

# Notitie

Onderwerp: Verwerking opmerkingen vooroverleg concept bestemmingsplan Buitenplaats de Persijn en het gecombineerd welstand- en monumentenadvies over deze bestemmingsplanwijziging  
Datum: 26 februari 2020  
Van: R. Kremers, HSRO  
Blad: 1 van 3

---

## Aanleiding

De gemeente de Bilt heeft in het najaar van 2019 het concept bestemmingsplan voor de herziening van de buitenplaats Persijn aan de verschillende overheden en overlegpartners aangeboden. Naar aanleiding hiervan zijn twee reacties binnengekomen.

- Op 19 december 2019 is er door de provincie Utrecht per mail een reactie ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn'.
- Op 20 december 2019 is er door MooiSticht gecombineerd welstand- en monumentenadvies met het dossiernummer DEB19-0125 – 1 uitgebracht.

In deze notitie wordt ingegaan op de punten uit beide reacties. Daarnaast is aangegeven hoe één en ander in overleg met de provincie en gemeente verwerkt is. Om één en ander te kunnen controleren is een pdf met de toelichting en de regels gemaakt waarin de wijzigingen geel gemarkeerd zijn.

## Reactie advies Mooisticht

### Regels

In het advies wordt genoemd dat bij een verdere planuitwerking onduidelijkheid kan ontstaan over een aantal functieaanduidingen. Om deze onduidelijkheid te voorkomen zijn onder artikel 1 de begripsdefinities van dienstwoning (1.28), houthakkershut (1.36), kapschuur (1.39) en stal (1.58) opgenomen.

Op advies is bij 8.1.3 sub b de volgende cursief gedrukte tekst opgenomen:

- geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de *monumentale en cultuurhistorische* waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen

Geadviseerd wordt om de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarde' toe te voegen en daarbij als uitgangspunt te nemen:

- bouwwerken of werkzaamheden geen gebouw zijnde, zijn alleen mogelijk indien deze geen onevenredige aantasting vormen voor de cultuurhistorische waarden van het perceel en de directe omgeving. Dit dient te worden aangetoond, waarbij advies ingewonnen dient te worden bij de monumentencommissie.

Deze dubbelbestemming is eerder niet toegepast, omdat dit niet aansluit bij de huidige methodiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' vastgesteld op 12 april 2017 van de gemeente De Bilt. Hierin wordt gewerkt met de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoedpark'. In de plaats van een extra dubbelbestemming met volledige planregels toe te voegen, wordt het voorgestelde stuk tekst verwerkt onder artikel 8.1 'overige zone – landgoedpark'. Dit is op de volgende manier verwerkt in 8.1.2 sub a:

#### 8.1.2: Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoedpark' zijn gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde, alleen mogelijk indien:

- deze geen onevenredige aantasting vormen voor de cultuurhistorische waarden van het perceel en de directe omgeving. Dit dient te worden aangetoond, waarbij advies ingewonnen dient te worden bij de monumentencommissie.

Verder wordt er nog geadviseerd om de mogelijkheid voor het bouwen van vergunningvrije bouwwerken te beperken door uitsluiting van een groot deel van het perceel als 'erf', omdat dit niet is ingericht ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw. Dit advies is verwerkt door een begripsdefinitie van erf op te nemen in de planregels onder 1.31 van de begrippen.

### 1.31: erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden. In dit bestemmingsplan betreft het erf alleen het gebied dat is opgenomen binnen het bouwvlak met de aanduiding 'kort verblijf'.

### Verbeelding

Binnen het plangebied zijn twee gebouwen aanwezig die geen onderdeel uitmaken van de monumentale parkaanleg. Het betreft het noordelijk gelegen prieel en houthakkershut/stal. Deze hebben in de huidige verbeelding een maximale bouwhoogte van 10 en 8 meter hoog. Om te voorkomen dat deze gebouwen niet aansluiten bij de monumentale parkaanleg is geadviseerd om ook een maximale goothoogte voor deze gebouwen aan te geven. Tevens wordt geadviseerd om voor de nieuwbouw binnen de monumentale een goothoogte op te nemen. Dit advies is verwerkt en in de huidige verbeelding zijn de volgende afmetingen gehanteerd:

- prieel: Maximale bouwhoogte 7 meter, maximale goothoogte 3 meter
- houthakkershut/stal: Maximale bouwhoogte 7 meter, maximale goothoogte 3 meter
- kapschuur: Maximale bouwhoogte 8 meter, maximale goothoogte 6 meter

Voor het bouwvlak van het hoofdgebouw werd geadviseerd om voor de uitbreiding zowel ten noorden als ten westen van het hoofdgebouw een zoekgebied op te nemen en alleen een bouwvlak toe te voegen voor het hoofdgebouw zelf. Echter is gekozen om het voorgelegde bouwvlak te behouden en is er een splitsing in de hoogtemaatvoering gemaakt tussen het hoofdgebouw en de uitbreiding daarvan. Voor het hoofdgebouw blijft dezelfde maatvoering staan en voor de uitbreiding is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Verder is er gekozen om de uitbreiding niet aan de noordzijde van het hoofdgebouw op te nemen, omdat hier de oorspronkelijke hoofdingang van het gebouw zit en de initiatiefnemer deze graag wilt behouden. Er is gekozen om hier geen maximale inhoud toe te voegen, omdat door de maximale bouwhoogte de inhoud al wordt ingeperkt. Tevens zal de uitbreiding nog steeds moeten voldoen aan de welstandscriteria en de monumentenwet.

## Reactie advies Provincie Utrecht

### Regels

In de reactie wordt gesteld dat de regels zoals voorgelegd niet voldoende borging geven voor de bescherming van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). In overleg met Dhr. A. Blok is toegezegd dat de volgende regels genoeg borging bieden voor de bescherming van het NNN (mailwisseling 6, 10 en 17 februari 2020). De bijstelling van deze regels is opgenomen onder 8.1.2 sub b en c en 8.1.3 sub c.

#### 8.1.2: Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoedpark' zijn gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde, alleen mogelijk indien:

- deze geen significante aantasting vormen van de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur- en landschapswaarden van het perceel, de directe omgeving en het Natuurnetwerk Nederland;
- deze geen significante vermindering vormen van de oppervlakte en de samenhang van de natuur- en landschapswaarden van het perceel, de directe omgeving en het Natuurnetwerk Nederland;

#### 8.1.3: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en/of ecologische functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;

## Toelichting

Op advies van de provincie Utrecht is nogmaals goed gekeken naar de effecten van het voorgenomen plan op het NNN. De conclusie hiervan is opgenomen onder 4.9.3 van de toelichting en staat tevens hieronder weergegeven.

Het gehele plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebied. Het noordelijk deel ligt buiten het NNN. Op figuur 4.8 is te zien dat het grootste deel van de huidige buitenplaats, het zuidelijke deel, wel in het NNN ligt. Binnen het NNN mogen de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit niet worden aangetast. Het gaat om:

- de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
- de robuustheid en de aaneengeslotenheid van het NNN;
- de aanwezigheid van bijzondere soorten;
- de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Door de uitbreiding met het noordelijke deel en herstel van oorspronkelijke watergangen, lanen en boomgroepen vindt versterking plaats van bestaande en potentiële waarden van ecosysteem. Het areaal aan watergangen met natuurvriendelijke oevers, bos en bloemrijk grasland zal daardoor toenemen. Qua aanplant zal gebruik worden gemaakt van inheemse soorten die aansluiten bij de aanwezige natuur in en om het plangebied. De robuustheid en de verbindingsfunctie van dit complex wordt verbeterd. Op de buitenplaats worden geen ingrepen gedaan die de kwaliteiten aantasten. Het gaat vooral om behoud en herstel van cultuur-historisch relevante landschapselementen. Zo worden binnen aanwezige boomgroepen en lanen ontbrekende bomen aangeplant. Bomen die op omvallen staan, gevaarlijke losse takken en zieke bomen worden verwijderd. Deze worden eveneens vervangen door nieuwe aanplant.

De aanwezige bebouwing wordt voornamelijk intern gewijzigd. Aanvullende nieuwe bebouwing is voorzien op gronden die momenteel geasfalteerd en/of verstoord zijn. Het betreft hier met name de bebouwing ten noorden van het koetshuis. Hier zijn de gronden momenteel ingericht met meerdere kleine bijgebouwen en geasfalteerde wegen, paden en sportveld. Hier zal een aanbouw en kas komen ten behoeve van de nieuwe moestuin en boomgaard. Dit is de enige verandering van grondgebruik binnen het NNN. Het oorspronkelijke gebruik betreft grasland wat door intensieve maaibeheer geen hoge ecologische natuurwaarden heeft.