

Ruimtelijke Onderbouwing

Fort aan de Buursteeg

1 maart 2016



Figuur 1 Luchtfoto na herstelwerkzaamheden (Bron: gemeente Renswoude)

Gegevens van de aanvrager

Staatsbosbeheer, Center Court, Naritaweg 221, Amsterdam (Sloterdijk)

Gegevens van de gemachtigde

Robert Timmer

Staatbosbeheer, Regio Utrecht

Postbus 1330, 3970 BH Driebergen

Telefoon: 030-6926111

Email: r.timmer@staatsbosbeheer.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	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. Gevolgen van de nieuwe bestemming	19
4.1 Onderbouwing plannen in de hoofdgroenstructuur.....	19
4.2 Verkeer/Parkeren.....	19
4.3 Bodem onderzoek	21
4.4 Archeologisch onderzoek	21
4.5 Flora en Fauna onderzoek.....	22
4.6 Akoestisch onderzoek	22
4.7 Luchtkwaliteit onderzoek.....	23
4.8 Extern veiligheid onderzoek.....	23
4.9 Water	23
4.10 Rijksmonument	24
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 betroffen 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 2016/2017. 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 met ondersteunende functies, horeca (categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten), 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.

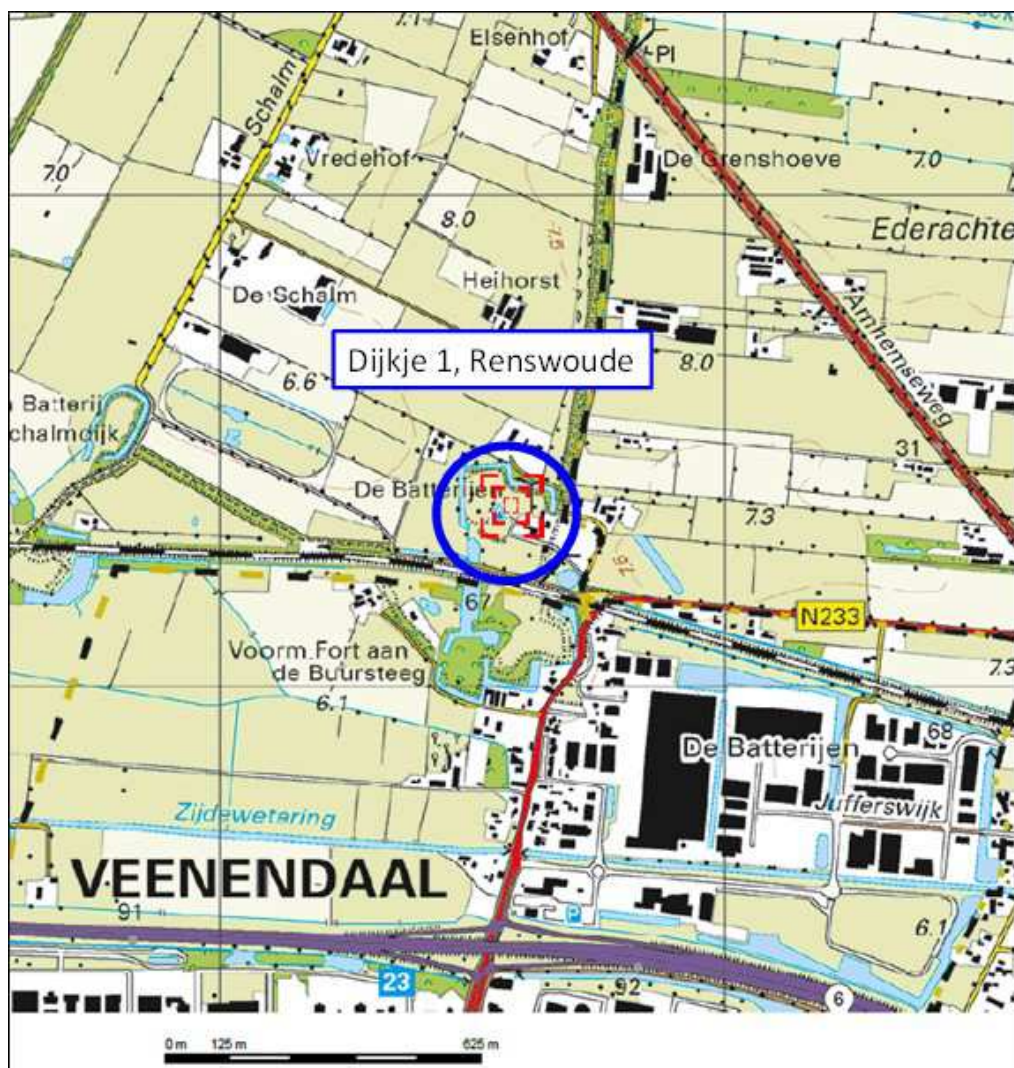
Het provinciaal en gemeentebestuur staan in principe positief tegenover deze plannen. Middels een projectbesluit beoogt de gemeente de uitvoering van de plannen te toetsen en mogelijk te maken.

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

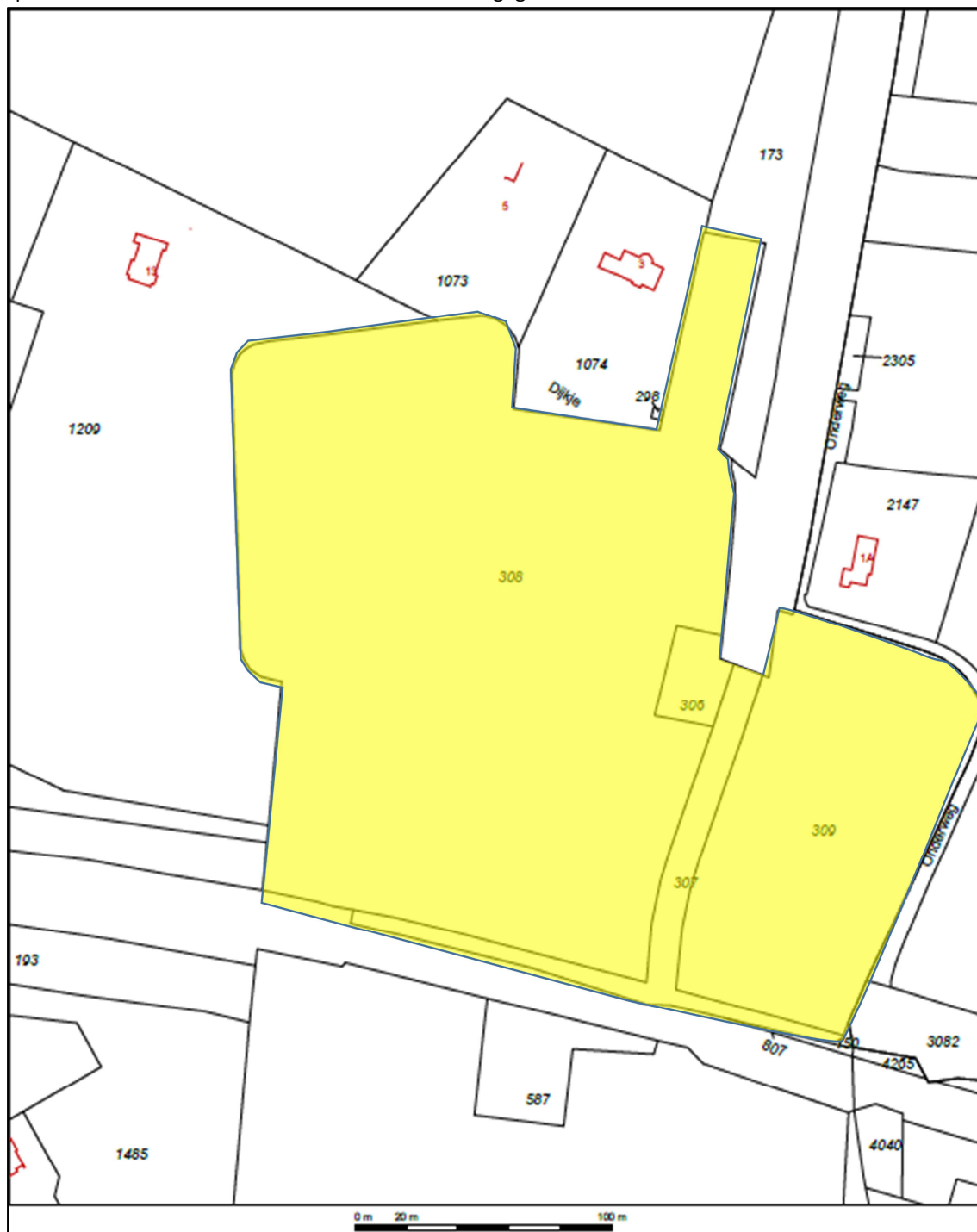
Fort aan de Buursteeg ligt op de grens van de gemeente Ede, Renswoude en Veenendaal. Ook de provinciegrens tussen Utrecht en Gelderland loopt langs het fort. Het fortterrein is in tweeën gesplitst door de spoorlijn Arnhem – Utrecht. Het plangebied betreft het noordelijk deel van het fort.

¹ Zie de voorkant voor een recente luchtfoto na herstel



Figuur 2 Ligging plangebied

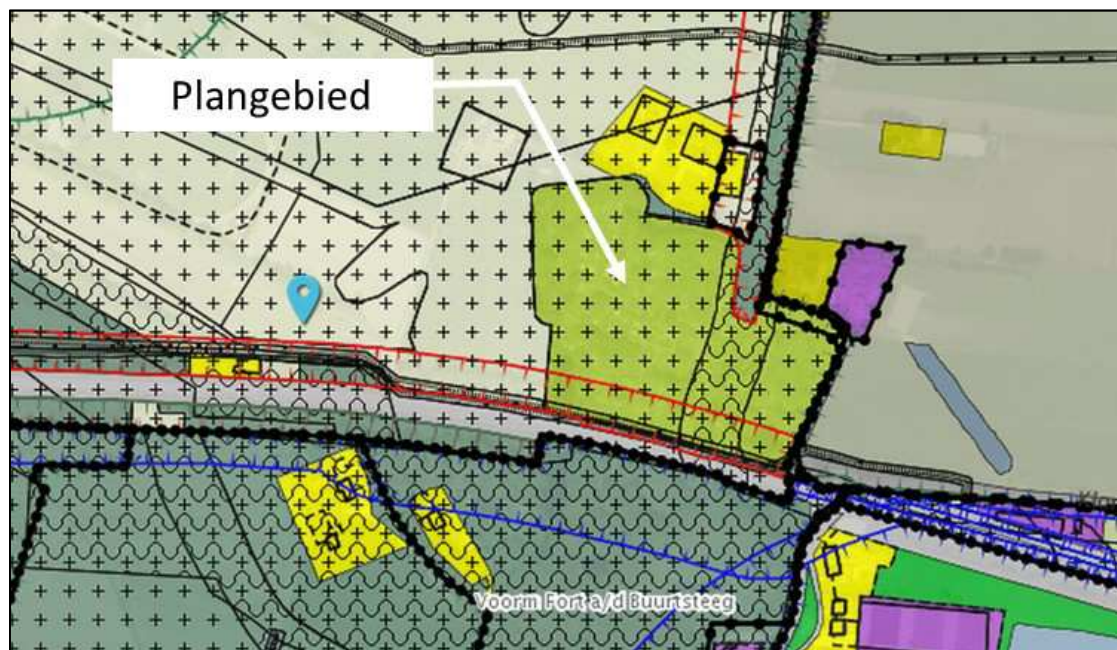
Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie weergegeven:



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 ondergeschikte en deels ondersteunende kantoorfunctie, horecagelegenheid (categorie 2 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 (612 m²) van het gebouw zullen de ondergeschikte en deels aan het bezoekerscentrum ondersteunende kantoorfunctie, de horeca en het proeflokaal worden gesitueerd, met de bijbehorende ruimten zoals toiletten, keuken, opslag en dergelijke. Onder horeca wordt in dit geval verstaan: *een bedrijf met drankvergunning, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.*

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 horecafaciliteiten. Incidenteel kunnen de faciliteiten van het bezoekerscentrum en de horeca worden gebruikt voor bijeenkomsten door de zakelijke markt (vergaderbijeenkomsten, mini conferenties en dergelijke) en voor particuliere feesten en partijen. Idee is de gemeente te verzoeken het fort als trouwlocatie te bestempelen. In het proeflokaal vinden wijnproeverijen voor publiek plaats. De Horeca en het proeflokaal hebben hun eigen terras/buitenruimte. In de avonden kunnen de 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. Grote evenementen worden echter niet beoogd op het fort, met uitzondering van “Grebbelinie gerelateerde evenementen”. Dit soort evenementen dienen duidelijke samenhang te vertonen met de museale, cultuurhistorische, educatieve, recreatieve of ecologische functies die aan het fort verbonden zijn. Het aantal evenementen van deze aard zal beperkt blijven en door de APV worden ingeperkt.

De bovenbeschreven commerciële activiteiten hebben een toegevoegde waarde voor zowel de beleefbaarheid van de cultuurhistorie als voor de financiering van de instandhouding van het bezoekerscentrum en het fort zelf.

Ten aanzien van particuliere en zakelijke commerciële activiteiten wordt opgemerkt dat de voorziene (horeca)ruimte onvoldoende geschikt is voor grote feesten of partijen. Binnen de ruimte van het gebouw, geldende regels van de APV en de horecavergunning zijn uiteraard wel feesten mogelijk. Verder kan de ruimte worden gebruikt voor bedrijfsdiners en lunches en kunnen er personeelsuitjes en managementtrainingen worden georganiseerd.

Het belang van instandhouding van Fort aan de Buursteeg is niet alleen gelegen in de cultuurhistorische betekenis op zich. Een goede instandhouding draagt ook bij aan de kansen voor behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden en aan het bieden van een hoogwaardig onderkomen van “De Grebbelinie”. Behoud door ontwikkeling is hierbij het devies. Deze ontwikkeling is ook passend binnen de gebiedsvisie “Grebbelinie boven water” en sluit aan op het “Ontwerp inpassingsplan Grebbelinie landschap”.

Op de verdieping is het bezoekerscentrum geplaatst (233 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.



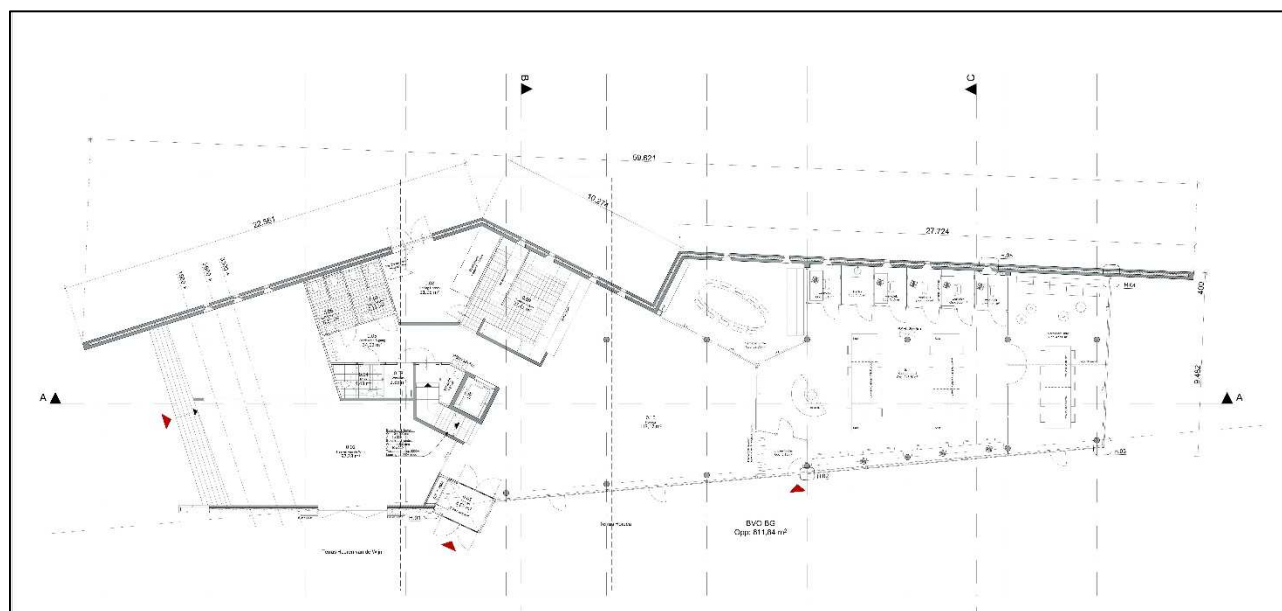
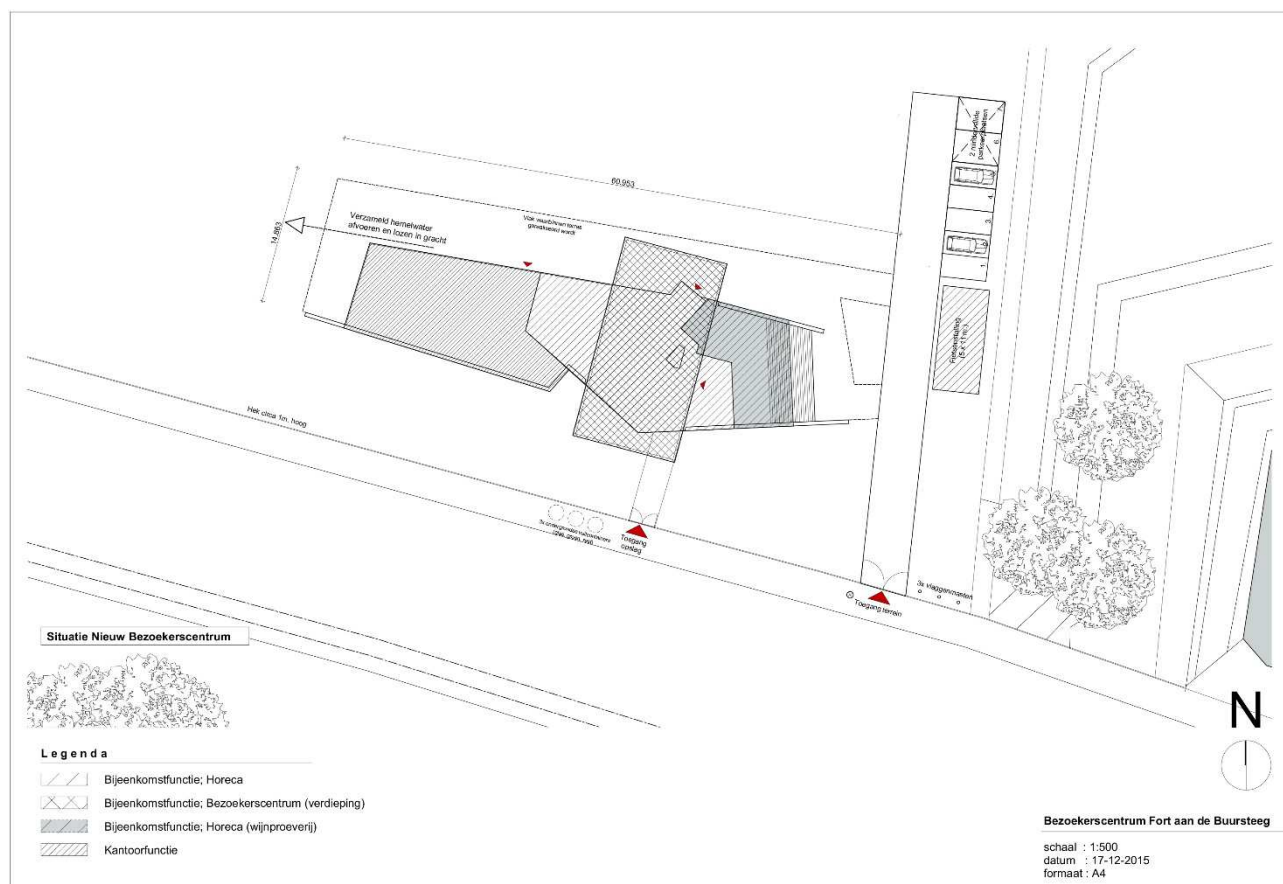
Situatie Noordelijk deel

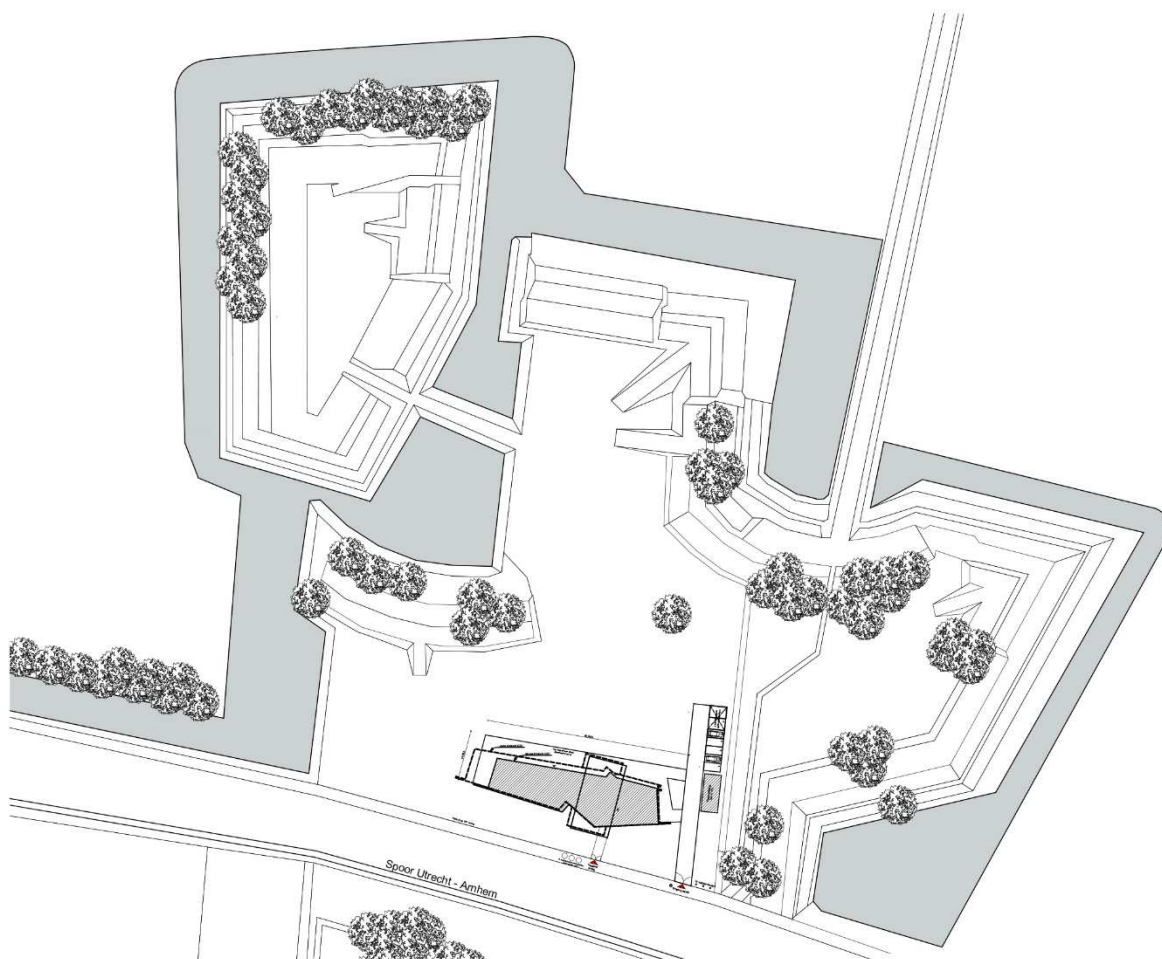


Bezoekerscentrum Fort aan de Buursteeg

schaal : 1:2000
datum : 17-12-2015
formaat : A4

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





Situatie Noordelijk deel; Bouwblokken

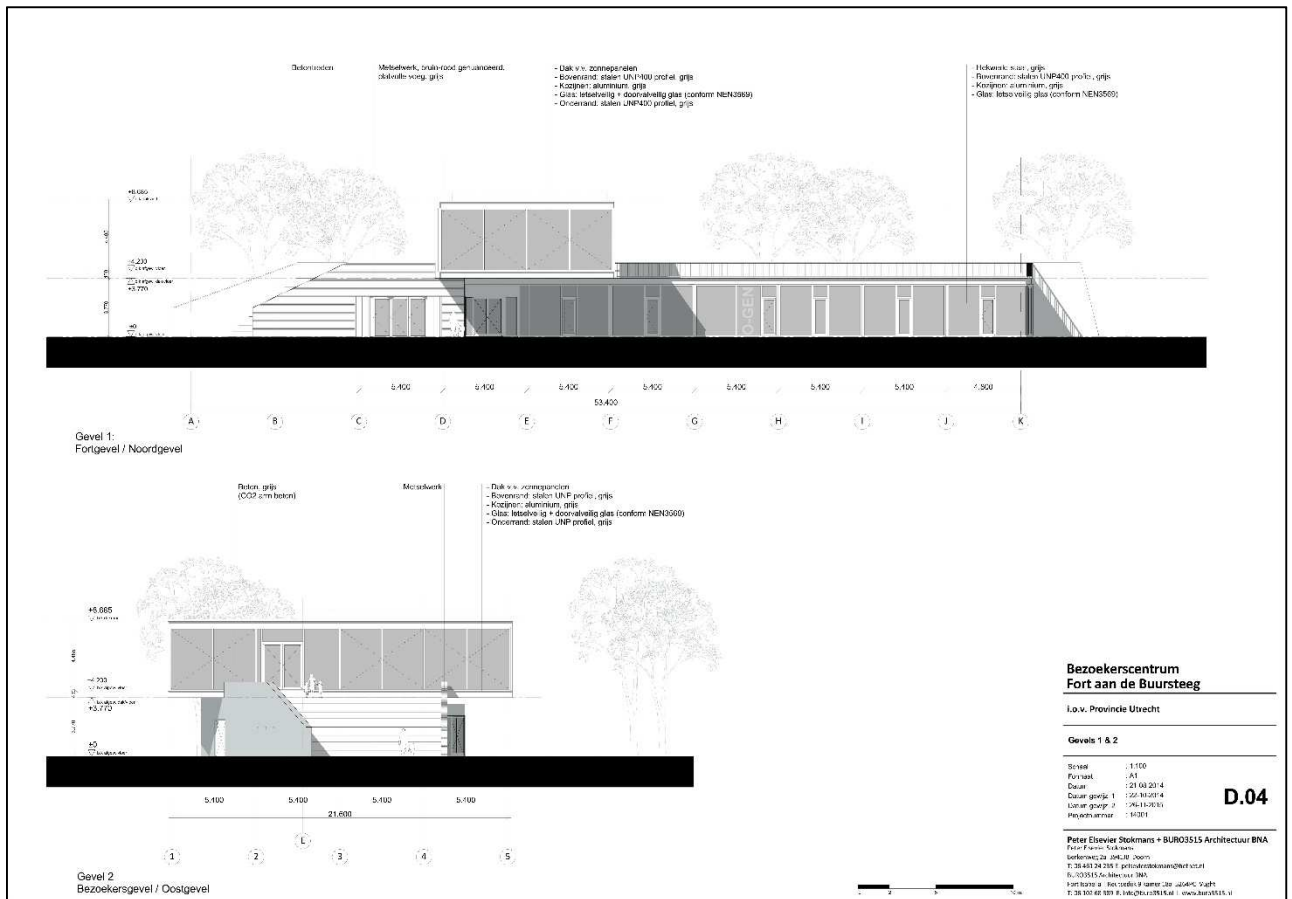
BVO Begane grond Bezoekerscentrum : 611,84 m²
 BVO Verdieping Bezoekerscentrum : 252,48 m²
 BVO Fietsenstalling : 55 m²



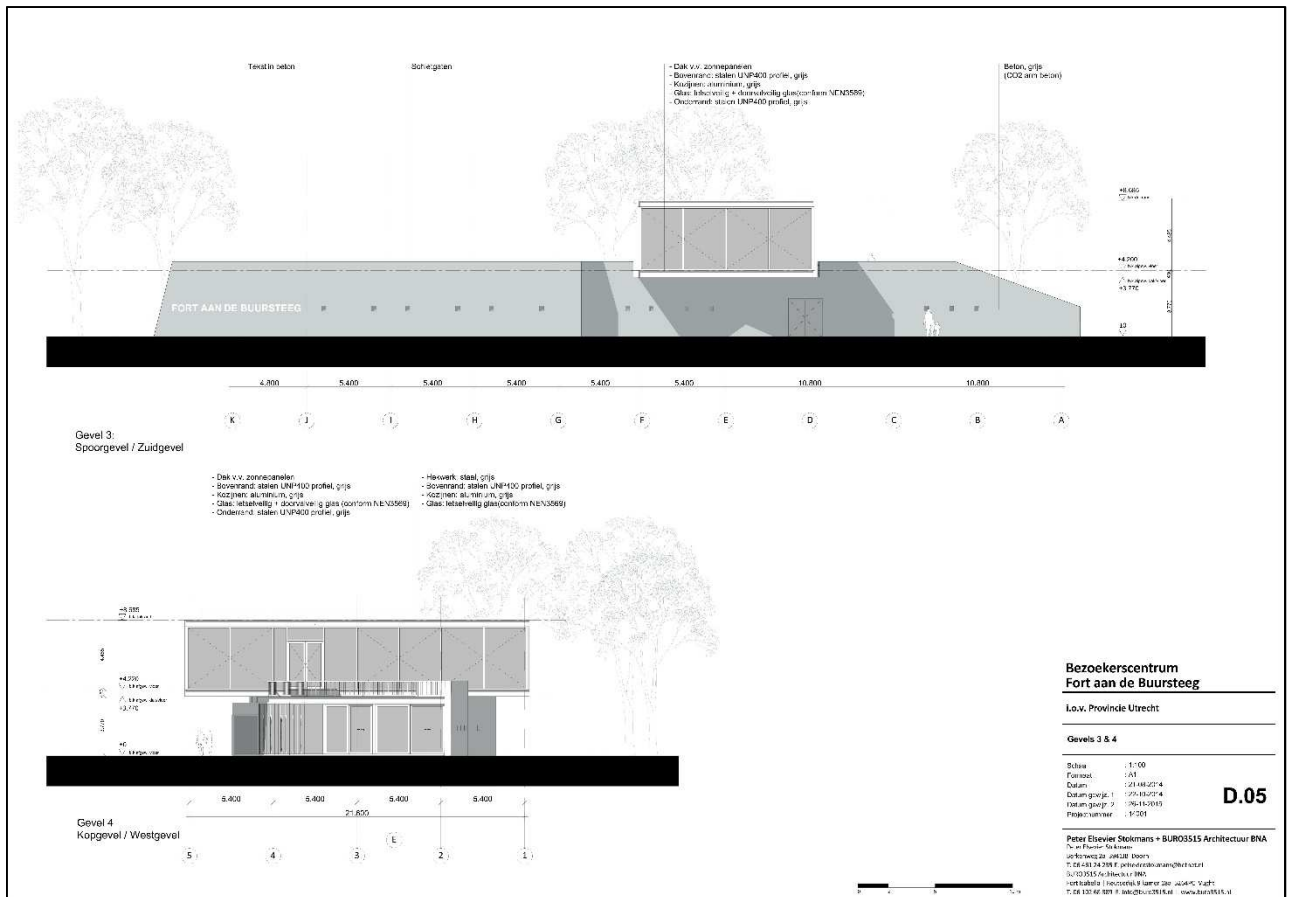
Bezoekerscentrum Fort aan de Buursteeg

schaal : 1:2000
 datum : 17-12-2015
 formaat : A4

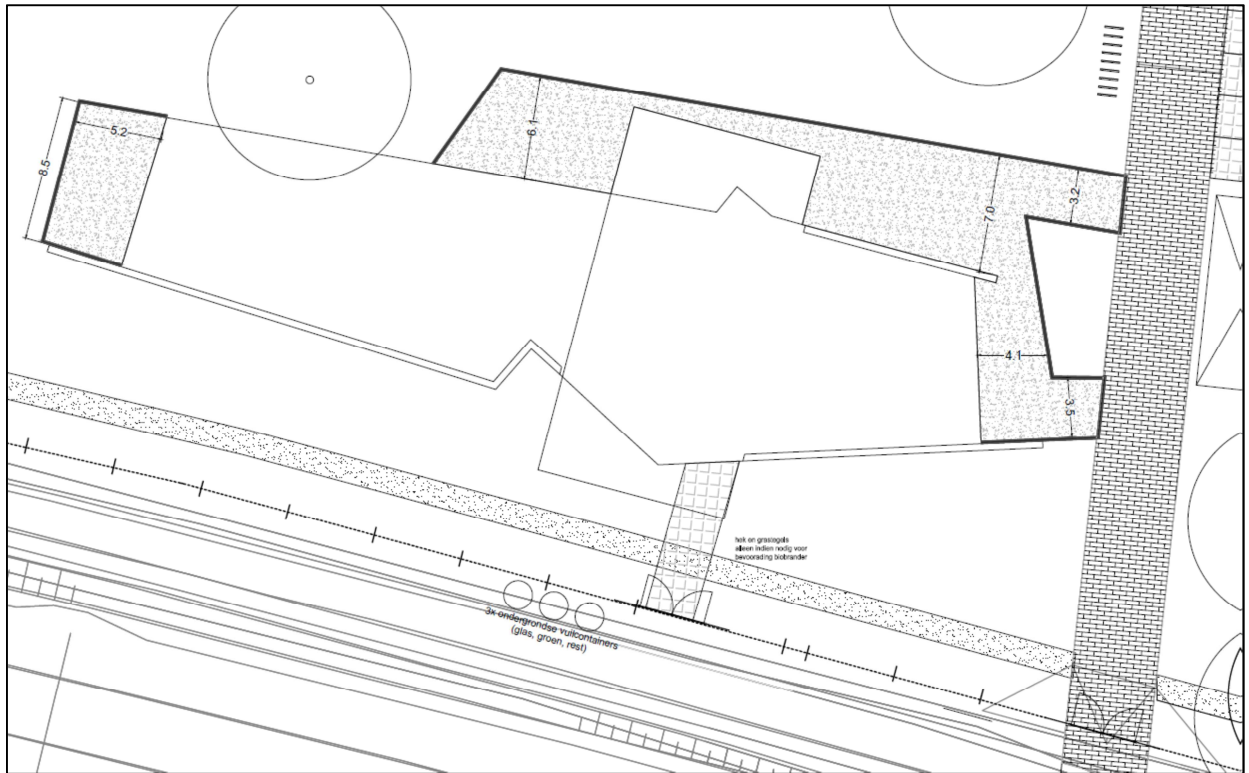
Figuur 9 bebouwingsoppervlak en m2 BVO , schaal 1: 2000 (bron P.Elsevier Stokmans i.s.m. Buro 3515)



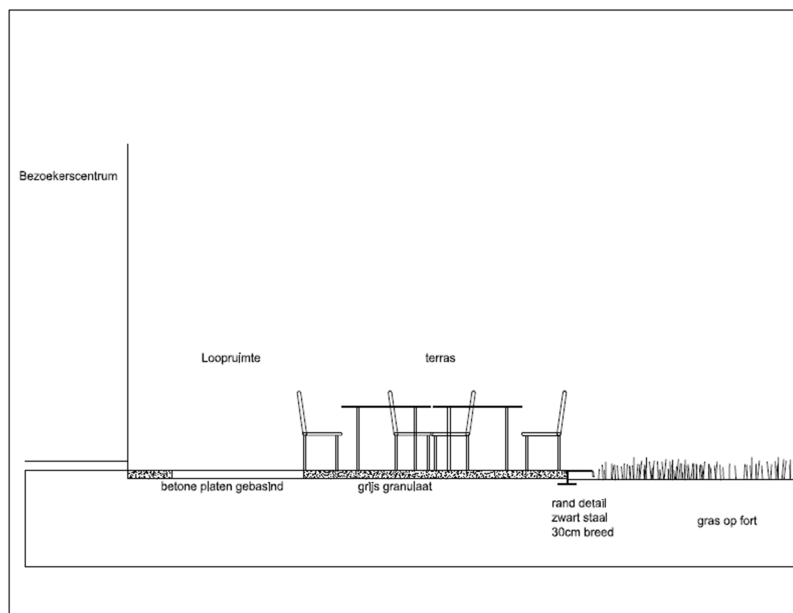
Gevelaanzichten



Figuur 10 Gevelaanzichten nieuwbouw (Bron: P. Elsevier Stokmans i.s.m. Buro 3515)



Figuur 11 Ligging terrassen (bron: Redscape Landscape and Urbanism)



Figuur 12 Principe profiel terras inrichting (bron: Redscape Landscape and Urbanism)

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.

De eerder door het rijk opgestelde Nota Belvedere verwijst op een aantal punten naar de mogelijkheden die er bestaan om oude structuren te gebruiken op een nieuwe wijze om ze te kunnen behouden. Behoud door ontwikkeling vindt haar oorsprong in deze nota. Dat geldt ook voor militair erfgoed.

In dat kader zijn de huidige plannen voorgelegd en besproken met de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). De RCE heeft geen bezwaren geuit tegen de beoogde ontwikkeling van het fort. 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 nationaal ruimtelijk 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 schaad, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland. Bovendien is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijk ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Artikel 3.1.6, 2e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit mogelijk wordt gemaakt, aan de hand van de ladder, moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De motivatie volgens de ladder bestaat uit drie opeenvolgende stappen. Allereerst moet worden gekeken of er vraag is en of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Vervolgens moet worden gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet als derde stap altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en (multimodale) bereikbaarheid.

De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van een bezoekerscentrum met horeca en ondergeschikte kantoorfunctie op een locatie die voorheen in gebruik was als camping en waar tot 2013 verschillende gebouwen stonden, waaronder een restaurant, campinggebouw, woning en enkele schuren. Vanuit deze optiek kan worden bepleit dat er geen sprake is van 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de Bro. Het gaat immers om herbruik van een bestaande locatie wat in de basis als duurzame ontwikkeling kan worden bestempeld. Bovendien voorziet het vigerende bestemmingsplan reeds in de komst van een bezoekerscentrum, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Wanneer het voorgenomen plan wél als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, kan het als volgt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd.

Het voorgenomen plan maakt deel uit van het uitvoeringsprogramma 'Grebbelinie boven water' van de provincie Utrecht. Dit is bedoeld om de Grebbelinie beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Vanuit dit programma is voldoende onderbouwd dat er vraag is naar de ontwikkeling en dat de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Omdat het doel een betere beleving en zichtbaarheid van de Grebbelinie is, is een binnenstedelijke locatie niet aan de orde voor het bezoekerscentrum. Bij het ontwerp is vervolgens veel aandacht besteed aan een goede inpassing. Hierover is onder andere overleg gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Een goede bereikbaarheid is gegarandeerd door een ruime parkeerplaats en een wandelroute naar station Veenendaal – De Klomp.

Conclusie

Met bovenstaande onderbouwing wordt gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 hoofdweerstandslinij 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. Verder is de toevoeging van de ondergeschikte en deels ondersteunende kantoorfunctie bij het Bezoekerscentrum niet in strijd met het provinciale beleid ten aanzien van nieuwe kantoorontwikkeling.

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

Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei+

Het landschapsontwikkelingsplan (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

De realisatie van voldoende parkeervoorzieningen is een randvoorwaarde voor het ontwikkelen van het fort. De ontwikkeling van het bezoekerscentrum op het Fort aan de Buursteeg brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte verandert. De functie van het bezoekerscentrum en de noodzaak om het Fort ook commercieel te kunnen exploiteren voor behoud van de cultuurhistorische waarden maken een parkeerplaats in de onmiddellijke omgeving onmisbaar. Belangrijk uitgangspunt is dat overlast op de openbare weg wordt voorkomen. Het voor de exploitatie te realiseren parkeerterrein ligt aan de oostzijde van het complex en telt 100 parkeerplaatsen.

Dit aantal is deels gebaseerd op gangbare parkeernormen van het CROW en deels op onderbouwde aannames. Het fort ligt in het buitengebied. Voor het buitengebied worden voor de functies 'horeca' en 'museum/congres-/beursgebouw' geen normen gegeven door het CROW. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is in het buitengebied vooral afhankelijk van de daadwerkelijke invulling, de verwachte bezoekersaantallen en de bereikbaarheid van de locatie per vervoersmodaliteit.

Een deel van de onderbouwing van de parkeerbehoefte is in onderstaande tabel weergegeven. In die tabel is op basis van de CROW-normen en de BVO oppervlakte per functie aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Het CROW hanteert een bandbreedte voor de norm, daarom wordt een minimum en maximum aantal aangegeven. Voor de museumfunctie van het bezoekerscentrum wordt door het CROW geen norm gegeven, waardoor deze in onderstaande tabel op nvt staat.

Functies Fort aan de Buursteeg	Omvang	Eenheid	P-norm		Per	P-behoefte	
			Min.	Max.		Min.	Max.
Bezoekerscentrum/museum	253	m2 bvo	nvt	nvt	100 m2 bvo	nvt	nvt
Horeca/proeverij*	296	m2 bvo	14	16	100 m2 bvo	41,5	47,4
Kantoor	249	m2 bvo	2,3	2,8	100 m2 bvo	5,7	7,0
Totaal						47,2	54,3

*) norm voor de buitengrens van de bebouwde kom. Voor het buitengebied is de norm voor horeca 'nvt'.

De ambitie is dat het bezoekerscentrum groeit naar zo'n 25.000 bezoekers per jaar. Uitgaande van en evenwichtige spreiding door het jaar, waarbij de helft van de bezoekers op weekenddagen zal komen, kunnen er gemiddeld 125 bezoekers per dag in het weekend worden verwacht. Hiervan zal een deel met het openbaar vervoer komen. Onder de aanname dat er 100 bezoekers met de auto zullen komen, waarvan 60% tijdens de middaguren aanwezig zullen zijn en de aanname van 2 personen per auto, betekent dat er 30 parkeerplaatsen

voor het bezoekerscentrum nodig zijn. Bovenop de 54 plaatsen uit de tabel, betekent dit een parkeerbehoefte van 84 plaatsen op drukke dagen in het weekend.

Zoals in de voetnoot aangegeven, is voor de berekening voor de functie horeca uitgegaan van de hoogste door het CROW gegeven norm. Dit is een conservatieve aanname, het werkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen ligt naar verwachting hoger. Verder is de inschatting dat meer kantoorpersoneel met de auto zal komen, waardoor de norm van 7 parkeerplaatsen voor de kantoorfunctie ook een conservatieve is, ondanks dat het kantoorpersoneel op weekenddagen niet of minder aanwezig zal zijn. Er is daarom aanleiding enige overmaat te hanteren voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen.

Met het beoogde aantal van 100 plaatsen is de verwachting dat goed in de parkeerbehoefte van het totale gebouw kan worden voorzien en dat er geen overlast op de openbare weg (door foutparkeerders) zal ontstaan. Er zullen regelmatig tellingen worden gedaan en eventuele parkeeroverlast zal direct worden geregistreerd.

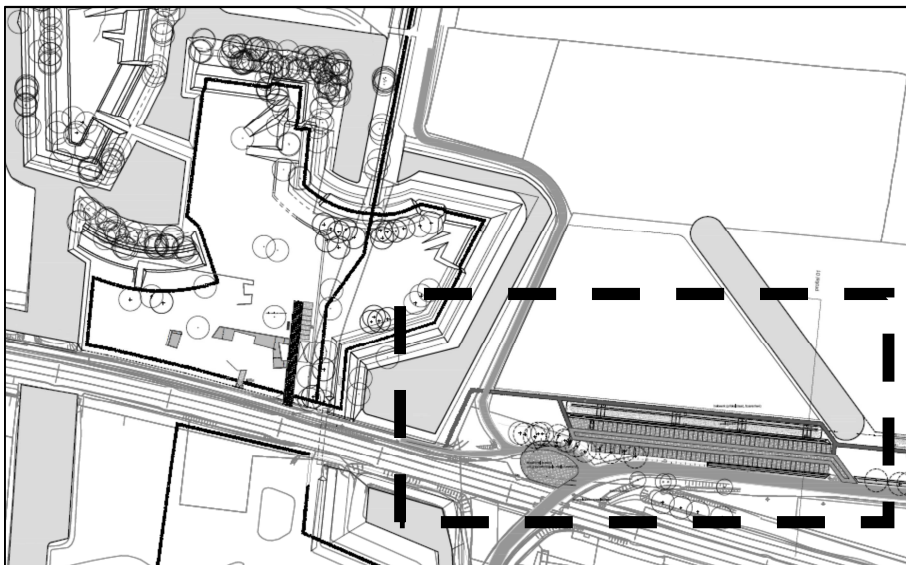
De parkeerlocatie is gelegen in de gemeente Ede, die positief tegenover deze ontwikkeling staat. De gemeente Ede zal voor het gebruik van dit terrein een afzonderlijke zelfstandige planologische procedure voeren. De voorbereidingen daarvoor zijn al in gang gezet en het college van Burgemeester en wethouders van Ede heeft zich positief uitgelaten over deze ontwikkeling. De locatie is bereikbaar via de afrit van de N418, waarna via de Schalm rechtsaf het terrein wordt opgereden. Bij de inrichting van dit terrein wordt rekening gehouden met de toekomstige herprofilering van de Klompersteeg en de omgeving.

Het in de gemeente Ede gelegen parkeerterrein (aan de oostzijde van het Fort) zal worden ingericht met behulp van een zogenaamde half verharding (grasbetontegels), zodat het geheel een groene uitstraling kan behouden. De grondverwerving hiervoor is in een afrondend stadium.

De locatie van het parkeerterrein biedt voordelen boven andere eerder beoogde locaties:

- De bezoekersstroom wordt zo efficiënt mogelijk naar het fort geleid;
- Parkeren vindt plaats zover mogelijk bij omwonenden vandaan.

In de directe omgeving bevindt 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. Op onderstaande tekening is de locatie van de 100 parkeerplaatsen aangegeven. Het definitief ontwerp van de parkeerplaats wordt afgestemd met de gemeente Ede.



Figuur 13 Locatie parkeerplaatsen Fort aan de Buursteeg (bron: Redscape Landscape and Urbanism)

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 (fase1) 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

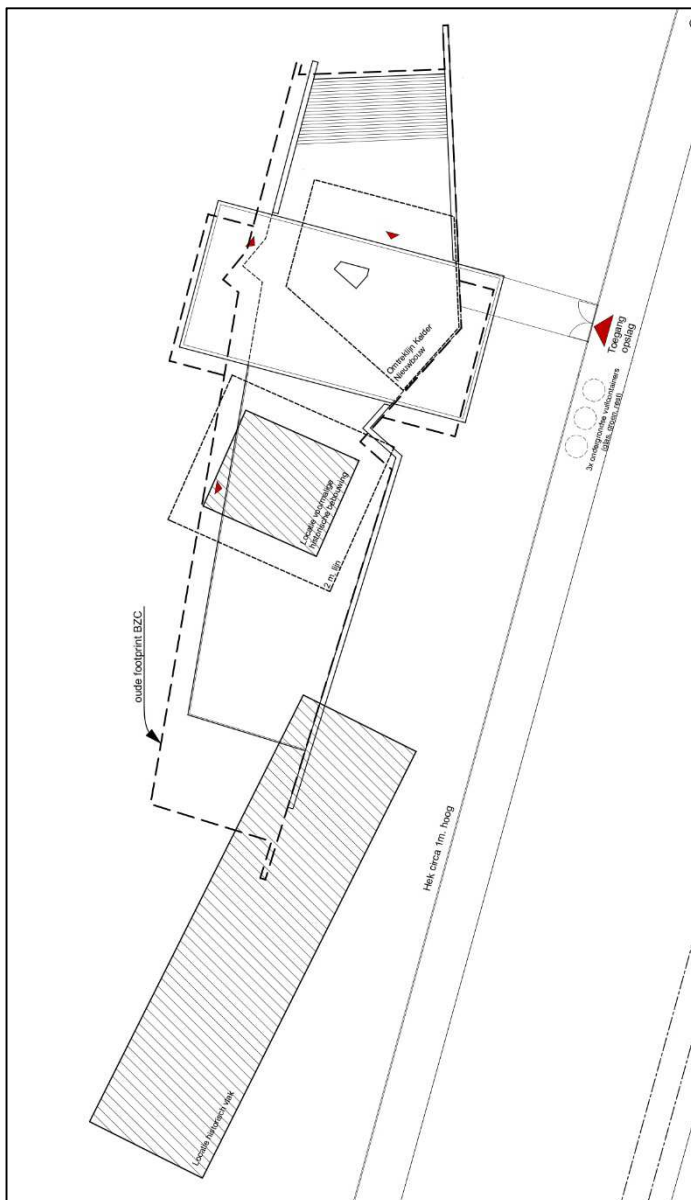
Voor de gronden geldt de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 2,. Hierin is bepaald dat ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden in principe niet mag worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² of dieper dan 40 cm dan wel met heipalen, zonder dat uit een archeologisch 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 veilig gesteld (op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen).

Omdat de footprint van het gebouw iets is gewijzigd ten opzichte van de footprint zoals opgenomen in het archeologisch onderzoek, is in de afbeelding hiernaast aangegeven waar ter plaatse van de nieuwe bebouwing mogelijk archeologisch waardevolle vondsten gedaan kunnen worden (gearceerde rechthoeken). De stippellijn rondom het gebouw geeft de 'oude' footprint aan.



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 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.

Het akoestisch onderzoek is reeds in oktober 2014 uitgevoerd onder de aanname dat in het bezoekerscentrum regelmatig grote feesten en partijen zouden worden georganiseerd waarbij de versterkte muziek in de nachtperiode (tot na 23.00 uur) doorgaat. Er is uitgegaan van een muziekgeluidsniveau van 95 dB(A) met een dance-spectrum. Bovendien is er strafcorrectie (ophoging) gehanteerd van 10 dB op grond van het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek blijkt dat onder deze zware uitgangspunten wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften.

Het huidig voorgenomen gebruik van het Bezoekerscentrum en de horeca daarin is qua geluidsniveau minder belastend dan de aannames uit het akoestisch onderzoek. In de basis zal het geluidsniveau worden bepaald door achtergrondmuziek. Zoals aangegeven is de horeca niet primair ingericht voor grote feesten en partijen en zal het aantal keren dat er versterkte muziek boven regulier niveau wordt gebruikt, beperkt zijn.

Conclusie is dat het voorgenomen gebruik zowel qua geluidsniveau als qua tijdsperiode van de geluidsbelasting lager is dan de aannames uit het akoestisch onderzoek en daarom te allen tijde voldoet aan de geluidsvoorschriften.

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 Rijksmonument

Het plan betreft een rijksmonument. Om die reden moet bij (bouwkundige) aanpassingen advies worden gevraagd aan zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RC) als de gemeentelijke monumentencommissie. De gemeentelijke monumentencommissie heeft het plan (Voorlopig Ontwerp) op 6 oktober 2014 reeds beoordeeld en het positief ontvangen (zie bijlage 6). Met de RCE is verscheidene malen overleg gevoerd over het fort, monumentale waarden en het nieuwe ontwerp. Op 16 januari 2015 heeft de RCE positief advies gegeven (zie bijlage). In haar ogen is een passende invulling gevonden voor de opgave. Verdere detailuitwerkingen, inrichting en vormgeving van de diverse onderdelen van het fort zullen in het kader van de formele aanvraag omgevingsvergunning ter advisering aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd.

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.

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. Staatsbosbeheer is de beoogd toekomstig eigenaar en heeft een combinatie van exploitanten gevonden die in staat zijn de huur te betalen en de exploitatie op een passende manier vorm te geven. 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. De huurinkomsten van het totale gebouw zijn 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. Algemene Plaatselijke Verordening Renswoude 2015
3. Voorlopig Ontwerp
4. Bodemonderzoek Fort aan de Buursteeg
5. Aanvullend flora en fauna onderzoek
6. Notulen Monumenten Commissie 6 oktober 2014 (in concept)
7. Brief Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, d.d. 16 januari 2015