormtaal als de materialisatie van het project. Gedacht moet worden aan materialen als beton (toegepast in de fortbouw na de ontdekking van de brisantgranaat), metselwerk, hout, glas en metaal. De vorm van de betonnen buitenwand, parallel aan de spoorlijn, kent hoeken die men elders op het fort ervaart in de aarden verdedigingswerken.



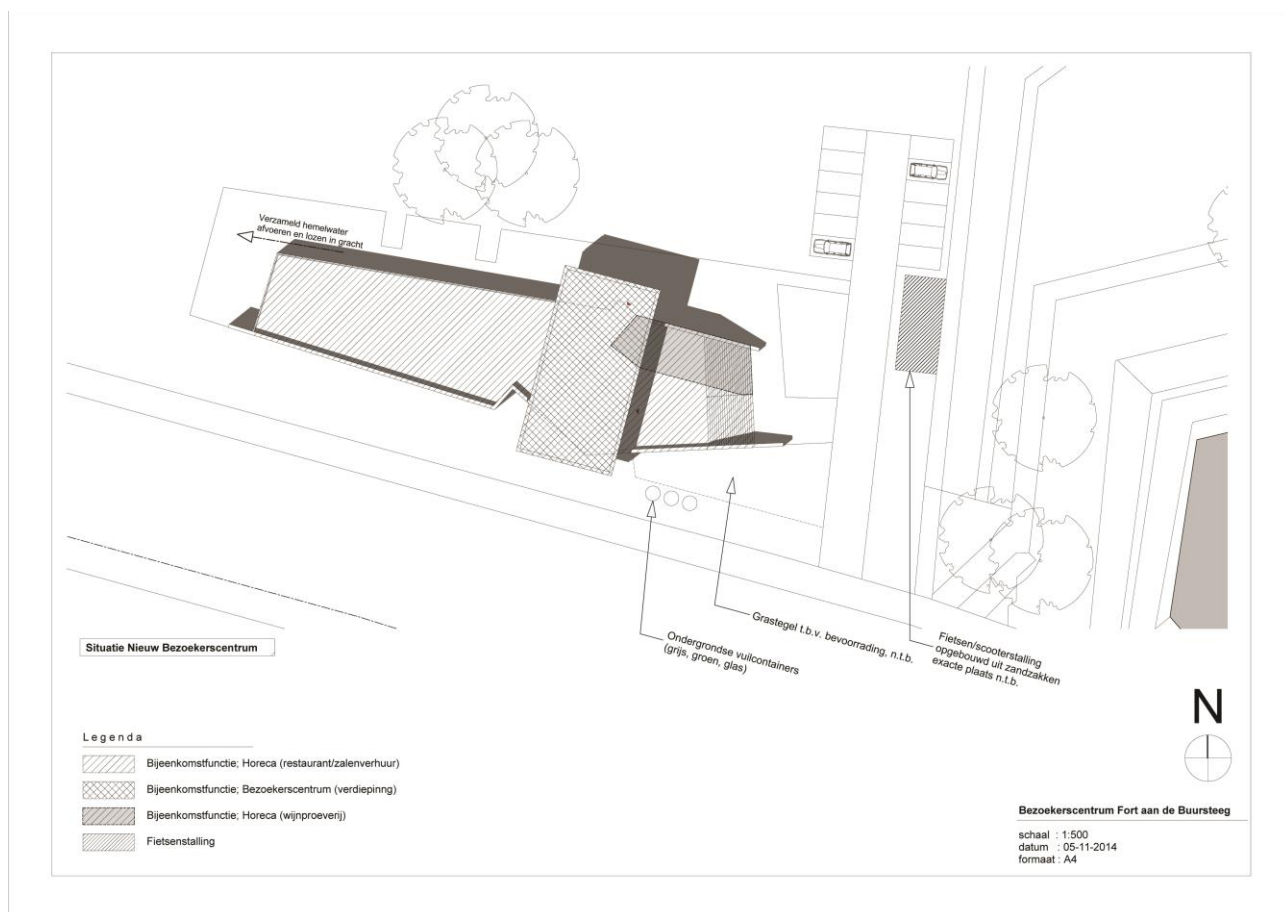
Situatie Noordelijk deel



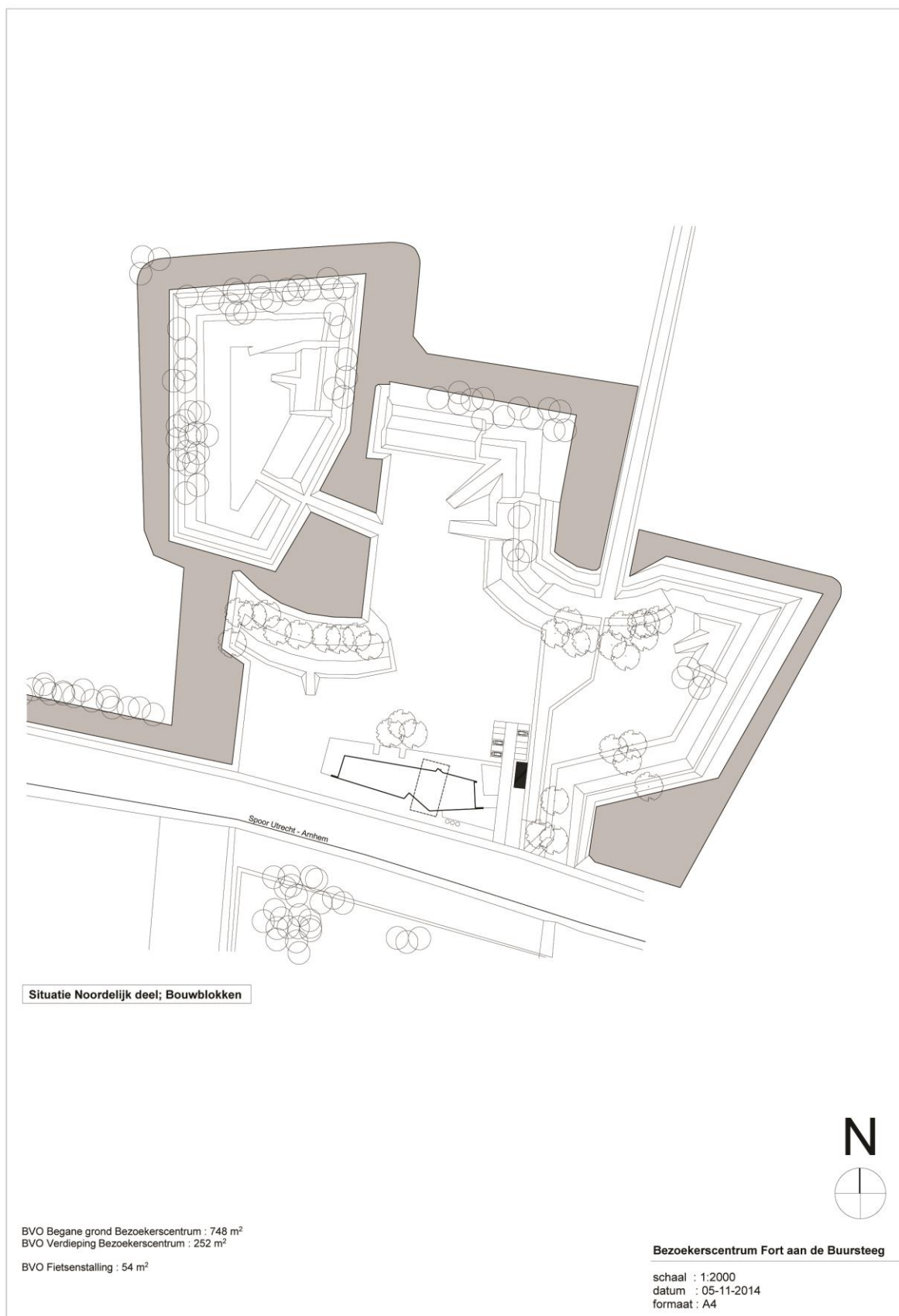
Bezoekerscentrum Fort aan de Buursteeg

schaal : 1:2000
 datum : 05-11-2014
 formaat : A4

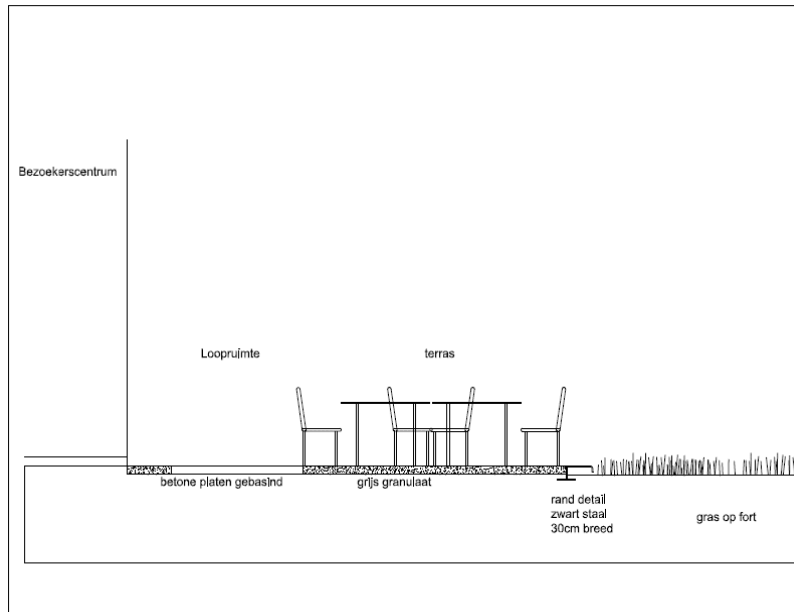
Figuur 6 Situatietekening nieuw (Bron P. Elsevier Stokmans i.s.m. Buro 3515)



Figuur 7 verharding en bebouwingsvlak nieuwe situatie (Bron: P. Elsevier Stokmans i.s.m. Buro 3515)



Figuur 8 bebouwingsoppervlak en m2 BVO , schaal 1: 2000 (bron P.Elsevier Stokmans i.s.m. Buro 3515)



Figuur 11 Principe profiel terras inrichting

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het nationale ruimtelijke beleid van het Rijk is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De beleidslijn van deze nota is dat het Rijk zich terugtrekt op die beleidsvelden, thema's en gebied waar sprake is van een nationaal belang. Al het overige laat zij over aan de verantwoordelijkheid van de lagere overheden, zoals provincies en gemeenten. Eén van de doelen is zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van cultuurhistorie is het Rijk verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. De Grebbelinie is aangemerkt als Rijksmonument. Dit betekent dat de bescherming van deze cultuurhistorische waarden ook een verantwoordelijkheid is van het rijk.

In dat kader zullen de huidige plannen worden besproken met en beoordeeld door de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed). Daarnaast is het behoud en de beleefbaarheid van de Grebbelinie ook een verantwoordelijkheid van de provincie en van de gemeenten.

Conclusie

Het plan sluit goed aan bij het rijksbeleid van een leefbare omgeving met uniek cultuurhistorisch erfgoed.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Conclusie

Aangezien onderhavig plan om een bezoekerscentrum te bouwen op het Fort aan de Buursteeg, geen nationaal belang schaaft, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat de Grebbelinie tot de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht behoort. Het belangrijkste doel vanuit het provinciale beleid is het versterken en beschermen van deze cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies, zoals de Grebbelinie, ligt de provinciale opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap.

De provincie Utrecht kent een aantal grotere gebiedsgerichte ontwikkelingstrajecten rond de voormalige waterlinies: de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Grebbelinie en de Stelling van Amsterdam. De programma's zijn voor een belangrijk deel in uitvoering en de inzet is om deze uitvoering verder te ondersteunen. Het accent ligt op het versterken van de linies in het landschap.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de wens om de Grebbelinie te versterken en beleefbaar te maken en is geheel in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Het beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt op de hoofdlijnen juridisch vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het artikel over de cultuurhistorische hoofdstructuur richt zich op het behouden en versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Meer specifiek wordt voor militair erfgoed, waartoe de Grebbelinie behoort, aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van de linies met name ligt in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

In de verordening is vastgelegd dat ruimtelijke plannen ontwikkelingen mogelijk kunnen maken binnen deze gebieden, maar dat wel aan de hierboven beschreven voorwaarden moet worden voldaan, zijnde het behoud en de versterking van het, in dit geval, militair erfgoed. Het voorgenomen project is in lijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening omdat het bijdraagt aan behoud en versterking het militair erfgoed omdat het een informatieve en educatieve functie heeft om de geschiedenis van de Grebbelinie voor een breed publiek beschikbaar te maken.

Conclusie

Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie. Het project is in overeenstemming met het van toepassing zijnde beleid.

Inpassingsplan Grebbelinielandschap

Thans is het ontwerp provinciaal inpassingsplan Grebbelinielandschap in procedure gebracht. Het ontwerp heeft tot 17 juli 2014 ter inzage gelegen. Het inpassingsplan voorziet in een regeling voor het op de verbeelding als dubbelbestemming 'Waarde - Grebbelinielandschap' aangeduide gebied. Deze regeling is bedoeld voor het behoud, herstel en de bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Deze waarden worden middels dit inpassingsplan als (mede) bestemming aan alle gronden gegeven. Het voegt in die zin een motiveringsplicht toe voor elke ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Bij elke ruimtelijke afweging moet in ieder geval stil gestaan worden bij de gevolgen voor de Grebbelinie.

Daarnaast worden, meer concreet, de beeldkwaliteitscriteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie' van toepassing verklaard, in het geval sprake is van het toepassen van de afwijkingsbepaling of wijzigingsbepaling in de vigerende bestemmingsplannen. Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap heeft betrekking op het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Na vaststelling van dit inpassingsplan, zullen de regels ervan geacht onderdeel uit te maken van de vigerende (geldende) bestemmingsplannen. Een vaststellingsvoorstel voor het Inpassingsplan wordt met een nota van beantwoording van de zienswijze ter inzage gelegd medio oktober 2014.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is juist geïnitieerd in het kader van behoud en beleefbaarheid van de Grebbelinie en sluit hier volledig op aan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei+

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) stemt het landschapsbeleid van acht gemeenten (Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg) op elkaar af. Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten. Hierbij staat het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit en haar groenblauwe structuur voorop. Het opstellen van beleidskaders voor de gemeenten is een essentieel onderdeel. Het LOP dient ervoor om bouwstenen te bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en deze actief te geleiden. Er worden kansen geboden voor nieuwe economische dragers, mits deze een bijdrage leveren (compensatie) aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Renswoude valt in het gebied 'De Vallei'. De belangrijkste ontwikkeling die het LOP in de Vallei inzet, is het versterken van het landschappelijke raamwerk. Binnen het raamwerk wordt ruimte geboden aan een keur van functies tot een dynamisch multifunctioneel landschap. Naast ruimte voor (nieuwe) landgoederen en landelijk wonen, wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarisch karakter en de versterking van de streekeigen landschapselementen en ook kleinschalige natuurontwikkeling.

Per landschapstype is uitgewerkt:

- de erfinrichting en kleine landschapselementen
- de spelregels voor nieuwe landgoederen
- de inrichting van de beken
- het soortenbeleid

De visie is nader uitgewerkt in projectvoorstellen, onderverdeeld in zes categorieën:

- algemene projecten
- natuurgerichte projecten
- cultuurhistorische projecten
- recreatieve projecten
- educatie en voorlichting
- beleids- en procesmatige projecten

Conclusie

Het plan is opgesteld met zorgvuldige aandacht voor landschappelijke inpassing en met een bouwstijl die past bij het landschap en de cultuurhistorie.

Bestemmingsplan Renswoude Buitengebied 2010

Het geldende bestemmingsplan Renswoude Buitengebied 2010, vastgesteld in oktober 2010 is van kracht.

4. Gevolgen van de nieuwe bestemming

4.1 Onderbouwing plannen in de hoofdgroenstructuur

Voor natuur wenst de Provincie het behouden en ontwikkelen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van natuur in de groene contour. Waar mogelijk dient ervoor gezorgd te worden dat inwoners en bezoekers deze natuur kunnen beleven.

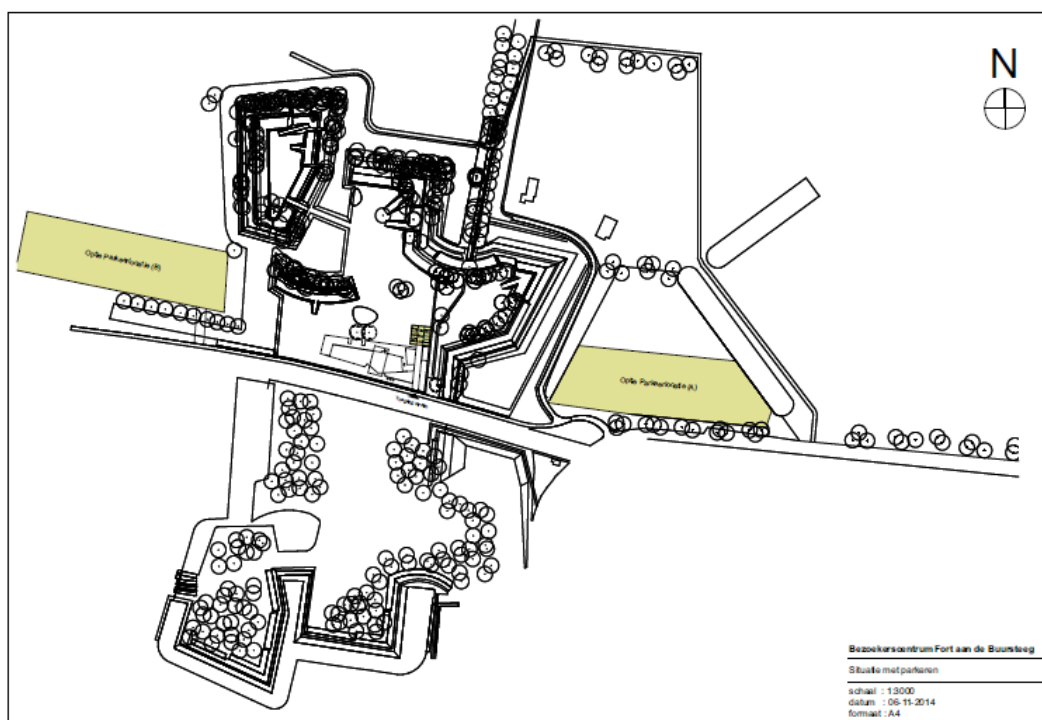
Het deel van het fort dat ten Zuiden van de spoorlijn ligt, behoort tot de EHS. Het noordelijk deel van het Fort behoort niet tot de EHS. De groene parkachtige omgeving van het noordelijk deel van het Fort is beleefbaar voor de bewoners en bezoekers en laat ruimte voor de aanwezige flora en fauna. Wij gaan ervan uit dat de realisatie van het bezoekerscentrum niet tot gevolgen voor de natuurwaarden leidt, nu deze ontwikkeling op al verstoord terrein, in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bebouwing, verharding en infrastructuur plaatsvindt.

Op de gronden van het Fort aan de Buursteeg was tientallen jaren een camping gevestigd met bebouwing. Uit onderzoeken blijkt dat de grond reeds verstoord was.

De voorgenomen projectontwikkeling is in overeenstemming met het Provinciale beleid, nu het bijdraagt aan de mogelijkheid de natuur te bezoeken en te beleven en is bovendien een vooruitgang ten opzichte van de oude situatie.

4.2 Verkeer/Parkeren

Het voor de exploitatie te realiseren parkeerterrein ligt aan de oostzijde van het complex (160 parkeerplaatsen, in combinatie met extra capaciteit aan parkeerruimte (100 pp) voor bijzondere gelegenheden (zelfde locatie), bieden hiervoor voldoende plaats. Volgens de parkeernormen van CROW zijn voor een dergelijke locatie maximaal 16 parkeerplaatsen per 100 m² vereist. Omdat incidenteel evenementen of zakelijke bijeenkomsten voorzienbaar zijn wordt gezorgd voor een overloopcapaciteit van 100 parkeerplaatsen. Deze parkeerlocatie is gelegen in de gemeente Ede, die positief tegenover deze ontwikkeling staat. De gemeente Ede zal voor de wijziging van de bestemming van dit terrein een losse zelfstandige procedure voeren. De locatie is bereikbaar via de afrit van de N418, waarna via de Schalm rechtsaf het terrein wordt opgereden.



Op de bovenstaande afbeelding zijn twee parkeerlocaties ingetekend. De meest wenselijke optie is het in de gemeente Ede gelegen terrein (aan de oostzijde van het Fort (onder de tankgrachten). Hiertoe moeten nog wel gronden worden verworven. Vooralsnog wordt uitgegaan van realisatie van het parkeerterrein op dat Edense grondgebied (dat grijs/beige is gekleurd op bovenstaande tekening (aan de rechterzijde, onder de tankgracht)). Dit parkeerterrein zal in twee gedeelten worden gerealiseerd; een permanent gedeelte van 160 parkeerplaatsen en een meer incidenteel (overloop) gedeelte van nog eens 100 parkeerplaatsen voor bijzondere gelegenheden en drukke dagen.

In de directe omgeving bevinden zich een beperkt aantal woningen. Deze woningen bevinden zich op meer dan 200 meter van het bezoekerscentrum en de dichtstbijzijnde woning bevindt zich op meer dan 100 meter afstand van het permanente parkeerterrein. Het parkeerterrein zal omgeven worden door een wal (grondlichaam) van ongeveer 160 cm hoogte ter voorkoming van geluidsoverlast. Een dergelijke wal past ook goed in het Grebbelinie landschap.

4.3 Bodem onderzoek

Uit het uitgevoerde onderzoek ten aanzien van de herstelwerkzaamheden (fase 1) blijkt dat onderdelen van de locatie als asbestverdacht werden beschouwd. In het kader van de herstelwerkzaamheden van het terrein (fase 1) is de grond onderzocht en geroerd. Op de plek van het bezoekerscentrum zijn geen belemmeringen aangetroffen voor realisatie van de plannen. De bouwlocatie is niet als asbestverdacht aangemerkt en ook andere belemmeringen in de vorm van verontreiniging zijn niet aangetroffen. Het bijbehorende onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd.

4.4 Archeologisch onderzoek

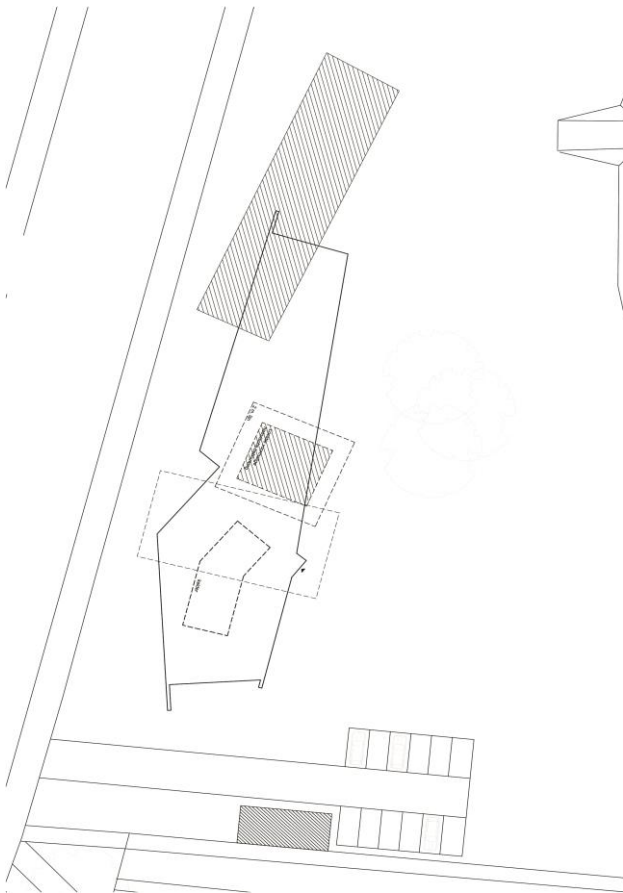
Voor de gronden geldt de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 2,. Hierin is bepaald dat ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden in principe niet mag worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² of dieper dan 40 cm dan wel met heipalen, zonder dat uit een archeologisch deskundig rapport is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Ten behoeve van de herstelwerkzaamheden is door bureau RAAP een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Op basis van deze onderzoeksresultaten zijn specifieke aanbevelingen gedaan over de noodzakelijkheid van nader archeologisch onderzoek op deze locatie.

Op de beoogde bouwlocatie zijn mogelijk resten aanwezig van de loodsen en gebouwen uit de 18e en 19e eeuw. Uit de bijgevoegde kaart blijkt dat deze resten naar alle waarschijnlijkheid niet zullen worden verstoord, omdat er op staal gefundeerd wordt en de kelder van het gebouw deze locatie niet raakt. Daarmee wordt feitelijk gekozen voor behoud van deze resten in situ. Er zal om dit te borgen en om verstoring te voorkomen ter plaatse aanvullend geofysisch onderzoek (elektrische weerstandsmetingen / magnetometrische metingen) worden uitgevoerd. Indien zou blijken dat er toch resten aanwezig zijn die verstoord zouden kunnen worden, zullen deze door opgraving worden veiliggesteld (op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen).

Op de bijgevoegde tekening is aangegeven waar ter plaatse van de nieuwe bebouwing mogelijk archeologisch waardevolle vondsten gedaan kunnen worden (grijs gearceerde rechthoek aan de bovenzijde van de tekening).



4.5 Flora en Fauna onderzoek

Bij de in 2013 en 2014 uitgevoerde herstelwerkzaamheden is onderzocht of de herstelwerkzaamheden gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Het Flora en fauna onderzoek geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met broedvogels zonder en met vaste nestplaats en met leefgebied van vleermuizen. Aanvullend onderzoek is uitgevoerd in november 2014 door bureau Bleijerveld. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen concrete belemmeringen bestaan om het voorgestelde gebouw en terras te realiseren op de voorgestelde locatie. (bijlage 5)

Vogels zonder vaste verblijfplaats

Het is raadzaam om de begroeiing op de gronden in de directe omgeving kort te houden. Het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli. Latere en eerdere broedgevallen komen voor, bijvoorbeeld van duiven (zie natuurkalender van Ministerie van landbouw). In de periode november – februari is de kans op broedsels nihil.

Het noordelijk deel van het fort is naast foerageergebied ook van belang als knooppunt van twee verbindingszones, namelijk de slaperdijk in noordelijke richting en de spoorlijn in westelijke richting. Daarom moet het kappen van 'blauwe' bomen in de noordoost- en zuidwesthoek alleen in uiterste noodzaak gebeuren. Op het terrein en langs de grachten moet sterke verlichting achterwege blijven.

Conclusie

Bij de voorgenomen bouwwerkzaamheden zal overeenkomstig de uitkomsten en aanbevelingen van het aanvullende Flora en faunaonderzoek worden gehandeld.

4.6 Akoestisch onderzoek

Op de locatie was een camping gevestigd met restaurant. Dat impliceert een verbetering van de situatie voor omwonenden. De camping is aangekocht door de provincie met het doel de onderhavige plannen uit te kunnen voeren.

Voor de exploitatie van het bezoekerscentrum in de voorgestelde vorm is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is zowel onderzocht wat het geluidsniveau is in het gebouw (als gevolg van de ligging naast de spoorlijn) als wat de maximale gevelbelasting is van de omliggende woningen.

Met een extra ophoging van 10Db (als marge) blijven de waarden (gevelbelasting) onder de maximale grens van 40Db. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

De wijze waarop de gemeente Renswoude omgaat met de APV afdeling 7 evenementen laat slechts een beperkt aantal evenementen per jaar toe en beperkt door de afbakening de overlast voor omwonenden. Een bijeenkomst van meer dan 50 mensen in de buitenruimte is vergunningplichtig (zie bijlage 2.).

4.7 Luchtkwaliteit onderzoek

Als het project gevolgen kan hebben op het gebied van de luchtkwaliteit, dan verplicht de Wet milieubeheer soms tot het uitvoeren van luchtkwaliteitsonderzoek.

Aangezien het niet aannemelijk is dat het project effect zal hebben op de luchtkwaliteit, is geen nader onderzoek verricht.

4.8 Extern veiligheid onderzoek

In de directe omgeving van het te realiseren bezoekerscentrum bevinden zich geen inrichtingen die een bedreiging opleveren in het kader van de externe veiligheid.

Qua transport van gevaarlijke stoffen is de spoorlijn Arnhem-Utrecht niet meer in gebruik. Dat betekent dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

De raad heeft de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' toegepast, zoals, in afwachting van de wettelijke verankering van het basisnet spoor, wordt aanbevolen door de minister van Infrastructuur en Milieu. In deze circulaire wordt vervoer van gevaarlijke stoffen over de lijn Arnhem-Utrecht niet toegestaan.

4.9 Water

Voor het plan is gebruik gemaakt van de online watertoets. Het doel van de watertoets is om alle belanghebbenden tijdig te informeren en om te bepalen welke procedure benodigd is en de daarbij eventueel te treffen maatregelen om te komen tot een hydrologisch neutraal plan. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Vallei en Eem en Veluwe.

Uit de online watertoets komt naar voren dat sprake is van een normale procedure, aangezien binnen het plangebied een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. In het specifieke geval van het plan "Fort aan de Buursteeg" gaat het om de belangen Waterkeringen met beschermingszones. Deze zijn echter niet van cruciaal belang voor de veiligheid in het gebied. Verder zijn er waterhuishoudkundige aspecten waarmee rekening moet worden gehouden. Hieronder worden de belangrijkste beleidskaders en conclusies uiteengezet.

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van

deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is 'een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie 'Waterbeheer 21e eeuw' heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema 'water als ordenend principe' loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 december 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Uit het vooroverleg blijkt dat de plannen niet op bezwaren stuiten. Zeker omdat het verharde oppervlakte ten opzichte van de voormalige camping en al de bijbehorende gebouwen, afneemt. Daardoor is er feitelijk sprake van een verbetering van de situatie ten opzichte van het verleden.

4.10 Monument

Het plan sluit aan op de eerdere herstelwerkzaamheden. De herstelwerkzaamheden waren erop gericht de monumentale waarden, voor zover nog aanwezig, te behouden en waar nodig te herstellen. Daarbij zijn de verschillende tijdslagen binnen het fort weer zichtbaar gemaakt. De herstelwerkzaamheden maar ook het onderhavige plan zijn een uitwerking van het visiedocument 'Grebbeinie boven water'. Aan het herinrichtingsplan voor het fort is een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek voorafgegaan, waaronder ook een archeologisch vooronderzoek. Na verwijdering van recente begroeiing is nader archeologisch onderzoek verricht. Het voorliggende plan beoogt het werk verder voor recreatieve doeleinden in te richten. Daarbij wordt respectvol

omgegaan met de historische omgeving en wordt de belevingswaarde hiervan versterkt. De gemeentelijke monumentencommissie heeft het plan in de huidige versie (Voorlopig Ontwerp) op 6 oktober 2014 beoordeeld en heeft het positief ontvangen (zie bijlage 6). Verdere detailuitwerkingen, inrichting en vormgeving van de diverse onderdelen van het fort zullen ook ter advisering aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd. Omdat het plan een Rijksmonument betreft is hiervoor aparte toestemming nodig welke ook in een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Het plan is inpasbaar en uitvoerbaar gelet op de monumentale status.

5. Economische en maatschappelijke haalbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden worden intensief betrokken bij de planvorming en de invulling van het geheel. Er worden informatiebijeenkomsten georganiseerd, waar gesproken wordt over de exploitatie van het bezoekerscentrum en de wijze waarop eventuele overlast kan worden voorkomen.

5.2 Gegevens over de economische uitvoerbaarheid van het project

Het project is economisch uitvoerbaar nu de Provincie Utrecht, de Provincie Gelderland en de gemeente Veenendaal het project financieren en de exploitant een ervaren partij uit de regio betreft, die naar verwachting in staat zal zijn de huur te betalen en de exploitatie op een passende manier vorm te geven. Staatsbosbeheer is de beoogd toekomstig eigenaar. Het bezoekerscentrum Grebbelinie kan niet zelfstandig financieel bestaan. De kosten van beheer en onderhoud van zowel het terrein als het gebouw zijn hoger dan de mogelijke inkomsten van het bezoekerscentrum. Los van het feit dat het goed is als bezoekers gebruik kunnen maken van aanwezige horeca (zoals bij musea en bezoekerscentra gebruikelijk is) heeft de aanwezigheid van de horeca ook een financiële component. De kosten van beheer en onderhoud van de omgeving en het gebouw zullen alleen gedekt kunnen worden door huurinkomsten van substantiële aard. Vandaar dat nu gerekend wordt met huurinkomsten van circa € 40.000,-- per jaar, als dekking van de kosten en opbouw van een kleine reserve voor groot onderhoud.

De gemeente Renswoude heeft wel financieel bijgedragen aan de aankoop van de gronden, maar participeert verder financieel niet in het project. Met de realisatie van het gebouw zijn verder geen gemeentelijke investeringen gemoeid.

5.3 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

De leidingen en kabels uit het campingtijdperk zijn reeds door de herstelwerkzaamheden verwijderd. Niet aannemelijk is dat bij de bouw derhalve op andere kabels of leidingen wordt gestuit.

5.4 Planschade

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een project in het geding komen. Dit zal middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen aanvrager en gemeente worden afgewikkeld.

6. SLOT

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het project voor het bouwen van een bezoekerscentrum op de gronden gelegen aan het Fort aan de Buursteeg.

Nader beschreven is waarom het project afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarentegen is met het document voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;

Niet in strijd is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;

Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en archeologie;

Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

In het algemeen kan daarom gesteld worden dat het aanvaardbaar is ten behoeve van het voorgenomen project medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek bezoekerscentrum en horeca Fort aan de Buursteeg
2. APV Renswoude 2009
3. Voorlopig Ontwerp
4. Bodemonderzoek Fort aan de Buursteeg
5. Aanvullend flora en fauna onderzoek
6. Notulen Monumenten Commissie 6 oktober 2014 (in concept)