



AANVRAAG OMGEVINGSVEGUNNING

wijziging gebruik
Buitenplaats De Heiligenberg

10 juli 2015

COLOFON

opdrachtgever:

Weijdewold Vastgoed b.v.

Laan Corpus den Hoorn 300
9728 JT Groningen

T: (050) 524 80 58
E: info@weijdewold.nl

adviseur:



Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze bnt

Muurhuizen 165b
3811 EG Amersfoort

T: (033) 461 35 35
F: (033) 465 18 98
E: info@haverdroeze.nl

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Beoogde activiteiten	6
2.2 Verkeer en bereikbaarheid	6
2.3 Parkeren	7
3. TOETSING AAN BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2 AMvB Ruimte	8
3.2 Provinciaal Beleid	9
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009	11
3.3.2 Conclusie	12
4. ONDERZOEKEN	13
4.1 Bodem	13
4.2 Geluid	13
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3.1 Archeologie	13
4.3.2 Cultuurhistorie	13
4.4 Ecologie	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Bedrijven en milieuzonering	16
4.6.1 Geluid van inrichtingen	16
4.6.2 Effecten omringende (agrarische) bedrijven	17
4.7 Luchtkwaliteit	18
4.8 Water	18
4.9 Financieel	19
4.10 Maatschappelijk	19

Verkenning haalbaarheid nevenactiviteiten buitenplaats De Heiligenberg

1. INLEIDING

Buitenplaats De Heiligenberg ligt aan de Heiligenbergerweg 5 in het buitengebied tussen Leusden en Amersfoort. De Heiligenberg is van oorsprong een klooster dat tussen 995 en 1010 door bisschop Ansfridus werd gesticht. Het huidige huis bevat nog de fundamenteën van het oude klooster. Het klooster heeft ooit op een berg gestaan. Het huidige huis is gebouwd op een gedempt moeras en stamt uit 1815. Het pand is lange tijd bewoond, onder andere door oud-burgemeester van Leusden J.K.H. de Beaufort. Na zijn overlijden in 1962 komt de buitenplaats in handen van zijn echtgenote Annie Aleida de Beaufort die haar bezittingen onderbrengt in Stichting De Boom waar de buitenplaats De Heiligenberg nog altijd onder valt.

Sindsdien heeft de buitenplaats een functie gehad als meisjesinternaat. Sinds 1991 is de buitenplaats in gebruik als cursuscentrum voor cursussen op cultureel en creatief gebied. Vanaf 2006 is AOG Contractonderwijs de belangrijkste gebruiker van De Heiligenberg. AOG Contractonderwijs is een organisatie die universitaire kennis toegankelijk maakt voor bedrijven, instellingen en individuen. Door teruglopende belangstelling uit het bedrijfsleven, is in de afgelopen periode naast de zakelijke trainingen en cursussen ruimte ontstaan voor andere (neven)activiteiten. Naast zakelijke bijeenkomsten zijn er verzoeken voor huwelijksvoltrekkingen, particuliere en externe zakelijke besloten bijeenkomsten soms met lunch en/of diner. De huidige gebruiker, AOG, heeft aangegeven graag de bestaande activiteiten te willen uitbreiden met dergelijke bijeenkomsten.

Op grond van het bestemmingsplan heeft De Heiligenberg een bedrijfsbestemming waarbinnen gebruik als kantoor en trainings- en cursuscentrum is toegestaan. Huwelijksvoltrekkingen en particuliere en externe zakelijke besloten bijeenkomsten al dan niet in combinatie met lunch en/of diner passen niet zonder meer binnen de bestemmingsomschrijving. De Heiligenberg valt onder de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing begeleidt de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee het beoogde gebruik voor besloten bijeenkomsten wordt geregeld. De aanvraag is voorafgegaan door vooroverleg. Naast een omgevingsvergunning voor het (gewijzigde) gebruik wordt in verband met het feit dat het complex, waaronder het koetshuis is aangewezen als rijksmonument (monumentnr. 507019) tevens een vergunning gevraagd voor het wijzigen van het monument. Daarnaast is vanwege een aantal noodzakelijke aanpassingen in de bestaande keuken tevens een vergunning benodigd op grond van de Drank- en Horecawet.

AOG is gebruiker en huurder van het pand en tevens aanvrager van de vergunning. De plannen zijn voorbereid en ingediend in overleg met de heer ing. J.L. Scheffer, rentmeester van Stichting De Boom die eigenaar is van de buitenplaats. Het betreft nadrukkelijk uitbreiding van de gebruiksfuncties binnen de bestaande bebouwing; het plan omvat geen aanvraag voor nieuwbouw. Gelet op het karakter van het principeverzoek zal met name worden stil gestaan bij de belangrijkste aandachtspunten vanuit beleid en milieu.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beoogde activiteiten

Zoals in de inleiding reeds aangegeven gebruikt AOG Contractonderwijs de buitenplaats voor zakelijke bijeenkomsten, zoals trainingen, cursussen en vergaderingen. Door teruglopende belangstelling uit het bedrijfsleven is in de afgelopen periode ruimte ontstaan voor andere (neven)activiteiten. Dat daar ook belangstelling voor is vanuit de markt blijkt uit de verzoeken die komen voor huwelijksvoltrekkingen en particuliere en externe zakelijke besloten bijeenkomsten soms met lunch en/of diner. Veel verzoeken komen van mensen die al eens bij de Heiligenberg geweest zijn. Gelet op de ruimte die is ontstaan voor andere bijeenkomsten en de verzoeken die komen, zou AOG graag de bestaande zakelijke (trainings)activiteiten willen uitbreiden met besloten particuliere bijeenkomsten.

Naar verwachting blijven de gebruiksactiviteiten overwegend (90%) onderwijsgerelateerd. Het contractonderwijs vanuit moederorganisatie Freia vindt plaats in de vorm van postacademische en post-hbo-opleidingen. De deelnemers komen 1 x per week, gedurende 1 à 2 jaar, naar Leusden voor hun opleiding. Ondersteunend aan de opleidingen worden lunches en diners door de organisatie verzorgd. In de maanden juli en augustus zijn er minimale activiteiten, aangezien de opleidingen het academisch jaar volgen. De zakelijke activiteiten beginnen derhalve in september en eindigen in juni. Tijdens de vakantieperiode vinden er geen activiteiten plaats.

De gebruiksactiviteiten ten behoeve van particuliere bijeenkomsten en het gebruik als vergaderlocatie vormen in de toekomst een nevenactiviteit naast de bestaande activiteiten. Er zal geen actief promotiebeleid gevoerd worden om verhuur van de locatie te bevorderen. Dat is ook niet de intentie, want De Heiligenberg (hoofdgebouw) is vooral de thuisbasis van de opleidingsbedrijven van Freia (kantoren en lesruimte). Verhuur zal geschieden via interne kanalen en door mond-tot-mondreclame. Informatie vindt hoofdzakelijk plaats door middel van telefonisch en persoonlijk contact. Daarnaast is er een website.

De externe verhuur heeft hoofdzakelijk betrekking op het Koetshuis en enkele zalen in het hoofdhuis. Het Koetshuis is een gebouw met op de begane grond een ontvangstruimte met bar en een collegezaal op de 1e verdieping. Het Koetshuis kan gebruikt worden voor opleidingsruimte (zowel intern als extern), huwelijksvoltrekkingen, lezingen, informatiebijeenkomsten, expositieruimte, feesten en partijen, recepties, etc. Het Koetshuis kan alleen in zijn geheel worden gehuurd. De capaciteit is geschikt voor maximaal 100 à 120 personen (staplaatsen). Het gebouw leent zich niet voor deelverhuur aan verschillende groepen. Het Koetshuis kan worden gehuurd als zelfstandige locatie. Men kan dan zelf de catering invullen. Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein aanwezig. De prijzen die worden gehanteerd, zullen marktconform zijn.

2.2 Verkeer en bereikbaarheid

In de bestaande situatie wordt op eigen terrein geparkeerd. Daarbij is er ruimte voor 120 auto's. Recent is vergunning verleend voor een herinrichting van het parkeerterrein waarbij het parkeerterrein wordt heringericht en uitgebreid. Hiervoor wordt een zelfstandige procedure doorlopen. De herinrichting van de parkeerplaats houdt geen verband met de gewenste uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. De ontsluiting van het terrein verloopt via één ingang die aansluit op de Lockhorsterweg. De aansluiting op de Heiligenbergerweg is geregeld met een verkeersregelinstallatie.

2.3 Parkeren

In de bestaande situatie werken er op de buitenplaats 25 personeelsleden (BVO ca. 200m²).

Daarnaast zijn de volgende ruimten beschikbaar voor onderwijsdoeleinden:

Beaufortzaal	50m ² → 20p
Munterzaal	50m ² → 20p
Vondelzaal	40m ² → 15p
Vening Meineszaal	70m ² → 30p
Zwanenwaterzaal	50m ² → 20p
Koetshuis	100m ² → 50p

Naast de zaalruimten worden de Eetkamer en de Hardenbroekzaal gebruikt voor maaltijden voor cursisten. Het betreft nadrukkelijk geen zelfstandige horeca, er is alleen een koude keuken.

Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW gelden voor de huidige functies de volgende normen:

- Parkeren commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie):
2.8-3.3 parkeerplaats per 100m² BVO
- Beroepsonderwijs dag: 5-7 parkeerplaats per leslokaal (30 zitplaatsen)

In de bestaande situatie leidt dat tot de volgende parkeerbehoefte:

- 2 * 3.3 parkeerplaats = 7 parkeerplaatsen voor de kantoorfunctie
- 7 leslokalen * 7 parkeerplaatsen = 49 parkeerplaatsen voor de onderwijsfunctie

Om inzicht te krijgen in de bestaande parkeerbehoefte zijn door De Heiligenberg tellingen uitgevoerd op verschillende data (28 november 2013, 13 februari 2014, 13 maart 2014, 7 en 13 mei 2014). Op het drukste moment waren 110 auto's aanwezig. Er waren op dat moment circa 90 gasten en 25 personeelsleden aanwezig. Op de rustige dagen waren er 75 auto's aanwezig (op dat moment waren er circa 60 gasten en 20 - 25 personeelsleden aanwezig).

Dit aantal ligt hoger dan op basis van de kencijfers mag worden verwacht. Op alle momenten kon echter op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. Aangezien de nevenactiviteiten qua verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar zullen zijn met het huidige gebruik, is het aannemelijk dat de gevraagde ontwikkeling Met de voorziene uitbreiding/herinrichting van de parkeerplaats is het aannemelijk dat ook in de toekomst ruim zal kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Op basis van de aantallen auto's en het programma (dagvullend) kan een aanname worden gedaan van de verkeersgeneratie. Op basis van de tellingen varieert deze tussen 75*2,5= 187,5 en 110*2,5= 275 verkeersbewegingen per dag. Gelet op de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn verbonden aan functieverandering, verdient het aanbeveling om deze cijfers door middel van tellingen te verifiëren.

Aangezien het verzoek betrekking heeft op nevenactiviteiten die qua verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar zijn met het huidige gebruik, is het aannemelijk dat de gevraagde ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige toename van het verkeersaanbod.

3. TOETSING AAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaal beeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in het PKB Structuurschema Militaire Terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren en verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur, krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De algemene hoofddoelen zijn regionaal uitgewerkt: Midden Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijkskaders uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen en geeft aan wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke kaders vorm kunnen geven. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, de grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Voor onderhavig plan is vanuit het rijksbeleid nog relevant dat om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen het rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) heeft aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen, gemeenten dienen deze gebieden te borgen in bestemmingsplannen.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

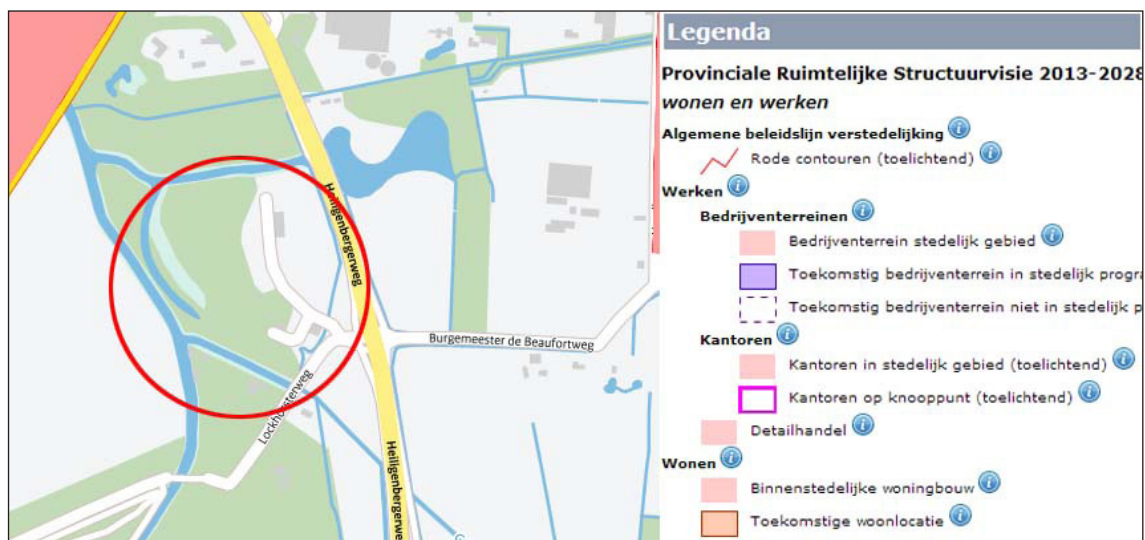
De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2025 (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn vastgesteld op 4 februari 2013. Tezamen geven de PRS en de PRV het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht weer. De PRS is een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRS gaat daarom vergezeld van een PRV die bindend is voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. Echter, niet alles wat van provinciaal belang is, staat zonder meer in de PRV. Bij het beleid in de PRS is telkens aangegeven of en zo ja wat van dat beleid via de PRV doorwerkt naar gemeenten. De PRS en PRV zijn inmiddels op een aantal punten herzien door middel van een tweetal partiële herzieningen die achtereenvolgens op 10 maart 2014 en op 3 november 2014 zijn vastgesteld.

De provincie Utrecht baseert haar voorgenomen ontwikkeling tot 2025 op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Voorgenomen ontwikkeling landelijk gebied

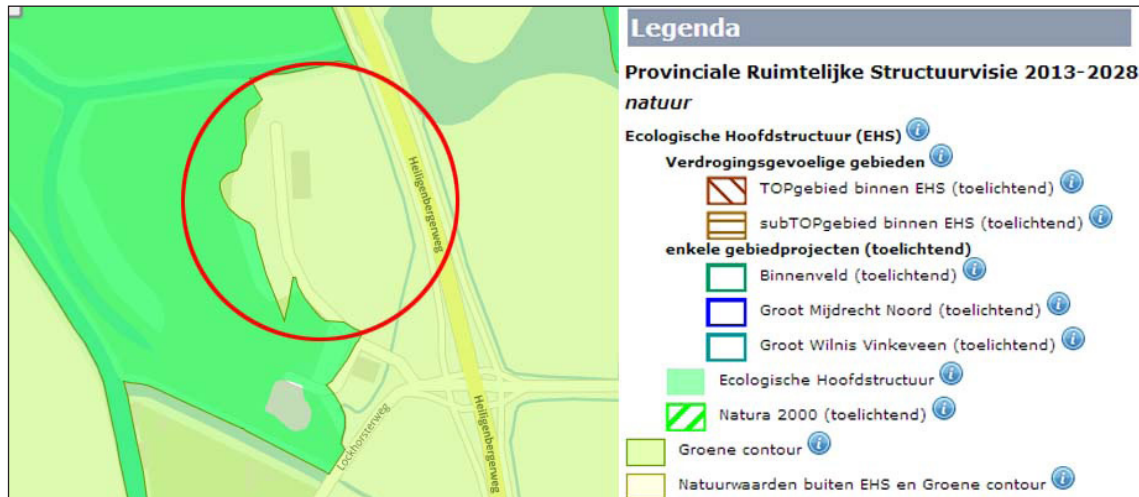
Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is noodzakelijk omdat deze bijdraagt aan het vestigingsmilieu. Uiteraard is daarbij essentieel dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De door de provincie voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap.



Afb.1 Wonen en werken, bron PRS 2013-2025

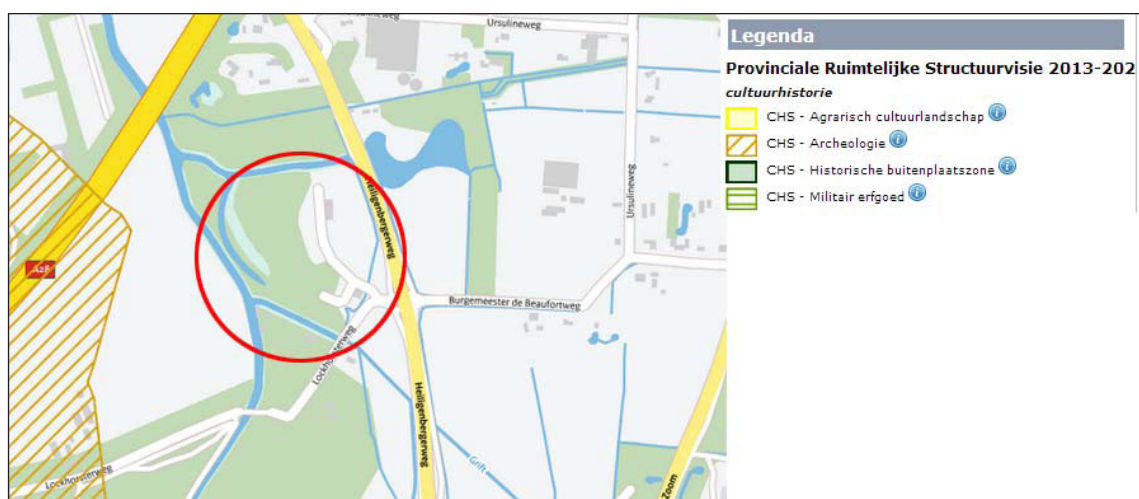
Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied zoveel mogelijk te behouden, is het beleid ten aanzien van functies die niet direct gekoppeld zijn aan het landelijk gebied, terughoudend. Daar waar ingrepen (mede) kunnen leiden tot kwaliteitsverbetering zijn – onder voorwaarden – ontwikkelingen mogelijk (rood-voor-groen, functieverandering stoppende agrarische bedrijven).

Het plangebied maakt deel uit van de 'groene contour'. De 'groene contour-gebieden' maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur maar zijn wel van belang voor het functioneren daarvan. In en om de groene contourgebieden is het niet, tenzij regime niet van toepassing, maar dienen onomkeerbare ingrepen en processen voorkomen te worden die het realiseren van natuur in deze gebieden onmogelijk maken.



Afb.2 Natuur, bron PRS 2013-2028, 1e partiële herziening

De provincie Utrecht kent een grote cultuurhistorische variatie die mede het gevolg zijn van de diversiteit in bodemgesteldheid en de lange bewoningsgeschiedenis van het gebied. De verschillende landschapstypen zijn daarvan het resultaat. Het plangebied ligt binnen de Gelderse Vallei. De ruimtelijk herkenbare structuren dan wel de in de ondergrond aanwezige structuren zijn veelal kenmerkend voor een bepaalde periode of een bepaalde ontwikkeling. De samenhangende historisch waardevolle structuren zijn door de provincie samengebracht in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Hoewel de Heiligenberg deel uitmaakt van de reeks buitenplaatsen rond Leusden, maakt de Heiligenberg geen deel uit van de CHS – historische buitenplaatsen zone.



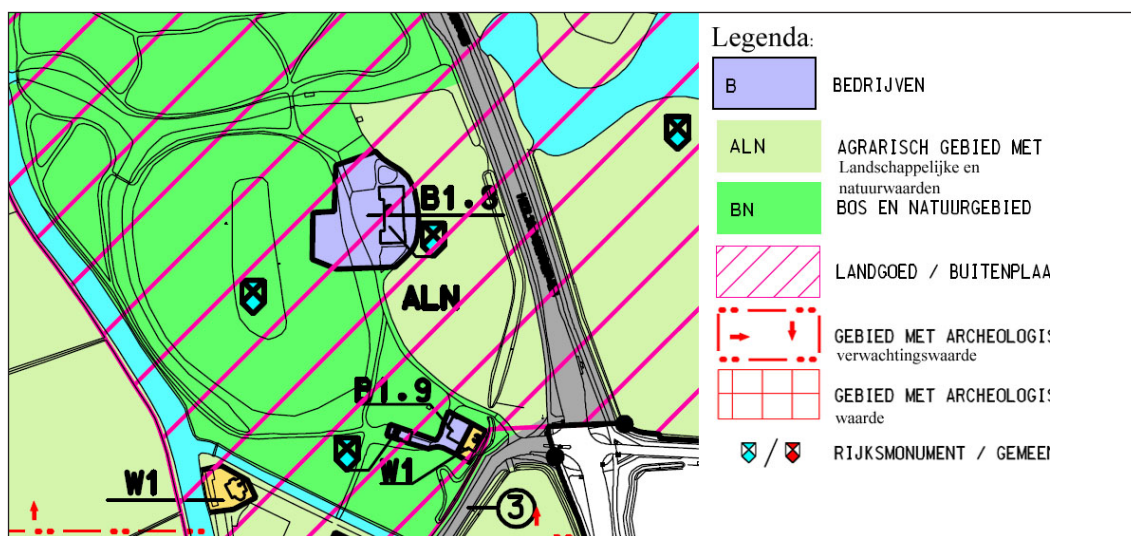
Afb.3 Cultuurhistorie, bron PRS 2013-2028, 1e partiële herziening

Al deze uitgangspunten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld 21 september 2009), die is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van deze bepaling mogen PS regels stellen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

De onderwerpen en verordeningen volgen uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerp-besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte). De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een bestemmingsplan in strikt juridische zin (plankaart en regels) maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009



Afb.4 Plankaart bestemmingsplan, bron Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het bestemmingsplan is op 25 februari 2010 in werking getreden en op 2 december 2010 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan hebben de gronden verschillende bestemmingen: de villa en het koetshuis hebben respectievelijk de bestemmingen Bedrijf 1.8 (kantoor) en 1.9 (trainings- en cursuscentrum). Het achter de villa gelegen terrein dat in gebruik is als parkeerterrein heeft eveneens een bedrijfsbestemming. Daarnaast is het gebied aangewezen als terrein met een ecologische verwachtingswaarde en voorzien van de (dubbel)bestemming Buitenplaats/Landgoed.

De dubbelbestemming Landgoed/Buitenplaats bepaalt dat de betreffende gronden (mede) zijn bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en landschapsarchitectonische waarden, bestaande uit de paden, lanen en groenstructuren, cultuurhistorische landschappelijk en architectonisch waardevolle gebouwen, waterpartijen en landschappelijke elementen. De voorschriften bevatten een regeling die voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van – niet voor bewoning bestemde – gebouwen bij een landgoed behorende bebouwing (koetshuis, prieel of orangerie) en of bebouwing die ten dienste staat van het beheer van het landgoed of de buitenplaats.

Daarnaast voorzien de voorschriften in een wijzigingsbevoegdheid om het landhuis en andere gebouwen op het landgoed te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor,

recreatie en kleinschalige horeca, mits:

- de functiewijziging aantoonbaar in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed of de buitenplaats;
- daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijven ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;
- geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, en
- in voldoende mate op eigen terrein kan worden voorzien in parkeergelegenheid conform het parkeerbeleid van de gemeente.

3.3.2 Conclusie

Voorliggende plannen gaan uit van een ontwikkeling die bijdraagt aan de verwezenlijking van overheidsdoelen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied doordat een historische buitenplaats een actieve gebruiksfunctie houdt.

De wens om de bestaande functionele gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing uit te breiden met huwelijksvoltrekkingen/-recepties, feesten en besloten bijeenkomsten voor ook particuliere groepen sluiten aan bij de bestaande activiteiten en zijn wat betreft uitstraling en effecten voor de omgeving mee vergelijkbaar.

De plannen brengen geen nieuwe bouwplannen mee en passen daarmee in het beleid voor verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ook vormen de plannen geen bedreiging voor het gewenste herstel en verbetering van natuurwaarden in de directe omgeving.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming Bedrijf waarbinnen kantoren, trainings- en cursuscentrum is toegestaan. Binnen de voorschriften is verhuur van zaalruimten aan particulieren en /of een ondersteunende horecafunctie in beginsel niet toegestaan. Voorliggende plannen passen binnen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen voor gronden met de dubbelbestemming "Buitenplaats/Landgoed". Deze wijzigingsbevoegdheid staat immers toe dat het landhuis en ook andere gebouwen op het landgoed mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, als kantoor, ten behoeve van recreatie en kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

In het volgende hoofdstuk is de invulling van de voorwaarden verkennend uitgewerkt. Daarnaast zal in het kader van de procedure om de beoogde ontwikkelingen te verwezenlijken ook onderzoek moeten worden gedaan naar de volgende aspecten: bodem, geluid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieucontouren van (agrarische) bedrijven en water.

4. ONDERZOEKEN

4.1 Bodem

De Wet Bodembescherming is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Normaal dient in het kader van de omgevingsvergunning om te mogen bouwen een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de samenstelling van de bodem en de geschiktheid van de locatie voor de betreffende functie. Gelet op het feit dat het vigerend bestemmingsplan het gebruik als kantoor trainings- en cursuscentrum reeds toetstaat en het uitsluitend een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing betreft, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

4.2 Geluid

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30km/u een geluidzone. Binnen die zone is de Wet Geluidhinder van toepassing en moet onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Onderhavige plannen gaan uit van een gebruik van de buitenplaats als kantoor, trainings- en cursuscentrum, zaalruimten voor besloten feesten en ondersteunende horeca. Deze functies zijn geen 'geluidgevoelige functies' als bedoeld in de Wet Geluidhinder. In het kader van de vervolgpcedure kan een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer achterwege blijven.

Het aspect geluid van inrichtingen is uitgewerkt in paragraaf 4.6.1.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op grond van artikel 3.6.1 lid 2 Bro dient een bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed heeft de gemeente Leusden een Archeologische Beleidsadvieskaart vastgesteld. De archeologische beleidskaart biedt inzicht in de kans op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in waarden- en verwachtingsgebieden.

Op die kaart is te zien dat het plangebied is aangewezen als wettelijk beschermd archeologisch monument waar ingeval van bodem versterking een monumentenvergunning moet worden aangevraagd. Onderhavige plannen gaan niet uit van het toevoegen van nieuwe bebouwing en/of ingrepen in de bodem. Een archeologisch onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

4.3.2 Cultuurhistorie

Buitenplaats De Heiligenberg is als complex aangewezen als rijksmonument (complexnummer 507015). Het totale complex bestaat uit 15 onderdelen (monumentnr's. 507014 t/m 507029) en omvat de volgende onderdelen:

1. Huis De Heiligenberg (Heiligenbergerweg 5)
2. Historische tuin- en parkaanleg
3. Hoofdinrijhek
4. Smeedijzeren hekwerk
5. Koetshuis (Heiligenbergerweg 3)
6. Oranjerie (Heiligenbergerweg 1a)

7. Menagerie
8. Brug over de Grift naar de moestuin
9. Kas tegen de moestuinmuur
10. Bakstenen schuur
11. Koude bakken
12. Tuinmanswoning
13. Overlaat
14. Tolhuisje (Heiligenbergerweg 2)
15. Duiventil

De buitenplaats is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang vanwege:

- het hoofdgebouw dat een voorbeeld is van een in een romantische parkaanleg gesitueerd vroeg 19e eeuwse neo-classicistisch huis dat rond 1870 met twee aansluitende classicistische zijvleugels werd uitgebreid.
- de (vrijwel ongewijzigde) aanleg van het park in landschapsstijl op en rond de berg en aan de overzijde van de Heiligenbergerweg, uit de eerste helft van de 19e eeuw, door de tuinarchitect H. van Lunteren (1780 - 1848) en J.D. Zocher jr. (1791-1870) met daarin de vijverpartij het Zwanewater;
- de twee in cottage-stijl gebouwde huisjes (tuinmanswoning en tolhuisje) die dateren uit 1807 - 1827 en de duiventil gebouwd tussen 1827 - 1837, die een representatief voorbeeld zijn van vroeg 19e eeuwse ornamentale bouwkunst in een parkaanleg en die een compositorisch onderdeel van deze parkaanleg vormen;
- de orangerie in Empirestijl van J.D. Zocher jr. als één van de weinige bewaard gebleven orangerieën van deze architect.

Voor het koetshuis (annex woning) is van belang dat deze vermoedelijk rond 1815 is gebouwd. In de periode dat de buitenplaats als internaat in gebruik was, is het koetshuis als sporthal ingericht (met een verbouwing in 1974). Hierdoor is het inwendige van het koetshuis voor de bescherming van ondergeschikte betekenis. In het zuidoostgedeelte van het koetshuis is vanouds een woning gesitueerd. Aangezien onderhavig verzoek uitsluitend betrekking heeft op de gebruiksmogelijkheden en geen betrekking heeft op bouwkundige ingrepen in of aan het koetshuis, is geen nadere beschrijving van het gebouw opgenomen. Volledigheidshalve is het aanwijzigingsbesluit waarin deze beschrijving wel is opgenomen als bijlage 1 toegevoegd.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo is een omgevingsvergunning vereist voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig ander opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waarop het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. De gemeente kan in dat geval advies vragen aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed over de aanvraag of over de ontwerp beschikking (artikel 2.26 lid 3 Wabo). Indien uit het advies blijkt dat inderdaad sprake is van verstoring, aantasting of gebruik dat ontsierend is of waardoor het beschermd monument in gevaar wordt gebracht dient de uitgebreide Wabo-procedure te worden gevolgd.

Onderhavig verzoek heeft uitsluitend betrekking op het wijzigen van het in pandig gebruik van het koetshuis ten behoeve van besloten bijeenkomsten. De catering vindt plaats vanuit de (bestaande, deels aan te passen) keuken van het hoofdgebouw dan wel via een externe cateraar. Dit is overeenkomstig de bestaande situatie waarbij catering plaatsvindt ten behoeve van de (groeps)trainingen die in het koetshuis worden gegeven. Verhuur, inhuur van derden en schoonmaak vindt plaats via de huidige gebruiker: AOG.

Buiten de reeds voorziene aanpassingen aan het parkeerterrein, vinden er geen aanpassingen

plaats. Wel heeft als onderdeel van dit verzoek in paragraaf 2.3 een toets plaatsgevonden of de bestaande parkeergelegenheid voldoende is; dat is het geval.

4.4 Ecologie

In Nederland is verschillende regelgeving die toeziet op de bescherming van de natuur. De belangrijkste bescherming is neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) en de Flora- en faunawet uit 2002 (Ff-wet). Ook dient rekening te worden gehouden met de regels die voortvloeien uit het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van de EHS. De Nb-wet beschermt alleen de op grond van deze wet aangewezen gebieden: beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet aangewezen als natuurmonument.

Wel ligt het plangebied binnen een straal van 3km tot het als beschermd natuurmonument aangewezen gebied Schoolsteegbosjes in Leusden. Het plangebied ligt niet in (in de directe nabijheid van) een Natura 2000 gebied. Gelet op de beoogde ingrepen (uitbreiding interne gebruiksfuncties) en de afstand tot het beschermd natuurmonument is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten zullen optreden als gevolg van de plannen op het beschermd natuurmonument. Het gebied ligt voorts buiten de EHS, maar binnen de zogenoemde 'groene contour'. Zoals eerder aangegeven is het nee, tenzij beginsel hier niet van toepassing, maar dienen ontwikkelingen die natuurontwikkeling in de weg staan te worden vermeden. Gelet op het feit dat het hier uitsluitend een inpassing van het gebruik betreft die niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte, kan worden gesteld dat geen sprake is van een ontwikkeling die de realisatie van de EHS doelen binnen de Groene Contour belemmert. De ligging in de Groene Contour staat realisatie van het voorgenomen gebruik niet in de weg.

Bij elk project geldt bovendien de zorgplicht die voortvloeit uit de Ff-wet. Deze zorgplicht houdt in dat onderzoek moet worden gedaan naar de in een gebied voorkomende natuurwaarden en dat een inschatting moet worden gemaakt van de effecten van de beoogde ingreep op die waarden. Daarnaast dienen de negatieve gevolgen van een ingreep zoveel mogelijk te worden voorkomen of – indien dat niet mogelijk is – te worden beperkt (mitigeren) of ongedaan gemaakt (compenseren). Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffing. Voor minder algemeen voorkomende soorten kan in sommige gevallen ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van EL&I.

Onderhavige plannen zijn niet aan te merken als 'project' in de zin van de Ff-wet omdat deze geen fysieke ruimtelijke ingreep meebrengen. Een onderzoek in het kader van de Ff-wet kan om die reden achterwege blijven.

4.5 Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Raadpleging van de risicokaart leert dat in de omgeving van het plangebied een ondergrondse buisleiding voor aardgastransport aanwezig is (A-510) en een route voor transport van gevaarlijke stoffen (A28). De afstand van het plangebied tot de aardgastransportleiding bedraagt 290m. De afstand tot de A28 bedraagt eveneens bijna 290m. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid kan nader advies worden ingewonnen bij de Omgevingsdienst.



Afb.5 Risicokaart, bron PRS 2013-2028

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Geluid van inrichtingen

Naast geluidbelasting vanwege het wegverkeer is er ook de zorg voor een goed woon- en leefklimaat door middel van milieuzonering van bedrijven. De overheid dient er daarbij op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld horecabedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt daarbij gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere ‘kwetsbare’ functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel 1.

Tabel 1 Richtafstanden (in meters) tot omgevingstype

categorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk.

Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoonst dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

De omgeving van de buitenplaats is het buitengebied waar naast agrarische functies, ook woonfuncties en bedrijvigheid voorkomen. Het gebied kan worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Horeca (SBI code 561) en kantoorfuncties (SBI-code 85.5) hebben een hindercontour van respectievelijk 10 (i.v.m. geluid en geur) en 0 meter.

In dit kader is van belang dat in het koetshuis tevens een woning gevestigd is. Hoewel deze woning op het terrein van de buitenplaats ligt en geïntegreerd is met het koetshuis is dit geen dienstwoning. Om inzicht te krijgen of met de beoogde gebruikswijziging in en om de woning sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat is een meet- en rekenonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het voorgenomen gewijzigde gebruik voor de omgeving. De onderzoeksresultaten maken als bijlage 2 deel uit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Het doel van het meet- en rekenonderzoek is om vast te stellen of het gewenste gewijzigde gebruik kan plaatsvinden binnen de wettelijke kaders. Aangezien het koetshuis direct grenst aan de portierswoning is deze woning als maatgevend te beschouwen voor de overige woningen in de omgeving. Er is zowel onderzoek gedaan naar de geluidsniveaus in de woning, als op de (buiten)gevel van de woning. Toetsing heeft plaatsgevonden aan de geluidvoorschriften uit hoofdstuk 3.2 Activiteitenbesluit, artikel 2.17 lid 1).

Uit het onderzoek blijkt dat, uitgaande van het standaard (pop)muziekspectrum, binnen het Koetshuis de volgende niveaus voor muziekgeluid toelaatbaar zijn:

- in de periode van 07.00u tot 19.00u: 85 dB(A)
- in de periode van 19.00u tot 23.00u: 80 dB(A)
- in de periode van 23.00u tot 07.00u: 75 dB(A)

Voor onderhavig verzoek betekenen de uitkomsten van het onderzoek dat de beoogde bedrijfsvoering met onversterkte muziek en met (begrensde) versterkte muziek tot 23uur goed mogelijk is zonder de geluidwaarden te overschrijden. Tijdens muziekpresentaties dienen deuren en ramen gesloten te blijven, behoudens voor het doorlaten van personen. Mits aan deze voorwaarden wordt voldaan, staat de beoogde bedrijfsvoering het behoud van een goed woon- en leefklimaat in en om de woning niet in de weg.

Voor incidentele festiviteiten, waarbij hogere niveaus worden verwacht, zal ontheffing moeten worden gevraagd bij de gemeente Leusden. Voor het verlenen van ontheffingen zal worden aangesloten bij het beleid van de gemeente.

4.6.2 Effecten omringende (agrarische) bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens een inventarisatie gemaakt van de (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals wonen, maar ook andere gebouwen waarin mensen verblijven kunnen als geurgevoelig worden aangemerkt) worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Lockhorsterweg 1; dit is een (intensief) agrarisch bedrijf. Tussen het plangebied en dit bedrijf bevindt zich bestaande woonbebouwing, zoals de woningen aan het Heiligenbergerweg. De voorgenomen functieverandering is daarom niet van invloed op het betreffende agrarische bedrijf omdat de bestaande woningen reeds maatgevend zijn.

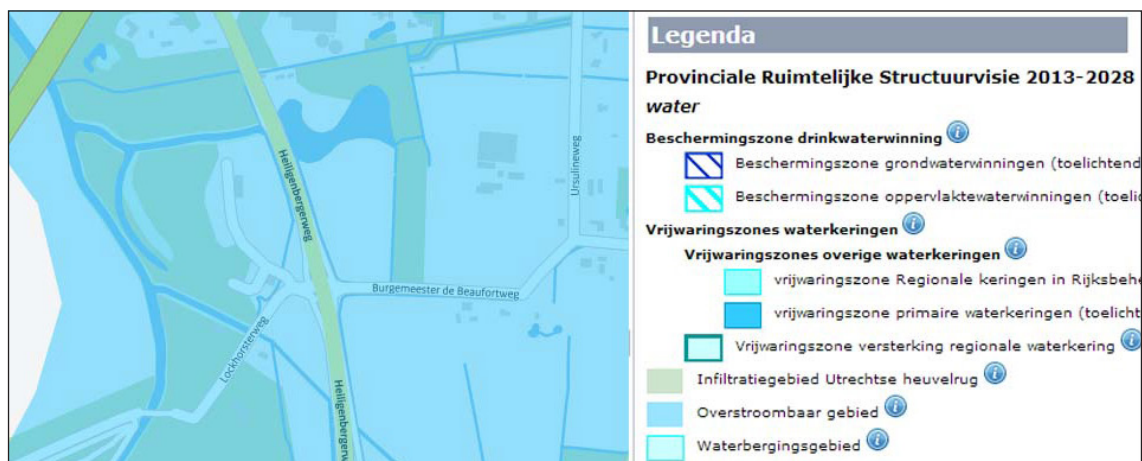
4.7 Luchtkwaliteit

De regels die in Nederland gelden voor de luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007, die deel uitmaakt van de Wet milieubeheer (titel 5.2). Indien de grenswaarden voor de luchtkwaliteit na realisatie van het plan niet worden overschreden, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van een plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De vraag die centraal staat is in hoeverre een plan al dan niet 'in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met projecten / categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Als een plan onder de drempelwaarden blijft (voor kantoorfuncties ligt de drempel bij 33.333m² BVO), kan nader onderzoek naar de effecten van een plan op de luchtkwaliteit achterwege blijven. Gelet op het feit dat het hier een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw betreft waarvan de oppervlakte van het BVO ruim onder de drempelwaarde blijft, kan nader onderzoek achterwege blijven.

4.8 Water

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet water vanaf het begin te worden meegenomen in de planvorming. Vanuit het aspect water zal, in overleg met het waterschap, moeten worden getoetst of het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.



Afb.6 Water, bron PRS 2013-2028

Bij elk plan dient te worden gekeken naar het aspect water conform de toetsingscriteria van de waterbeheerder; wezenlijke toename van verharding dient bijvoorbeeld te worden gecompenseerd met extra waterberging en schoon hemelwater dient zo veel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering. Bij het bouwen wordt gestreefd naar het toepassen van duurzame materialen en het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen, zoals zink en koper.

4.9 Financieel

De gronden zijn in eigendom van Stichting De Boom. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer / gebruiker: AOG. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zullen voor zover nodig afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake kostenverhaal door de gemeente. De beoogde ontwikkelingen brengen daarmee geen financiële risico's mee voor de gemeente. Een van de aspecten waarover afspraken zullen worden gemaakt is de verhaalbaarheid van eventuele planschadeclaims. Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied op ruime afstand van bestaande woningen en bedrijven, lijkt de kans op planschade beperkt. Vanwege de kosten die hiermee samenhangen, wordt om die reden voorgesteld een planschaderisicoanalyse vooralsnog achterwege te laten. Dit laat de verhaalsmogelijkheden van de gemeente op een initiatiefnemer onverlet.

4.10 Maatschappelijk

In het kader van de te volgen procedure vinden het gebruikelijke (voor)overleg en inspraak plaats.