

Fort Kijkuit

Gemeente Wijdereen

Verzoek tot vrijstelling bestemmingsplan Ruimtelijke onderbouwing



Datum: 8 maart 2013
Beheereenheid Vechtplassen
Maaïke Bruggink
versie: 0.5

Inhoudsopgave

1. Projectbeschrijving en conclusie	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Bestaande situatie.....	5
1.4 Bestemmingsplan Het Wijde Blik	6
1.5 Nieuwe situatie.....	7
1.6 Conclusies ruimtelijke onderbouwing	9
2. Geldend beleid en regelgeving	11
2.1 Rijk.....	11
2.2 Provincie	18
2.3 Gemeentelijk beleid	20
2.4 Conclusie.....	22
2.5 Ruimtelijke inpassing.....	22
3. Omgevingsaspecten	23
3.1 Milieueffectrapportage.....	23
3.2 Verkeer en Parkeren.....	23
3.3 Parkeren	23
3.4 Bodem	25
3.5 Water.....	26
3.6 Ecologie	27
3.7 Luchtkwaliteit	27
3.9 Milieuhinder en omliggende functies	27
3.10 Planologisch relevante leidingen	27
3.11 Archeologie.....	28
4. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.....	29

1. Projectbeschrijving en conclusie

1.1 Aanleiding

Het beheerkantoor Vechtplassen van Vereniging Natuurmonumenten is gevestigd in de kapschuur en een tijdelijke unit bij Fort Kijkuit. Deze werkplek laat veel te wensen over. De medewerkers hebben te maken met een te krappe en inadequaat behuizing en zijn daardoor onder moeilijke omstandigheden aan het werk. Het daadwerkelijke fort is daarnaast dringend toe aan restauratie.

Natuurmonumenten is daarom voornemens om het fort te restaureren en geschikt te maken als kantoor en beter beleefbaar te maken voor recreanten. Er is voor deze oplossing gekozen omdat enerzijds het realiseren van nieuwbouw op de locatie van de kapschuur ongewenst is. Dit zou de sfeer en uitstraling van dit fortterrein geweld aandoen en bovendien vervalt hiermee de mogelijkheid om de locatie ideaal in te richten voor recreatief gebruik. Anderzijds is het voor een duurzame instandhouding van het fort nodig dat deze in gebruik wordt genomen. Vanwege ligging en situering (naast woonhuis en kantoor) is het echter onmogelijk om het fort uit te geven aan een derde.

Omdat een deel van dit project niet past binnen het vigerend bestemmingsplan heeft Natuurmonumenten een principeverzoek ingediend met het verzoek om medewerking te verlenen aan enkele wijzigingen in het bestemmingsplan zodat de ontwikkeling mogelijk wordt. Hierop is op 3 oktober 2012 (kenmerk: 2012-0169-WABO_VO) positief geantwoord. Dit verzoek dient ruimtelijk onderbouwd te worden. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het aantonen van de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan relevante aspecten zoals milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en verkeer- en geluidsaspecten.



1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Wijdmeren en heeft als adres; Gabrielweg 6, 3633 AE te Kortenhoef. Voorheen: Kleizuwe 17, Vreeland. Kadastrale gegevens zijn: Gemeente 's-Graveland, sectie B, nummer 2233.

Op de afbeelding hieronder is te zien dat het plangebied aan de noordzijde wordt begrensd door het Hilversums Kanaal (vaarwegbeheerder is de gemeente Hilversum). Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg Vreelandseweg oftewel N201. De N201 is de belangrijkste entree tot de gemeente Wijdmeren. Iedereen die over deze drukste provinciale weg van Nederland rijdt, komt langs fort Kijkuit.¹

Aan de westkant wordt het plangebied begrenst door de Gabrielweg, de N523. In de noordwestelijke hoek is de Voorste (Gabriël) molen gelegen. Aan de toegangsweg staat de oude fortwachterswoning. Deze wordt particulier bewoond door de oud-beheerder, de familie Van Overeem.

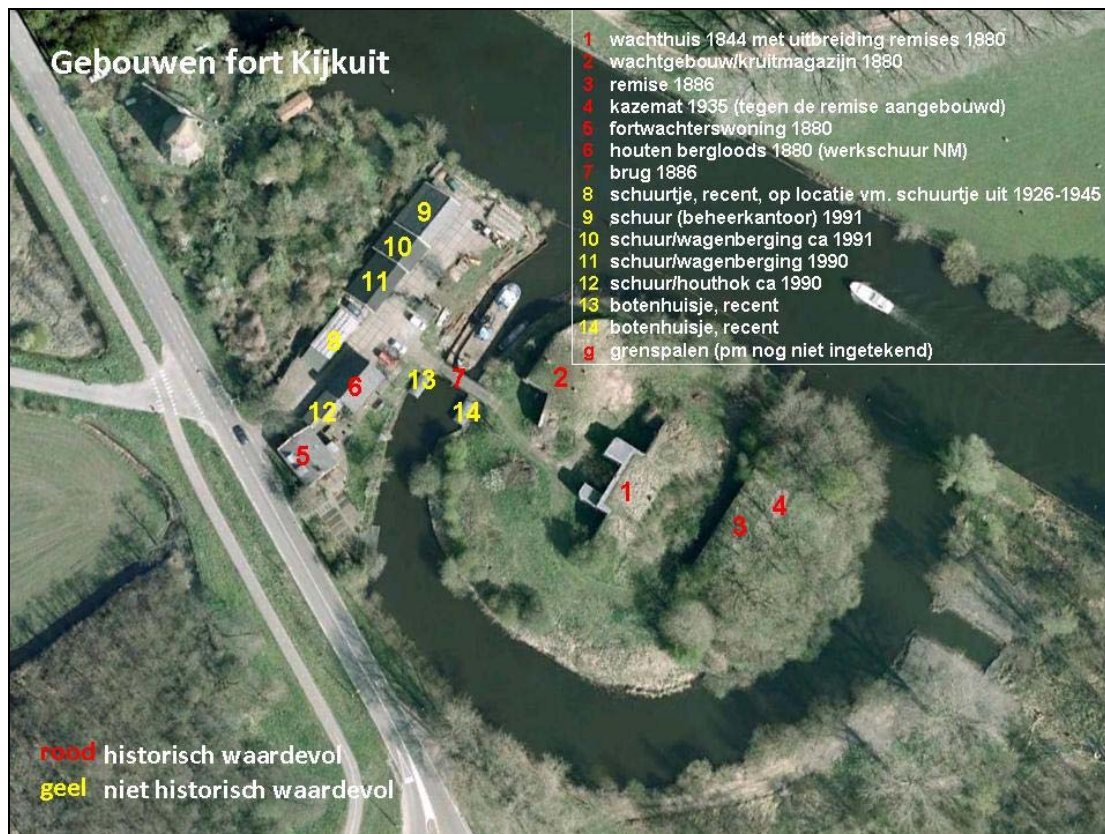


Luchtfoto plangebied. Bron: Google Earth

¹ Visiestuk De Kern van Wijdmeren, gemeente Wijdmeren, april 2012
Ruimtelijke onderbouwing
Fort Kijkuit
Versie 0.5 maart 2013

1.3 Bestaande situatie

Het kleine, ongeveer 2 ha beslaande complex Fort Kijkuit bestaat in hoofdzaak uit een vierhoekig aardlichaam met sterk afgeronde begrenzingsen, dat is omgeven door een asymmetrische natte gracht. Het complex omvat naast een centraal gelegen, aangeaard wachthuis en enige aardgedekte bomvrije gebouwen, onder meer ook een gewapend betonnen mitrailleurkazemat met stalen pantserfront en een fortwachterswoning. De frontzijde van het fort is naar het zuidoosten gericht. Op de afbeelding hieronder is te zien waar de onderdelen zich bevinden.



Overzicht gebouwen Fort Kijkuit²

² Bron: Quickscan historische beplanting tbv herinrichting Fort Kijkuit, Sandra van Lochem, 30-08-2012

In het algemeen verkeren de gebouwen van het fort in een redelijke bouwtechnische staat. De werkzaamheden van restauratieve aard zijn bedoeld om op sobere en doelmatige wijze de cultuurhistorische waarde in stand te houden, dan wel in de toekomst de onderhoudsgevoeligheid verminderen. In grote lijnen behelst de restauratie het herstellen van scheuren, schilderwerk, metsel –en voegwerk en vervangen van elektrische installatie.³



Pleisterwerk incl. camouflage wordt hersteld.

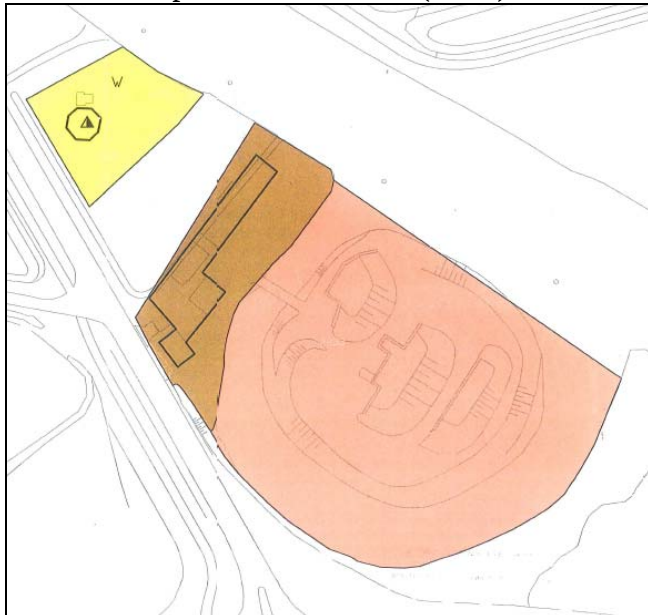


Herstellen deuren en schilderwerk.

1.4 Bestemmingsplan Het Wijde Blick

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Het Wijde Blick 2004 met als bestemming:

- Fort (zalmroze)
- Steunpunt Natuurbeheer (bruin)



Uitsnede bestemmingsplan

De voor “Fort” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Cultuurhistorische doeleinden, zijnde het behoud van het Fort Kijkuit, als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;

³ Bron: Restauratie –en uitbreidingsplan Fort Kijkuit te Vreeland, De Steunbeer BV, april 2012
Ruimtelijke onderbouwing
Fort Kijkuit
Versie 0.5 maart 2013

Met daaraan ondergeschikt;

- Natuureducatieve en –recreatieve doeleinden.

Het beleid is gericht op het behoud van het cultuurhistorisch monument, bestaande uit het fort met omliggend groen en water. Binnen deze randvoorwaarde is een doelmatig gebruik toegestaan.

De voor “Steunpunt Natuurbeheer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Een dienstgebouw;
- Opslagloodsen;
- Een dienstwoning;
- Erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen.

Uit bovenstaande blijkt dat de kantoorfunctie én de nieuwbouw niet in het bestemmingsplan passen. De restauratie en openstelling passen wel in het bestemmingsplan. De duurzame instandhouding van het fort (en verdere ontwikkeling van het terrein) die beoogt wordt met de ontwikkeling past wel in de doelstelling van het bestemmingsplan.

1.5 Nieuwe situatie

De ontwikkeling gaat uit van een volledige restauratie van het complex Fort Kijkuit. Daarnaast wordt in de grondwal die op het torenfort ligt een nieuw volume gebouwd. Dit is vanaf de buitenzijde nauwelijks zichtbaar, op twee insnijdingen voor lichttoetreding na (deze elementen zijn besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Het torenfort wordt ingericht als kantoor. Dit betekent de realisatie van moderne sanitaire voorzieningen, werkplekken, keuken, archief en reproruimte en vergaderruimte. Eveneens wordt er een klimaatbeheersingssysteem aangelegd. Hiervoor denkt Natuurmonumenten, mits financieel realiseerbaar, aan een duurzaam systeem zoals aardwarmte. In het Kruithuis wordt de ruimte geschikt gemaakt voor een onbemande informatieruimte. De vrijkomende grond zal gebruikt worden om een deel van de geschutsopstellingen terug te brengen. In de volgende fase zal de vergaderruimte in het torenfort verhuurd worden.

7

Visie totale terrein

De restauratie en herbestemming vormt de eerste fase binnen het plan om de totale locatie (inclusief molen de Gabriël) te verbeteren en de Hollandse Waterlinie zichtbaarder te maken. Voor het totale terrein is door Natuurmonumenten, in overleg met gemeente Wijdereimeren en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een visie ontwikkelt. Om hier uitvoering aan te geven moeten in de volgende fase(s) de volgende zaken worden aangepakt:

- Zichtbaarder maken van het fort
- Deels terugbrengen beplanting in oorspronkelijke staat,
- Amoveren van de overbodig geworden bijgebouwen,
- Realisatie toegang vanaf het water voor recreanten,
- Inrichting van het onbemande informatiepunt in het Kruithuis
- Verplaatsen van de toegang naar het terrein richting de molen (t.b.v. vergroten veiligheid in –en uitgaand verkeer),
- Realisatie van gedeelde parkeerplaats met de molen,
- Verhuur van de vergaderruimte in het fort,

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

Het doel is o.a. om vanaf deze locatie de start van diverse excursies en activiteiten te laten plaatsvinden.

Molenstichting

Voor een deel van deze wensen is afstemming en overeenstemming nodig met de stichting die de molen en het omliggende terrein beheert. Omdat deze stichting een slapend bestaan leidt is het erg lastig om een gezamenlijke visie te ontwikkelen. Zoals wij begrijpen zal de gemeentesecretaris actie ondernemen om de stichting nieuw leven in te blazen. Wij hopen dat dit project een impuls geeft aan een vruchtbaar overleg met de molenstichting.

Op het moment is de Molen bewoond. Afstemming met de bewoner en verkenning van (on)mogelijkheden voor ontwikkeling en het tijdpad van ontwikkelingen is eveneens noodzakelijk.

In onderstaande afbeelding is een streefbeeld voor het fortterrein op de locatie weergegeven.



Uitsnede uit rapport Fort Kijkuit, Tony de Haan

1.6 Conclusies ruimtelijke onderbouwing

Enkele onderdelen van de ontwikkeling passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te wijzigen is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Hoewel het plan (gedeeltelijk) niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is er geen strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de overige onderzoeksaspecten blijkt dat er eveneens geen strijdigheid is. Het plan is dan ook ruimtelijk uitvoerbaar.

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

2. Geldend beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven welk beleid en welke regelgeving van toepassing is op het plangebied. Achtereenvolgens worden het Rijk, de Provincie en de gemeente bekeken. Telkens wordt eerst het beleid beschreven en vervolgens wordt, in cursief, aangegeven of het beleid de ontwikkeling belemmert.

2.1 Rijk

2.1.1. Nationale Landschappen

Het plangebied valt binnen 2 nationale landschappen te weten; de Stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinie.

Voor de Stelling van Amsterdam geldt dat de provincie deze wil behouden voor de toekomst, zowel om haar militaire (cultuurhistorische) geschiedenis als om haar waterbouwkundig vernuft én natuurwaarden. Door het stimuleren van gepaste economische benutting van de forten vergroot de provincie de toegankelijkheid en daarmee de bekendheid van de Stelling van Amsterdam.⁴

Het nationale landschap Hollandse Waterlinie, ook een Nationaal Project, wordt conform het linieperspectief Panorama Krayenhoff ontwikkeld. Basis hierin is het devies van het Rijk voor cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling: ‘Behoud door ontwikkeling’. Historisch belangrijke gebouwen en structuren kunnen behouden blijven door er eigentijdse gebruiksvormen en functies aan toe te kennen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een duidelijk voorbeeld van zo’n oude structuur die alleen met behulp van nieuwe functies nieuw leven kan worden ingeblazen.⁵

De Stelling van Amsterdam is sinds 1996 UNESCO-werelderfgoed waarbij de provincie Noord-Holland is aangewezen als verantwoordelijke (‘site-holder’) voor dit erfgoed.

11

Overleg met projectbureau

Uit overleg met dhr. E. Brummelhuis van projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie blijkt dat de ontwikkeling past binnen de visie van het projectbureau. Het projectbureau ziet het beoogde gebruik als een mooie aanvulling op de andere functies binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit blijkt ook uit het feit dat dhr. Brummelhuis heeft aangegeven dat Natuurmonumenten een subsidieaanvraag voor de restauratie en openstelling kan indienen. Dit is inmiddels gebeurd en de aanvraag is in behandeling.

Het beleid ten aanzien van de nationale landschappen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

⁴ <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Natuur-landschap-en-recreatie/Landschap/Nationale-landschappen.htm>

⁵ Samenvatting Panorama Krayenhoff linieperspectief, Stuurgroep Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie, maart 2004

2.1.2. Rijksmonument

Het complex Fort Kijkuit is een provinciaal monument maar is op dit moment in voorbescherming als Rijksmonument. Dit houdt in dat het complex al Rijksbeschermd is. Het complexnummer is 531413.

Onder het complex vallen volgens de redengevende beschrijving 8 onderdelen:

- fortaanleg met aardwerken, (resten van) wegen en geschutopstelplaatsen, remises, munitie nissen, natte gracht met buitenoevers, borstweringen en van oudsher door palen aangeduide militaire zone,
- bomvrij wachthuis met remises,
- wachtgebouw met kruitmagazijn,
- mitrailleuse –en kanonkazemat,
- houten loods noord*,
- houten loods zuid,
- fortwachterswoning,
- toegangsbrug.

Met de aanwijzing als Rijksmonument beoogt het Rijk de duurzame instandhouding van monumenten te stimuleren en ingrepen in monumenten te voorkomen.

Overleg met de Rijksdienst

In het kader van het principeverzoek heeft er op 26 juni overleg plaatsgevonden met mevrouw H. van Meeteren van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed die dit bevestigd. Mevrouw Van Meeteren is van mening dat de ontwikkeling een mooi plan is waarbij de eerdere opmerkingen van de Rijksdienst goed zijn verwerkt, dat de symmetrie goed in stand blijft, dat de ronding en geslotenheid van het fort goed behouden blijven en dat de lichthapper een mooie oplossing is. De aansluiting van de lichthapper vergt bouwtechnisch wel een grote zorgvuldigheid.

12

Overleg met de welstandscommissie

Eveneens in het kader van het principeverzoek is op 27 juni de ontwikkeling besproken met de welstandscommissie Noord-Holland (WZNH). De commissie is onder de indruk van de wijze waarop het fort wordt gerestaureerd en gaat worden hergebruikt. De commissie is daarom akkoord op hoofdlijnen.

*Tijdens het gesprek met de welstandscommissie waren er vraagtekens bij de hoeveelheid loodsen die horen bij het complex. In de redengevende beschrijving worden twee loodsen genoemd, zoals hierboven te lezen valt. Dit is echter niet het geval. De houten loods NOORD is ten onrechte opgenomen in de beschrijving. Dit is een schuur van 1991 die geen enkele relatie met het fort heeft. In de beschrijving zitten ook nog wat andere fouten. Op 31 augustus 2012 heeft Natuurmonumenten deze situatie doorgegeven aan mw. H. van Meeteren van de RCE met het verzoek de beschrijving aan te passen. Overigens is het monument wel goed beschreven in de beschrijving in het provinciale monumentenregister. Helaas is in het restauratieplan dat bij het principeverzoek was meegestuurd door de architect de verkeerde schuur aangewezen. Dit zal worden hersteld.

In de volgende fase (aanpassen toegangsweg, sloop kapschuur, vergroten parkeerterrein) zal de schuur verwijderd worden. Gezien het feit dat deze schuur geen monument is vormt dat geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

Van het Fort Kijkuit zijn als onderdeel van het fortterrein in het veld te onderscheiden:

- het forteiland met bebouwing;
- de fortgracht met toegangsbrug;
- de fortwachterswoning;
- de bergloods.

Uitsnede uit provinciale beschrijving

De ontwikkeling beoogt de duurzame instandhouding van het fort en past daarmee binnen de doelstelling van het Rijk. De status van Rijksmonument vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1.3. Flora en Faunawet

Het doel van de flora en faunawet is het duurzaam voortbestaan van de in de wet aangewezen soorten te garanderen. Verstoring van deze soorten is verboden. Deze wet geldt daar waar beschermde soorten voorkomen. Bij elk project geldt naast deze verbodsbepaling de zorgplicht; een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede hun directe leefomgeving.

Gedurende het planproces moet steeds bekeken worden of er binnen de kaders van de wet wordt gehandeld.

Toetsing aan de Flora –en Faunawet

Ten einde na te gaan of er soorten verstoord worden door de ontwikkeling heeft Natuurmonumenten een ecologische quickscan en voortoets laten uitvoeren door Regelink Ecologie & Advies. Hieruit bleek dat er nader onderzoek uitgevoerd diende te worden naar beschermde soorten (voornamelijk vleermuizen) in het plangebied. Het onderzoek was nodig om te bekijken welke (vleermuis)soorten en functies hiervan in het plangebied aanwezig zijn en of de ingreep een negatieve invloed hierop heeft. Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden geen negatief effect hebben op de soorten en overtreding van en ontheffing van de Flora- en faunawet dus niet aan de orde is⁶.

In vervolg op het onderzoeksrapport heeft Natuurmonumenten opdracht gegeven aan Regelink Ecologie & Advies om een mitigatieplan te maken. Deze is als bijlage meegestuurd. De voorgestelde maatregelen in het mitigatieplan worden als eis opgenomen in de aanbesteding en de uitvoering van werkzaamheden

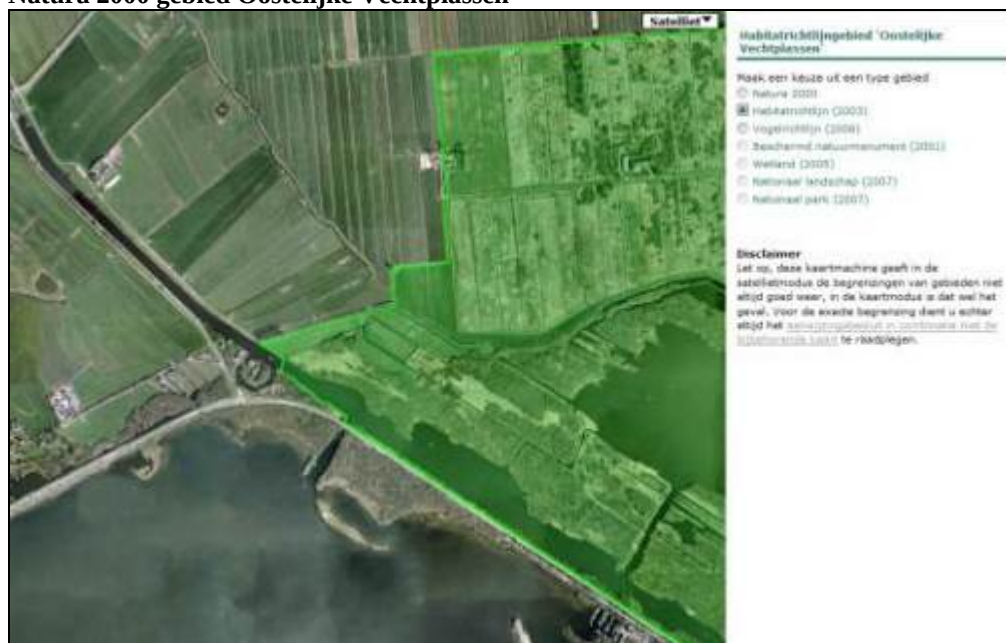
⁶ Soortgericht onderzoek beschermde flora en fauna op Fort Kijkuit in het kader van de Flora –en faunawet, Regelink Ecologie & Advies, XX oktober 2012

2.1.4. Natura 2000

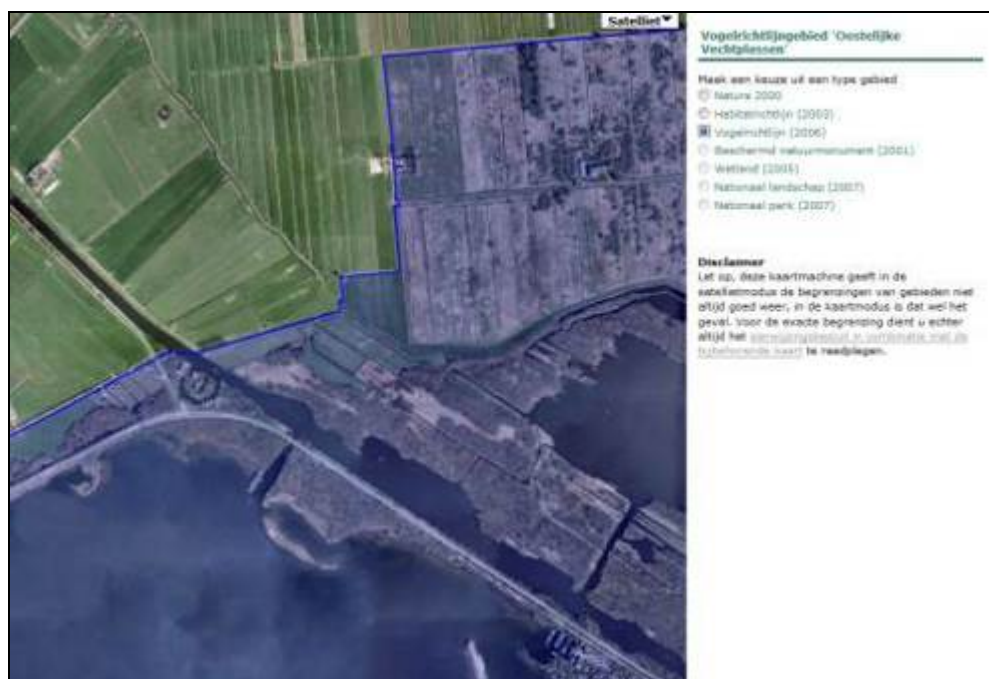
De locatie valt onder Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen en de Vogelrichtlijn 2006. Het gebied is nog niet definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. De gebiedsbeschermende regels gelden wel vooruitlopend op de definitieve aanwijzing. Wanneer er sprake is van een project in een Natura 2000-gebied is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig.



Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen



Habitatrichtlijngebied



Vogelrichtlijngebied ⁷

Voor ieder Natura2000-gebied zijn zogenoemde instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld. Hierbij is per habitattypen en per soort waarvoor het gebied is aangewezen aangegeven of er wordt gestreefd naar behoud of uitbreiding van aantal of oppervlakte en kwaliteit. Bij voorgenomen ontwikkelingen in en in de directe omgeving van het gebied (externe werking), dient te worden onderzocht in hoeverre er (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen optreden.

15

Verstoring –en Verslechteringstoets

Natuurmonumenten heeft Regelink Ecologie & Advies een Verstoring –en Verslechteringstoets in het kader van de Natuurbeschermingswet laten uitvoeren. De conclusie luidt dat de ontwikkeling niet tot negatieve effecten leidt op de instandhoudingsdoelstellingen. ⁸ Omdat het evenwel een project is in een Natura2000 gebied is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig. Deze is op 22 november 2012 verleend.

⁷ Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapsgebied.aspx?id=n2k95&groep=7>

⁸ Verstoring –en verslechteringstoets Fort Kijkuit, Regelink Ecologie & Advies, 26 september 2012
Ruimtelijke onderbouwing
Fort Kijkuit
Versie 0.5 maart 2013

2.1.5. Ecologische Hoofdstructuur

Het doel van de EHS is te komen tot duurzame populaties van kwetsbare plant- en diersoorten. De bescherming en ontwikkeling van de EHS is als volgt samen te vatten:

- Geen plannen en projecten in de EHS, tenzij de natuur er significant op vooruit gaat. Dus eerst de effecten op de natuur bekijken (kernkwaliteiten).
- Geen aantasting van bestaande natuur.
- Bij nieuwe functies moet een initiatiefnemer bereid zijn flink in natuur te investeren.



EHS

Voortoets

Het plangebied valt binnen de EHS als (lichtgroen) bestaande natuur (dit is het fort) en nieuwe natuur (donkergroen). Dit houdt in dat de ontwikkeling geen negatief effect op de natuur mag hebben. Uit de onderzoeken van Regelink Ecologie & Advies blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op de natuur heeft.

De status van EHS gebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1.5. Beschermde Natuurmonumenten

Beschermde Natuurmonumenten zijn gebieden met een natuurwetenschappelijke waarde of landschappelijke betekenis die door het Rijk als zodanig zijn aangewezen om ze te vrijwaren van ingrepen. De Natuurbeschermingswet van 1968 vormde de oorspronkelijke grondslag voor de aanwijzing van gebieden. Anno 2010 zijn er 189 gebieden aangewezen. De meeste van deze gebieden zijn na aanwijzing opgenomen in de EHS of Natura2000 en worden daarmee via die weg beschermd.

Het plangebied is nooit als afzonderlijk beschermd natuurmonument aangewezen. Het dichtstbijzijnde monument is Terra Nova die geheel opgenomen is binnen Natura2000 gebied Oostelijke Vechtplassen waar ook ons plangebied onderdeel van uitmaakt.

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

De ontwikkeling heeft geen negatief effect op een beschermd natuurmonument en dit vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.2. Provincie

2.2.1. Provinciaal beleid

Het beleid voor de ontwikkeling van de provincie is weergegeven in o.a. de drie volgende rapporten:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld op 21 juni 2010. Hierin staat het beleid op hoofdlijnen beschreven.
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, 21 juni 2010. Hierin zijn de regels voor het gemeentelijk beleid opgenomen.
- Bijlagerapport Actualisatie Intentie programma Bodembeschermingsgebieden, 11 mei 2004. Hierin wordt o.a. beschreven wat de regels zijn voor de als aardkundig waardevolle gebouwen aangewezen gebieden.

Structuurvisie

De provincie heeft in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld op 21 juni 2010, aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden zij ziet. Hierin is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie, als 'site-holder' van het UNESCO werelderfgoed en als verantwoordelijke voor het behouden, beheren, versterken en ontwikkelen van het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam, regie voert op de volgende hiervan afgeleide doelen:

- Restauratie en behoud van de Stelling van Amsterdam;
- Vergroten publieke toegankelijkheid, recreatie en toerisme;
- Het behouden c.q. versterken van de ruimtelijke samenhang en landschappelijke herkenbaarheid;
- Het zorgdragen voor economische benutting van de forten;
- Een op de recreant/toerist/burger gerichte communicatie en marketing over het Nationaal Landschap en Unesco werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

18

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelen van de provincie. De Structuurvisie vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid zijn regels opgenomen in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, 21 juni 2010.

Hierin is bijvoorbeeld opgenomen in hoofdstuk 4, regels voor het landelijk gebied, dat er een verbod is op aanleg van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Deze bepaling lijkt echter gericht te zijn op geheel nieuwe bebouwing in het landelijk gebied. In dit geval gaat het om nieuwbouw die nauwelijks zichtbaar is daar deze gerealiseerd wordt in de aarden wal. Bovendien gaat het niet om toevoeging van een kantoorlocatie maar een verplaatsing daarvan (het oude kantoor vervalst immers).

De ruimtelijke verordening staat de ontwikkeling derhalve niet in de weg.

Aardkundig waardevol gebied

Het plangebied valt binnen een aardkundig waardevol gebied, nummer 68, Ankeveense en Kortenhoefse Plassen. De Ankeveense en Kortenhoefse Plassen zijn uitveningsplassen waarbij veenvorming plaatsvindt in de petgaten en zetwallen. Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van het gebied (met mosterdgeel gearceerd) weergegeven. Het plangebied ligt in de uiterste noordwestrand.



In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt ten aanzien van de regels voor de aardkundig waardevolle gebieden verwezen naar het bijlagerapport Actualisatie Intentie programma Bodembeschermingsgebieden, 11 mei 2004.

19

Uit een overleg op 29 augustus 2012 met de heer Eric Khodabux van de provincie Noord-Holland blijkt dat de gemeente bij een verzoek tot bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning aan de provincie dient aan te geven hoe de belangen van het aardkundig waardevol gebied worden geborgd.

Gezien de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de vergraving die daarbij heeft plaatsgevonden zijn de oorspronkelijke kwaliteiten van het gebied verloren gegaan. De aanwijzing als aardkundig waardevol gebied vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.2. Visiestuk De Kern van Wijdmeren

In het in april 2012 definitief vastgestelde visiestuk De Kern van Wijdmeren beschrijft de gemeente Wijdmeren de *unique selling points* van de gemeente. Kwaliteit van de individuele kernen is hier één van. In de visie is ruime aandacht voor de natuur –en cultuurwaarden van Fort Kijkuit. Het fort wordt gezien als een belangrijke entree naar de gemeente. Bovendien ziet de gemeente kansen om het fort een ruimere toeristische functie te geven.

Citaat uit het visiestuk:

“Wanneer het fort, conform de historische situatie, weer een vrij schootsveld krijgt over de Vreelandseweg, wordt het weer zichtbaar vanaf de N201. Naast het feit dat het voorbijgangers niet meer kan ontgaan dat ze de toeristische gemeente Wijdmeren binnenrijden, kan het fort tevens een impuls voor het voorzieningenniveau betekenen. Door het fort een toeristische functie te geven, ontstaat de mogelijkheid tot fietsverhuur, elektrische oplaadpunten, uitgebreide parkeervoorzieningen en mogelijk zelfs een veerpont over het Wijde Blik en de Loenderveense Plas naar het dorpscentrum aan de Oud-Loosdrechtsedijk 6. Op dit moment is het fort slechts één dag per jaar opengesteld, op open monumentendag.

Natuurmonumenten is eigenaar van het fort en wil de functie van het fort graag uitbreiden. Zij onderzoeken de mogelijkheden om het fort onder andere te gebruiken als kantoorruimte.

Het is raadzaam de planvorming van Natuurmonumenten nauwlettend te volgen. Indien gewenst kan er dan tijdig sturing plaatsvinden om de functie van het fort als entree van de gemeente Wijdmeren te vergroten.”

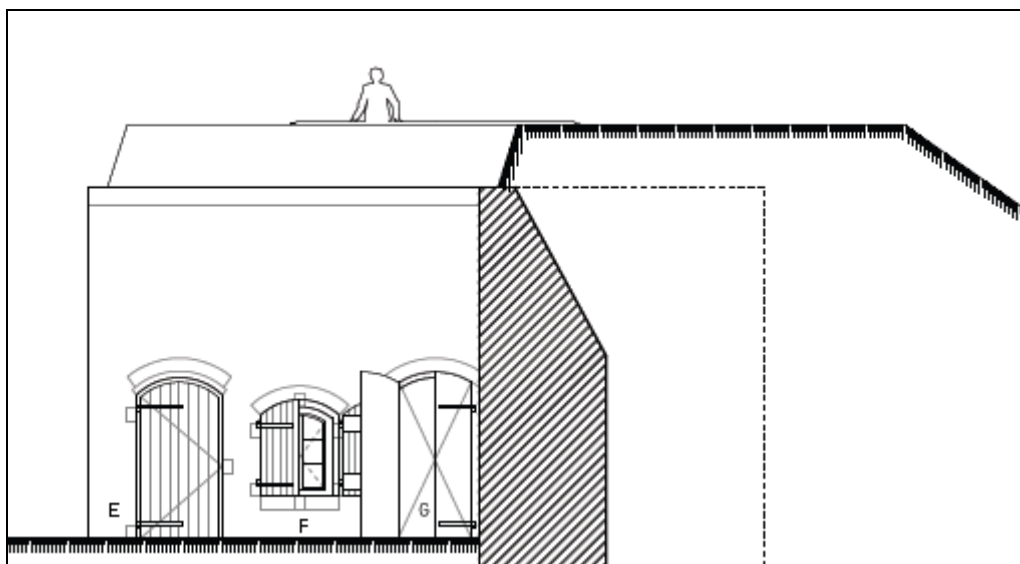
20

Binnen de voorgestane ontwikkeling wil Natuurmonumenten het Kruithuis toegankelijk maken vanaf het Hilversums kanaal en vanaf de weg voor recreanten die daar informatie vinden over Natura2000, het landschap, het fort in het landschap en haar geschiedenis. Op het Kruithuis wordt een uitkijkpunt gerealiseerd waarmee men de hele omgeving kan ervaren. Het uitkijkpunt is verzonken in de zandconstructie op het Kruithuis en vanaf de grond alleen te zien wanneer er iemand op staat. Ook is het binnenfortterrein straks toegankelijk voor recreanten en daarnaast is het torenfort toegankelijk voor excursies op aanvraag.

De zichtbaarheid van het fort zal verbeterd worden door langs de Vreelandseweg het bos gedeeltelijk om te zetten in open bos of hakhout. Geheel verwijderen van de beplanting verhoudt zich niet tot de functie van het gebied voor vleermuizen⁹. De aanpassing van de beplanting in het schootsveld is gebaseerd op een zo evenwichtig mogelijke vereniging van behoud van cultuurhistorische en natuur waarden.

Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de visie van de gemeente. De visie van de gemeente vormt derhalve geen belemmering.

⁹ Beplanting op en rondom Fort Kijkuit, Reglink Ecologie & Advies, 10 oktober 2012
 Ruimtelijke onderbouwing
 Fort Kijkuit
 Versie 0.5 maart 2013



Uitkijkpunt

2.3.3. Visie Recreatie en Toerisme

Gemeente Wijdmeren heeft in het stuk Visie Recreatie en Toerisme weergegeven wat haar beleid is op het gebied van recreatie en toerisme. De visie is als volgt kort samen te vatten: Economische groei en welzijnsverbetering door focus op dagrecreatie met natuur, water en cultuurhistorie als kernelementen.

De ontwikkeling geeft recreanten een nieuwe recreatievoorziening en past daarmee binnen de visie.

21

2.3.4. Ontwerp structuurvisie Wijdmeren, november 2011

In de structuurvisie wil de gemeente Wijdmeren een beeld schetsen van hoe de gemeente er in 2030 uit kan zien. Daarbij heeft zij als leidraad: beheerste ontwikkeling met behoud van het goede.

Het stimuleren van toerisme en recreatie en dan met name dagrecreatie is een speerpunt in dit beleid. Hierbij denkt men aan de ontwikkeling van Fort Kijkuit tot een informatiecentrum en entree tot de gemeente. Vanuit het fort zouden verschillende recreatieve tochten ondernomen kunnen worden. In de omgeving van het fort zou ruime parkeergelegenheid aanwezig zijn. Hierbij heeft de gemeente de wens dat het vrije schootsveld over de N201 wordt teruggebracht.

De structuurvisie is op 1 november 2012 vastgesteld.

Zoals hierboven beschreven is de realisatie van een informatieruimte en recreatieve voorziening opgenomen in de ontwikkeling. De visie vormt dus geen belemmering.

2.3.3. Beleidsnotitie Archeologie

De beleidsnotitie Archeologie is een toelichting op de Archeologische beleidskaart die de gemeente in 2010 heeft laten maken. In deze notitie wordt uitgelegd wat de gevolgen van het archeologiebeleid zijn.

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied opgenomen in het blauwe gebied (in de toelichting is dit de derde categorie) wat wil zeggen dat er rekening gehouden moet worden met archeologie bij plannen die een omvang hebben van meer dan 100

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

m2 of dieper gaan dan 35cm. Hier gaat het om de oppervlakte van het project of van de geroerde grond door werken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

Binnen de ontwikkeling wordt binnen de aarden wal een nieuw volume van meer dan 100m2 gerealiseerd. Hiervoor wordt de aarden wal geroerd. Natuurmonumenten heeft daarom archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren door bureau Hollandia. De conclusie hiervan is dat vervolgonderzoek niet wordt aangeraden, de verwachting op vondsten is namelijk laag. Het conceptrapport is op 29 januari 2013 gemaild aan de heer T. Medemblik van de gemeente Wijdmeren. Als reactie hierop werd op 4 februari 2013 gemaild door de heer Medemblik dat de gemeente akkoord is en de conclusies onderschrijft. Hierop is het rapport definitief gemaakt. Dit document heeft nummer 451 en is gedateerd op februari 2013.

2.4 Conclusie

Hoewel een deel van de ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan wordt wel invulling gegeven aan het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdmeren. Er is dus geen strijdigheid met beleid.

2.5 Ruimtelijke inpassing

De ontwikkeling betekent dat het nodig is om de locatie aan te passen. De aanpassing bestaat uit het toestaan van een 990 m3 volume van nieuwbouw in de aarden wal en het uitoefenen van de functie “kantoor” in het fort en de nieuwbouw.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het opnemen van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

23

3.2 Verkeer en Parkeren

De ontwikkeling brengt, doordat de locatie in de huidige situatie door dezelfde hoeveelheid bezoekers bezocht wordt, geen toename van de verkeersgeneratie met zich mee.

3.3 Parkeren

De gemeente Wijdmeren heeft parkeernormen, Beleidsregels Parkeernormen van 7 februari 2006, opgesteld om een concreet toetsingskader te hebben voor het beoordelen van bouwvergunningen en dergelijke. In beginsel dient parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden. De normen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of het bouwplan voldoende ruimte biedt aan de (toekomstige) parkeervraag. Binnen de normen is onderscheid gemaakt tussen kern en landelijk gebied. De basis hiervoor zijn de rode contouren binnen het Streekplan Noord-Holland Zuid van 17 februari 2003. (Dit streekplan is inmiddels vervangen door de Structuurvisie Noord-Holland 2040.) De partiële herziening van het streekplan in 2007 heeft geen wijziging gebracht die van belang is voor het plangebied. Het plangebied valt buiten de rode contouren en daarmee dus in het landelijk gebied. In de bouwverordening staat bovendien dat er op een openbare parkeerplaats minimaal 1 invaliden parkeerplaats moet worden aangelegd. Pas in de volgende fase zal er sprake zijn van een openbare

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

parkeerplaats. Op dat moment zal er voldoende parkeergelegenheid voor minder validen worden gerealiseerd.

Om te kunnen bepalen of de parkeercapaciteit van de parkeerplaats voldoende is na afronding van het project dient de benodigde capaciteit voor alle functies berekend te worden. Hier moet bij aangetekend worden dat cumulatie niet altijd verplicht is. Ingeval van een combinatie van functies die onderling aanvullend en ondersteunend zijn op één terrein, danwel aansluitende terreinen, kunnen B&W afzien van cumulatie van normen. De dan te hanteren norm bestaat uit de som van de afzonderlijke normen minus de norm behorende bij de functie met de laagste parkeerbehoefte.

In artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling is verder aangegeven dat B&W bij uitzondering kan besluiten om parkeerplaatsen dubbel te laten tellen. Hierbij is de tabel Aanwezigheidspercentages maatgevend.

De functies waarvoor de parkeercapaciteit dient te worden berekend zijn;

- De woning (dienstwoning)
- Kantoor (Beheerkantoor eenheid Vechtplassen)
- Kruithuis

Parkeerbehoefte woning

Uit de tabel Wonen blijkt dat er voor het plangebied een parkeernorm van 2,2 parkeerplek per woning geldt. In het plangebied bevindt zich één woning, de dienstwoning. Op de locatie zijn dus **2,2** plaatsen voor de woning nodig.

Parkeerbehoefte kantoor

Bij de normen wordt gebruik gemaakt van het bruto vloeroppervlak (bvo). De bvo van een gebouw is de som van de bepaalde bvo van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. Het bvo van het kantoor is afgerond 416 m², dit is overgenomen uit het rapport Toetsing Bouwbesluit van Ad Wouters Bouwtechnisch Adviesbureau, werknr. 10-309 en datum 05-10-2012, als volgt opgebouwd:

- Bijeenkomstfunctie	137,97 m ²
- Kantoorfunctie	225,40 m ²
- Overige gebruiksfunctie	52,77 m ²
Totaal Kantoor	416,14 m² bvo

De m² zijn opgebouwd door de m² van de som van de diverse ruimtes op te tellen bij een evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimtes. Voor de bijeenkomstfunctie gaat het bijvoorbeeld om de ruimtes Centrale ruimte + Zaal = 114,10 m² + een evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimte = totaal 137,97m². Binnen de Bijeenkomstfunctie vallen de ruimten die zijn aangeduid als voor “eigen gebruik”; zaal en centrale ruimte. De centrale ruimte is bedoeld als cateringruimte voor de medewerkers en als vergaderruimte. De ruimte is bedoeld voor kleinschalige, eigen, vergaderingen zoals die nu gehouden worden in de tijdelijke unit die naast het huidige beheerkantoor staat. De zaal is alleen bedoeld voor (eigen) vergaderingen die eveneens kleinschalig van karakter zullen zijn. Hierbij worden uiteraard ook mensen van buiten uitgenodigd wanneer dit nodig is. Dat is echter niet meer of vaker dan nu gebeurt. In elk kantoor worden bovendien vergaderingen gehouden waaraan zo nu en

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

dan mensen van buiten deelnemen. De norm zal daar naar verwachting rekening mee houden.

Alle genoemde functies zijn bedoeld als kantoor of ondersteunend aan kantoor waardoor er gerekend wordt met de norm die geldt voor de kantoorfunctie zonder baliefunctie uit de tabel Kantoren. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,5 plaatsen per 100m² bvo geldt. Dit betekent dat er $(416/100 \cdot 2,5)$ **10,4 parkeerplaatsen** nodig zijn.

Parkeerbehoefte Kruithuis

Het gebruik van het Kruithuis als tentoonstellingsruimte heeft naar verwachting geen invloed op de parkeerbehoefte omdat de doelgroep wandelaars, fietsers en vaarrecreanten zijn. Om de parkeerbehoefte die eventueel zou kunnen samenhangen met dit gebruik is gebruik gemaakt van de norm Sociaal-culturele voorzieningen, functie verenigingsgebouw/expositieruimte. De norm voor landelijk gebied is 4,2 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Het bvo van het Kruithuis is afgerond 59 m² waarmee de hoeveelheid parkeerplaatsen op $(59/100 \cdot 4,2)$ **2,5 parkeerplaatsen**.

Deze ruimte kan eventueel in de toekomst verhuurd worden als vergaderruimte maar dat zal ten eerste zeer kleinschalig zijn en ten tweede pas gestart worden wanneer er een grotere parkeervoorziening is gerealiseerd. Daarom is daar in de berekening van de totale parkeerbehoefte geen rekening mee gehouden.

Samenvatting	
Woning	2,2 plaatsen
Kantoor	10,4 plaatsen
Kruithuis	2,5 plaatsen
Totaal	15,1 parkeerplaatsen nodig.

Uit tekening U-00a van De Steunbeer BV blijkt dat er **24 parkeerplaatsen** beschikbaar zijn wanneer de loods wordt weggehaald en het kantoor en de portacabin uit de kaploods worden gehaald. Dit zal tijdens of vlak na de werkzaamheden aan het fort gebeuren. Deze 24 plaatsen meer dan nodig is volgens de norm, een (verdere) verruiming van de parkeervoorziening is dus niet aan de orde.

In de volgende fase zal de parkeervraag mogelijk toenemen, o.a. door het verhuren van de zaal en centrale ruimte in het Torenfort, wanneer de parkeervoorziening daarvoor tekort schiet zal dat in die fase worden opgelost.

Conclusie

Verkeerskundig gezien zijn er geen onoverkomelijke problemen voor het realiseren van de gewenste uitbreiding.

3.4 Bodem

Bij nieuwbouw dient er verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het gaat hier om het aanbrengen van de fundering onder de aanaarding. Omdat het om een ongebruikelijke locatie gaat heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente over de

Ruimtelijke onderbouwing

Fort Kijkuit

Versie 0.5 maart 2013

wijze waarop dit onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Op vrijdag 23 november 2012 heeft Tjerk Medemblik per mail laten weten de voorgestelde methode goed te keuren. De methode bestaat uit 4 boringen tot 0,5 m-mv, 1 boring tot 2 m-mv en 1 peilbuis vlak langs de aarden wal en een viertal aanvullende boringen tot 2 m-mv in de wal zelf een viertal boringen en 2 aanvullende analyses om te onderzoeken of de bodemopbouw en -kwaliteit hier afwijken van de grond rondom de wal. Het verkennend bodemonderzoek zal uitgevoerd worden conform NEN5740 incl. vooronderzoek conform NEN5725. Er wordt uitgegaan van de strategie onverdacht. Bij een nieuwbouwoppervlakte van ca. 500 m² komt de onderzoeksinspanning bij de strategie onverdacht neer op 4 boringen tot 0,5 m-mv, 1 boring tot 2 m-mv en 1 peilbuis.

Conclusie

Er is een lichte overschrijding van de achtergrondwaarden voor lood en PAK aangetoond in een deel van de locatie. Dit geeft geen noodzaak tot nader onderzoek. Zie verder de bijlage: Gabrielweg 6 te Kortenhoef, verkennend bodemonderzoek van Certicon, 18 december 2012.

3.5 Water

De ontwikkeling brengt een wijziging in het bebouwd oppervlak met zich mee. Het forteiland is in de huidige situatie voor 16% bebouwd respectievelijk bestraat. Door de beoogde uitbreiding zal dit toenemen tot 24%. In de bestaande situatie wordt het hemelwater van het torenfort afgevoerd via de waterkelder en uiteindelijk via een overstort op de gracht. Bij de overige gebouwen geschiedt dat in de gronddekking en uiteindelijk het grondwater.

In de nieuwe situatie zal de hemelwaterafvoer op gelijke wijze worden verwerkt. Met als enige verschil dat het hemelwater dat opgevangen wordt in het waterreservoir gebruikt zal worden om de toiletten en de buitenkraan van water te voorzien. In vroeger tijden was dit water bedoeld als drinkwater voor de soldaten.

Er wijzigt zich daarmee niets in de hoeveelheid hemelwater die uiteindelijk in het grondwater respectievelijk het oppervlaktewater terecht komt.

Verder is de realisatie van het project niet van invloed op de (water)veiligheid; veroorzaakt geen overlast op het grondwater; zal niet leiden tot bodemdaling of wijziging van de oppervlaktewaterkwaliteit noch de grondwaterkwaliteit. De toepassing van uitloogbare stoffen in het exterieur is tot het minimaal noodzakelijke beperkt.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het aspect water.

3.6 Ecologie

Natuurmonumenten heeft door Regelink Ecologie & Advies een Quicksan Flora en Faunawet en Voortoets Natura2000 laten uitvoeren. Hieruit is naar voren gekomen dat er een vervolgonderzoek nodig was naar beschermde soorten. Dit is uitgevoerd en heeft het rapport Soortgericht onderzoek beschermde flora en fauna op Fort Kijkuit opgeleverd. De Voortoets Natura2000 is verder uitgewerkt tot een Verstorings –en Verslechteringstoets. Verder is er een mitigatieplan opgesteld en een notitie Beplanting op en rondom Fort Kijkuit. De voorgestelde maatregelen in het mitigatieplan worden als eis opgenomen in de aanbesteding en de uitvoering van werkzaamheden.

Conclusie

Uit alle onderzoeken is gebleken dat er geen negatieve effecten optreden op de natuur en/of de beschermde soorten. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het aspect ecologie.

3.7 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit (geen extra verkeer) en bevindt zich op een locatie waar al lange tijd gewoond en gewerkt wordt.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het aspect luchtkwaliteit.

27

3.9 Milieuhinder en omliggende functies

Het aspect bedrijven en milieuzonering is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. De functie kantoor veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de omliggende woningen, na realisatie van de ontwikkeling, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

3.10 Planologisch relevante leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van het plan.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

3.11 Archeologie

Zoals in paragraaf 2.3.3 beschreven zijn de archeologische waarden zeer gering. Indien er artefacten gevonden worden bevinden zij zich buiten hun oorspronkelijke context.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het aspect archeologie.

4. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

De ontwikkeling betreft een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Dit betekent dat in principe kosten van gemeentewege dienen te worden verhaald. Dit kan ofwel via een exploitatieplan ofwel via een anterieure overeenkomst. Omdat dit project volledig door de initiatiefnemer zal worden uitgevoerd, waardoor van gemeentewege geen kosten hoeven te worden gemaakt, is voor dit project de uitzonderingsgrond (zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro aanhef jo artikel 6.2.1a Bro) ten aanzien van het kostenverhaal van toepassing.