

Buitenplaats Persijn



**Bestemmingsplan
Toelichting**

“Buitenplaats Persijn” bestemmingsplan

Achterweteringseweg 10,12,14 Maartensdijk



Figuur 1.1: Luchtfoto omgeving en buitenplaats Persijn

COLOFON

Februari 2020

versie: 18-03-2020

Status: Ontwerp

IMRO code: NL.IMRO.0310.17011BP0002-ON01

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

Hoogstraat 1 6654 BA Afferden

0487-542906

info@hsro.nl

i.o.v.: De heer Marcel Röhrs

Dorpshuys BV

Kapelweg 4

De Bilt

Inhoudsopgave

1: Inleiding.....	6
1.1: Aanleiding.....	6
1.2: Locatie.....	6
1.3: Leeswijzer.....	6
1.4: Het initiatief en het doel van de herziening van het bestemmingsplan.....	8
1.4.1: Herstel park buitenplaats.....	9
1.4.2: Restauratie gebouwen.....	10
1.4.3: Herbestemming bestaande gebouwen en nieuwe functies.....	10
1.5: Motivatie.....	11
2: Bestaande situatie.....	13
2.1: Huidig gebruik.....	13
2.2: Ontsluiting en ondergrondse infrastructuur.....	13
2.3: Hoogteligging en ontwatering.....	15
2.4: Ontstaansgeschiedenis.....	15
2.5: Bebouwing op de buitenplaats	21
3: Beleid.....	26
3.1: Algemeen.....	26
3.2: Rijksbeleid.....	26
3.2.1: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	26
3.2.2: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
3.2.3: Ladder duurzame verstedelijking	27
3.2.4: Erfgoedwet	27
3.2.5: Kaderrichtlijn water.....	28
3.2.6: Waterwet.....	28
3.2.7: Nationaal Waterplan.....	28
3.3: Provinciaal beleid.....	28
3.3.1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en de herijking in 2016.....	28
3.3.2: Beleid kantoren.....	29
3.3.3: Beleid herbestemming.....	29
3.4: Gemeentelijk beleid.....	29
3.4.1: Bestemmingsplan.....	29
3.4.2: Erfgoedbeleid.....	30
3.4.3: Cultuurhistorische Waardenkaart.....	30
3.4.4: Gemeentelijke structuurvisie.....	30
3.4.5: Woonvisie.....	31
3.4.6: Groenstructuurplan.....	31
3.4.7: Beleid duurzaamheid.....	32
4: Omgevingsaspecten.....	35
4.1: Algemeen.....	35
4.2: Milieu effect rapportage.....	35
4.3: Geurhinder.....	35
4.4: Milieuzonering.....	36
4.5: Verkeer en parkeren.....	37
4.6: Geluid	39
4.7: Water.....	41
4.8: Externe veiligheid.....	42
4.9: Ecologie	44
4.9.1: Wet Natuurbescherming.....	46
4.9.2: Soortenbescherming.....	46
4.9.3: Gebiedsbescherming	47
4.10: Programma Aanpassing Stikstof (PAS).....	48
4.11: Bodem	50
4.12: Luchtkwaliteit.....	53
4.13: Cultuurhistorische waarden.....	54
4.13.1: Rijksmonument.....	54
4.13.2: Waardenanalyse.....	54

4.13.3: Belang bescherming zichtlijnen Domlaan buiten de buitenplaats.....	57
4.13.4: Archeologie.....	57
4.13.5 Archeologisch bureauonderzoek KSP Archeologie.....	59
5: Juridische toelichting.....	60
5.1: Overzicht veranderingen in bestemmingen.....	60
5.2: Opbouw bestemmingsplan	60
5.3: Regels.....	61
5.3.1: Gemengd.....	61
5.3.2: Waarde - Archeologie	62
5.3.3: Algemene regels	62
5.3.4 Overgangs- en slotregels	62
6: Uitvoerbaarheid	63
6.1 Economische uitvoerbaarheid	63
6.2: Planschade.....	63
6.3: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	63
6.4: Vooroverleg.....	63
6.5: Wijzigingen op basis van het vooroverleg en in verband met nader onderzoek.....	64
Bijlagen	65

1: Inleiding

1.1: Aanleiding

De heer Marcel Röhrs, eigenaar van Dorpshuys BV en MultiMax Electronics BV heeft in 2017 en 2018 de buitenplaats Persijn en de aangrenzende noordelijke weilanden verworven. De weilanden zijn tot op heden agrarisch gebruikt. De gebouwen en het park zijn tot 2016 in gebruik geweest bij Lijn 5. Zij gebruikten de opstallen als hoofdkantoor en als project voor begeleid wonen voor 60 bewoners. Door veranderingen in de zorg, qua beleid, organisatiestructuur, zorgvisie en financieringswijze, is er geen noodzaak meer voor een dergelijke functie op deze locatie.



Figuur 1.2: Historische Ansichtkaart Huize Persijn (rond 1910)

1.2: Locatie

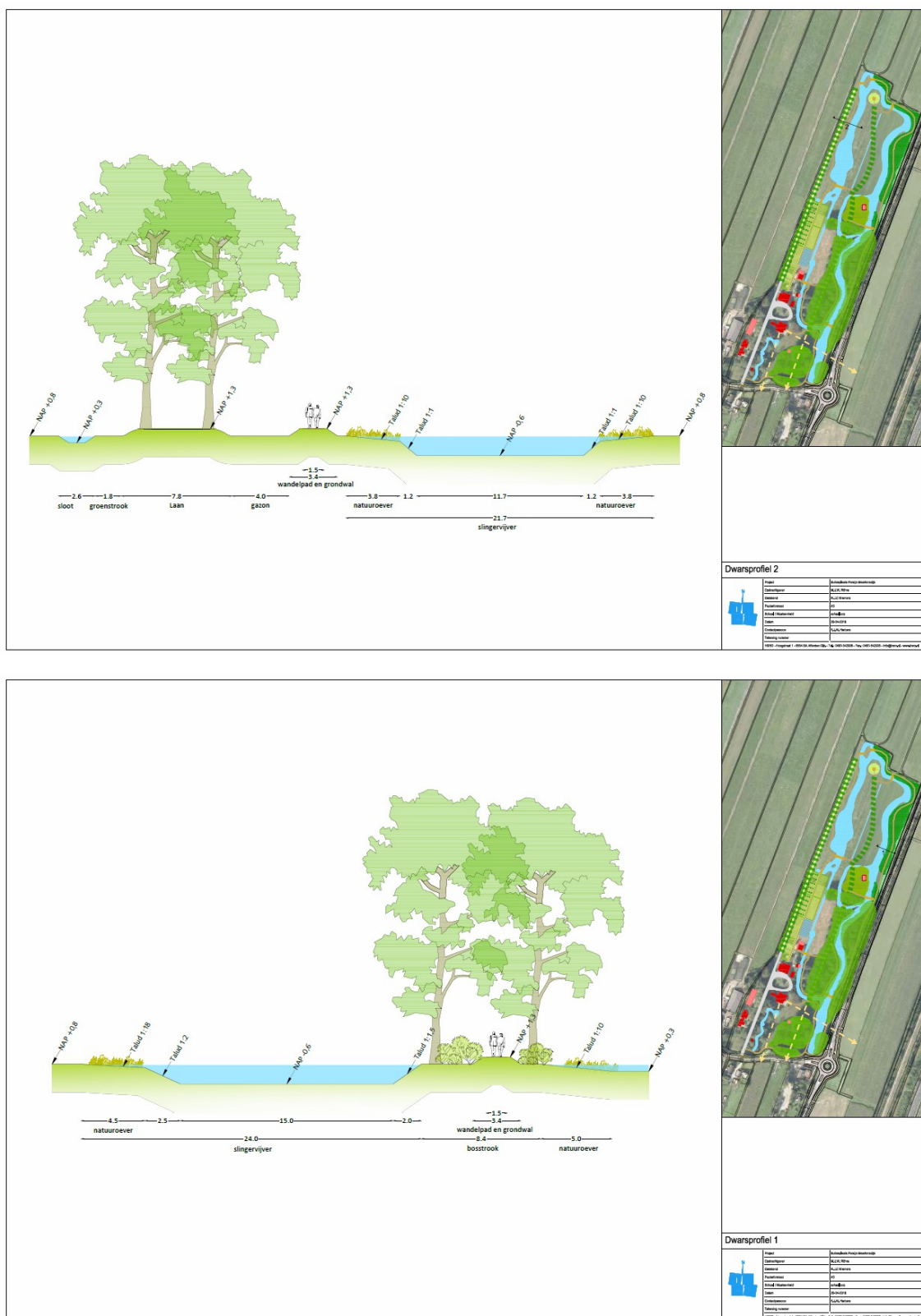
De adressen van de buitenplaats Persijn zijn de Achterweteringseweg 10, 12 en 14 in Maartensdijk. De buitenplaats is kadastraal bekend als gemeente Maartensdijk, sectie N, nummer 295. De buitenplaats heeft momenteel een oppervlakte van 54.720 m². Hiervan is circa 1,1 hectare bebouwd en verhard en zijn 4500 m² aan waterpartijen aanwezig (bron Grontmij, bodem en waterbodemonderzoek). De beoogde reconstructie is voorzien op het perceelnummer 2568. De oppervlakte van dit perceel bedraagt 40.185 m². De totale oppervlakte bedraagt na reconstructie van dit deel 94.905 m². Het langwerpige perceel waarop de buitenplaats is aangelegd wordt aan de oostzijde begrensd door de Koningin Wilhelminaweg (N417) en door de Achterweteringseweg in het zuiden.

1.3: Leeswijzer

De opbouw van de toelichting en systematiek van de regels is zoveel mogelijk gebaseerd op de methodiek van het bestemmingsplan buitengebied Maartensdijk. In het eerste hoofdstuk is de aanleiding en in paragraaf 1.4 het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande toestand beschreven. In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader. In hoofdstuk 4 volgen de onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 de juridische toelichting en in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1.3: Inrichtingsplan met het bestaande en het nieuwe deel van de buitenplaats (NB de maatvoering van de nieuwe gebouwen is indicatief, ook kunnen de contouren van bestaande gebouwen te zijner tijd beperkt aangepast worden)



Figuur 1.4: Dwarsprofielen nieuwe watergangen en paden in het noordelijk deel van de herstelde buitenplaats

1.4: Het initiatief en het doel van de herziening van het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om de verschillende gebouwen en de landschappelijke inrichting van de buitenplaats te restaureren. De buitenplaats is geleidelijk aangekocht en ingericht tussen 1668 en 1786. Tussen 1800 en 1920 was de buitenplaats het grootst en had indertijd een oppervlakte van 36 hectare. Rond 1870 is de inrichting van het park aangepast aan de toenmalige smaak van de eigenaren. Het park bij de buitenplaats is rond 1920 in omvang gehalveerd.

Tussen 1920 en 1930 zijn de oorspronkelijke waterpartijen uit het einde van de zeventiende eeuw gedempt en is het parkbos op het noordelijke deel gekapt. Tussen 1920 en 1945 is de Buitenplaats in verval geraakt. Na de tweede wereldoorlog zijn het park en de gebouwen omgevormd naar een kindertehuis. In paragraaf 2.4 is de ontstaansgeschiedenis nader beschreven.

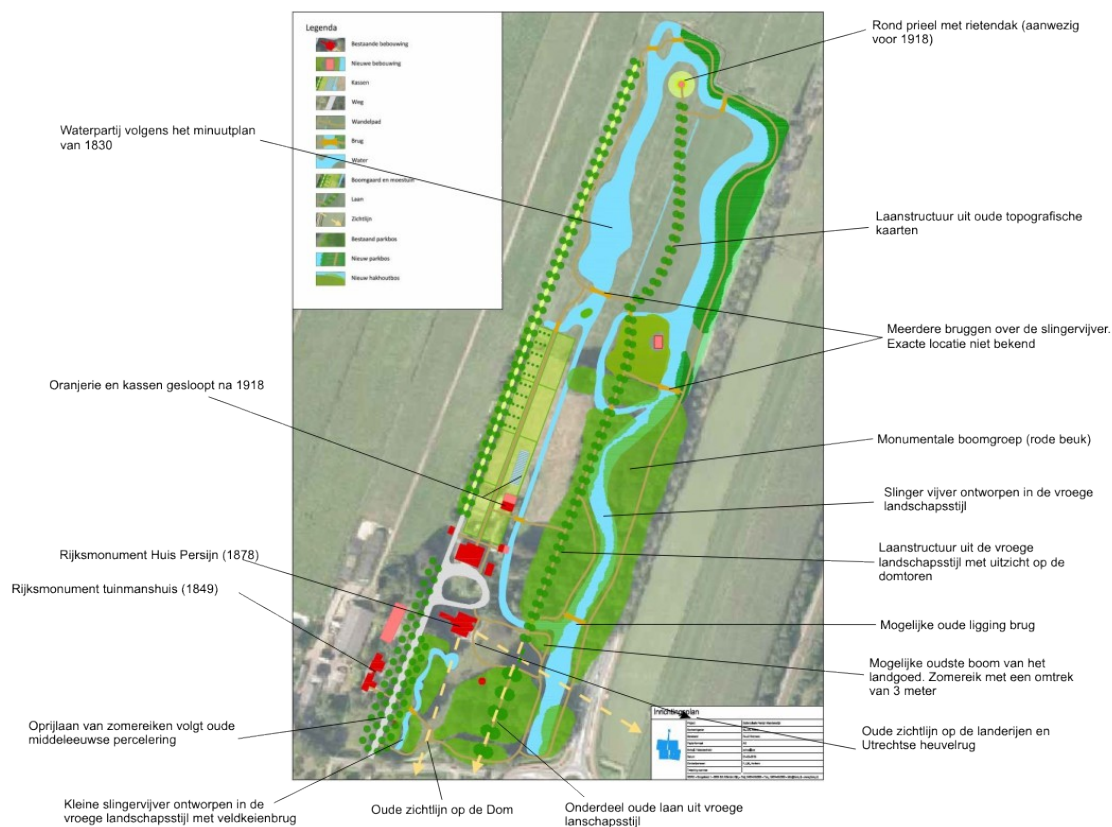
1.4.1: Herstel park buitenplaats

Omdat de initiatiefnemer het noordelijk perceel heeft verworven is herstel van de oude kern van de buitenplaats mogelijk geworden. Voor het ontwerp van de reconstructie en restauratie is archief onderzoek naar oude foto's en kaarten gedaan. De waardenanalyse zoals beschreven in paragraaf 4.12 is kaderstellend geweest. Het weer zichtbaar maken van de verschillende tijdslagen zijn naast versterking van de ecologische waarden de hoofdthema's van het vernieuwde ontwerp. Het gaat daarbij om de oorspronkelijke perceelsgrenzen van de middeleeuwse ontginningen, de kronkelige waterpartijen die voorkomen uit de vroeg landschappelijke stijl, de lanen en daarmee samenhangende zichtassen, de aanleg van gazons, het planten van bijzondere bomen en boomgroepen en het accentueren van het hoofdgebouw door het creëren van meer open ruimte door Hendrik Copijn. In figuur 1.5 zijn de belangrijkste cultuurhistorische elementen weergegeven.

In het noordelijke deel zullen de oude gedempte waterpartijen worden teruggebracht. Aan de oostrand zal het vroegere eiken- en beukenbos opnieuw aangeplant worden. Ook zal een deel van de oorspronkelijke paden en lanenstructuur hersteld worden. Het middendeel zal open worden gehouden en benut worden voor extensieve beweiding. De bestaande perceel sloten blijven gehandhaafd en worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Deze laatste twee maatregelen zijn van belang voor het behoud en de versterking van de ecologische waarden in het plangebied.

In het zuidelijke deel zijn de oorspronkelijke waterpartijen, lanen en zichtlijnen aangetast. Deze worden hersteld. Op het terrein zijn parkeer- en speelterreinen aangelegd die qua omvang en materiaalkeuze niet harmoniëren met de rest van het park. Deze worden aangepast en/of gedeeltelijk verwijderd. Ook zal de oorspronkelijke moes- en fruittuin samen met een oorspronkelijk aanwezige kas worden hersteld. In figuur 1.6 zijn de ingrepen weergegeven.

Cultuurhistorische elementen



Figuur 1.5: De nieuwe situatie met de cultuur historische elementen van de herstelde buitenplaats

1.4.2: Restauratie gebouwen

In het zuidelijke deel, de huidige buitenplaats, zijn de panden en met name de indeling van het hoofdgebouw door de aanpassingen in verband met gebruik als internaat aangetast. De gebouwen worden gerestaureerd. De oorspronkelijke kozijnen, raamverdelingen en gevelindeling zijn evenals veel details bij dakranden en dakkapellen, verdwenen. Deze zullen zoveel mogelijk worden teruggebracht. In paragraaf 2.5 worden de gebouwen nader beschreven en in paragraaf 4.12 is verder ingegaan op de waardenstelling van de verschillende gebouwen.



Figuur 1.6: Lanen en en zichtlijnen

1.4.3: Herbestemming bestaande gebouwen en nieuwe functies

Daarnaast wil de initiatiefnemer nieuwe functies op het terrein mogelijk maken. Het hoofdgebouw wil hij omzetten naar de functie short-stay. Daarbij worden een aantal voormalige slaapkamers van het internaat samengevoegd tot zes a acht appartementen met een oppervlakte van circa 60 m². Deze appartementen worden gemeubileerd verhuurd ten behoeve van hoogwaardig tijdelijk luxueus verblijf. Doelgroepen zijn bedrijven en instellingen die tijdelijk individuele woonruimte zoeken voor buitenlandse management- en kenniswerknemers. De verblijfsduur zal over het algemeen niet langer zijn dan een half jaar.

De niet monumentale aanbouwen uit de jaren vijftig van de vorige eeuw zullen worden gesloopt. Hier is het voornemen om een extra entree en een transparante multifunctionele expositieruimte te realiseren. De achtergevel van het hoofdgebouw zal hierbij in oude luister hersteld worden.

Het voormalige Koetshuis wil de initiatiefnemer als kantoor gebruiken voor zijn bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijf Multimax Electronics BV van de Kapelweg in De Bilt te verplaatsen naar deze Buitenplaats. De locatie aan de Kapelweg is relatief krap en qua uitstraling, logistiek en verkeerskundige ligging niet optimaal. Bij MultiMax Electronics werken momenteel ongeveer 17 medewerkers. Het bedrijf bestaat meer dan 25 jaar. Naast het kantoor met de gebruikelijke administratieve werkzaamheden vinden binnen MultiMax Electronics op dit moment activiteiten plaats op het gebied van onderzoek en ontwikkeling van DGPS, games en software. MultiMax Electronics is vanwege dit speur- en ontwikkelingswerk door de overheid als WBSO bedrijf aangemerkt. Het bedrijf is wereldwijd actief in 43 landen en bedient maandelijks meer dan een miljoen gebruikers.

Het Koetshuis hoeft nauwelijks te worden aangepast om het bedrijf te huisvesten. Het is bovendien groot genoeg om een beperkte groei naar circa 25 medewerkers mogelijk te maken. De overige gebouwen wil hij gebruiken om op termijn hoogwaardige woon-, praktijk- en behandelruimten te huisvesten.

Om het beheer goed te kunnen uitvoeren is een kapschuur nodig waar materieel kan worden gestald. Deze kapschuur zal ook benut worden voor de stalling van voertuigen en fietsen van personeel en bezoekers. Auto's zijn dan voor een groot deel uit het zicht. De beoogde locatie is het westelijke deel van het huidige parkeerterrein. De kapschuur schermt ook de achtergelegen grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing af en verzacht de ruimtelijke impact hiervan op de buitenplaats.

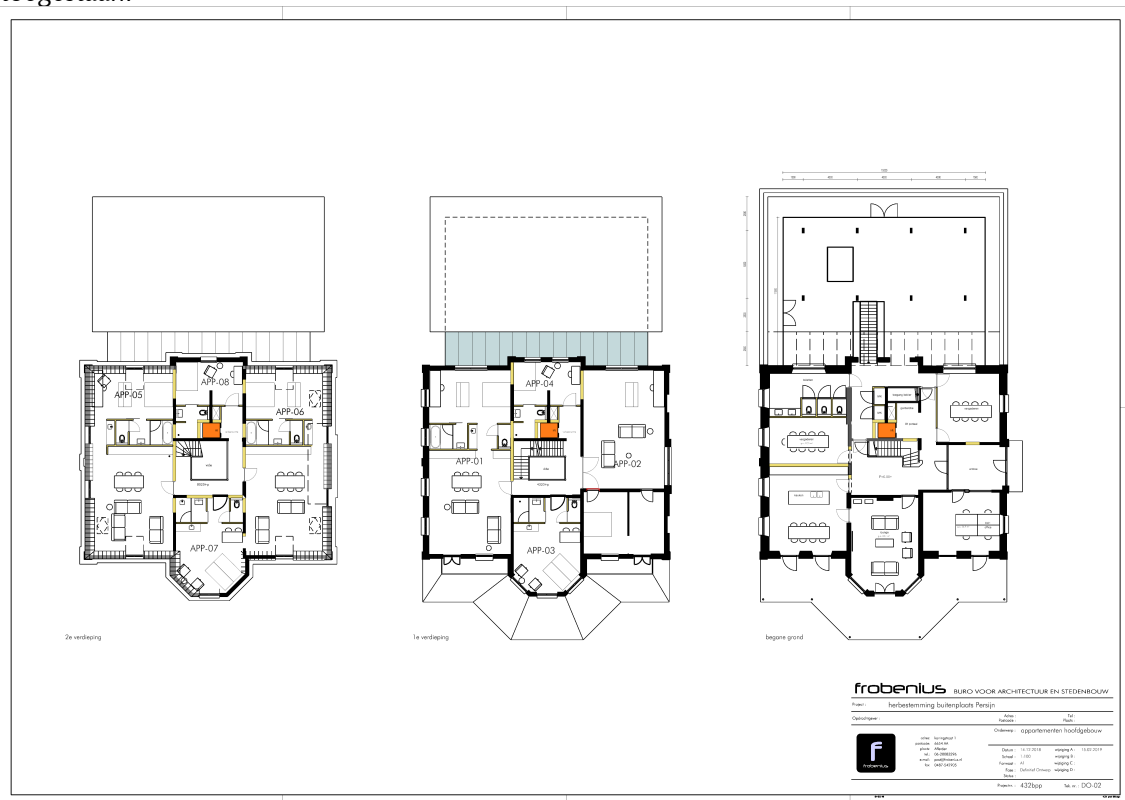
Voor de begrazing door enkele runderen is een stal met foerage opslag nodig. In combinatie met de stal zal een "houthakkershut" worden gebouwd. Om de openheid en het zicht niet te beperken is deze voorzien in het nieuw aan te leggen lager gelegen hakhoutbosje. Daarnaast is in het meest noordelijk deel een uitkijkvoorziening annex theekoepel voorzien. Dit gebouwtje accentueert samen met bestaande en te herstellen lanen de zichtlijnen op de buitenplaats. Deze laatste twee nieuwe gebouwen maken geen onderdeel uit van het, als monument aangemerkte, zuidelijke deel van de buitenplaats.

1.5: Motivatie

De aanpak van de buitenplaats Persijn heeft veel positieve gevolgen. Het bedrijf van de initiatiefnemer heeft in het verleden diverse monumenten met veel passie op een hoogwaardige wijze herbestemd. Ook nu wil hij zich inspannen voor een zeer verantwoorde restauratie van de buitenplaats en de omvorming van de huidige bedrijfslocatie in het centrum van de Bilt. Deze omvorming zal, als neveneffect, leiden tot extra woningen in het centrum.

Afwijking is zeer beperkt

De gevraagde afwijking van de huidig geldende regels van het bestemmingsplan is beperkt van aard. Wonen, kantoorfuncties, praktijkruimten voor educatieve en medische doeleinden zijn nu ook toegestaan.



Figuur 1.7: Principe indeling hoofdgebouw, short-stay appartementen door samenvoegen kantoren en slaapzalen (in bewerking)

Afname oppervlakte kantoren

De kantoorfuncties zijn binnen de gebouwen sinds het einde van de tweede wereldoorlog aanwezig. Door dit plan zal de oppervlakte aan kantoren op de Buitenplaats én binnen de gemeente verminderd worden.

Monumenten belang

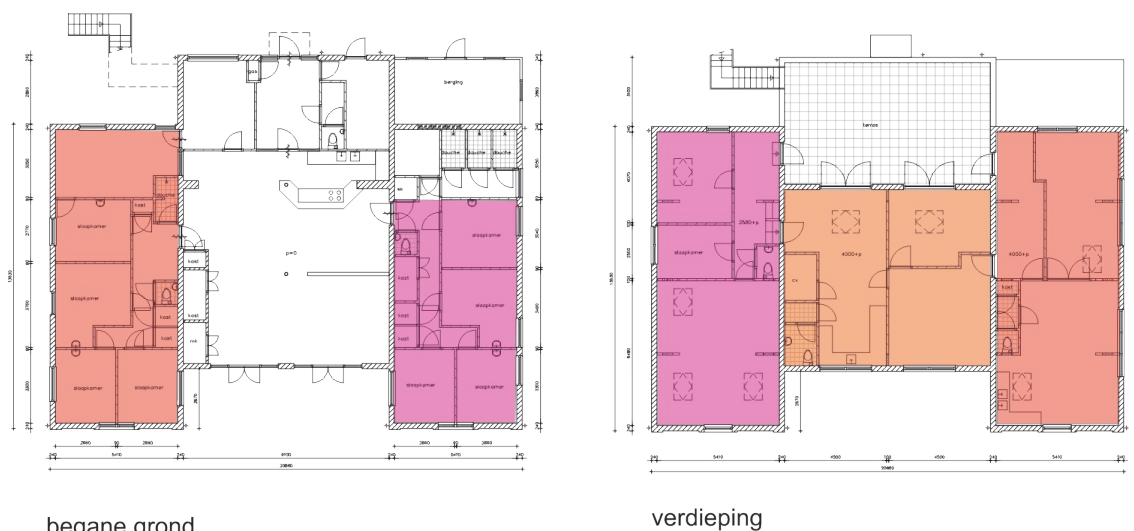
Het herbestemmen van de gebouwen op de buitenplaats past binnen het beleid van de verschillende overheden. Het initiatief zorgt daarnaast voor een goed fundament van de restauratie en instandhouding van een monumentale buitenplaats. Het beheer en eigendom blijft in handen van één organisatie.

Landschappelijke kwaliteit

In het ontwerp is rekening gehouden met cultuurhistorische waarden. Tevens is rekening gehouden met de relatie met het open slagen landschap. Door transparante lanen en beplanting worden doorzichten en zichtlijnen behouden.

Ecologie

De ecologische waarden in het gebied worden verhoogd door het herstel van het oorspronkelijke kerngebied van de buitenplaats Persijn.



Figuur 1.8: Principe indeling Koetshuis, nieuwe kantoren ontstaan door samenvoegen sanitaire ruimten, spreekruimten en slaapzalen. In roze en oranje is aangegeven waar ruimten samengevoegd kunnen worden.

Waterkwaliteit

Het aanleggen van nieuwe natuurvriendelijke oevers en het herstel van de gedempte vijvers draagt bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Recent zijn door de initiatiefnemer de waterpartijen in het zuidelijk deel aangepakt.

Verduurzaming

De restauratie, aanpak van installaties en isolatie van de verschillende gebouwen draagt bij aan de verduurzaming van het vastgoed in de gemeente De Bilt.

Verlaging parkeer- en verkeersdruk

Milieuhygiënisch is er geen sprake van een ingrijpende wijziging in gebruik en of verzwaring voor de omgeving. Parkeer- verkeersdruk zullen afnemen ten opzicht van het eerdere gebruik als kantoor en internaat.

2: Bestaande situatie

2.1: Huidig gebruik

Het plangebied (figuur 2.1) is tot voor kort in gebruik geweest als kantoor en kindertehuis. Het buitenterrein is als park ingericht. Ten behoeve van het personeel en de ontsluiting zijn paden, wegen en een parkeerterrein aangebracht. De weilanden in het noordelijk deel worden gebruikt voor beweiding van rundvee en ruwvoerwinning. Aan de westzijde ligt nog een restant van de vroegere vijvers die bij de buitenplaats lagen.



Figuur 2.1: De huidige situatie en het plangebied

2.2: Ontsluiting en ondergrondse infrastructuur

Autoverkeer

De oprit van de buitenplaats sluit aan op de Achterweteringseweg. De weg is verbonden met de Koningin Wilheminaweg (N417). De N417 sluit op circa 800 m afstand aan op de N234. De A27 is via deze ontsluiting ook bereikbaar.

Fietsverkeer

Langs de N417 ligt aan de oostzijde een fietspad voor twee richtingen. De Achterweteringseweg is aangemerkt als 60 km gebied. Op het eerste gedeelte van de weg zijn in rood asfalt en met onderbroken strepen fietszones aangeduid. Deze markering is echter niet overal langs deze weg aanwezig.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte van lijn 55, tussen Maartensdijk en Utrecht staat eveneens aan de N417, aan de oostzijde van de buitenplaats. Maartensdijk heeft geen treinstation. In 2012 is een haalbaarheidsonderzoek naar heropening van het station, dat in 1934 gesloten is, gehouden. Aanleg van een nieuw treinstation bleek niet haalbaar te zijn.

Riolering

De buitenplaats is aangesloten op het persrioleringssysteem van de gemeente. Vuilwater gaat via dit systeem naar de zuivering. Schoon hemelwater loost vooral op de eigen vijvers en beperkt op de omliggende sloten.

Elektriciteit

Op het terrein staat bij de entree een elektriciteitshuisje van Stedin.



Figuur 2.2: Impressie open velden en boomgroepen Buitenplaats Persijn



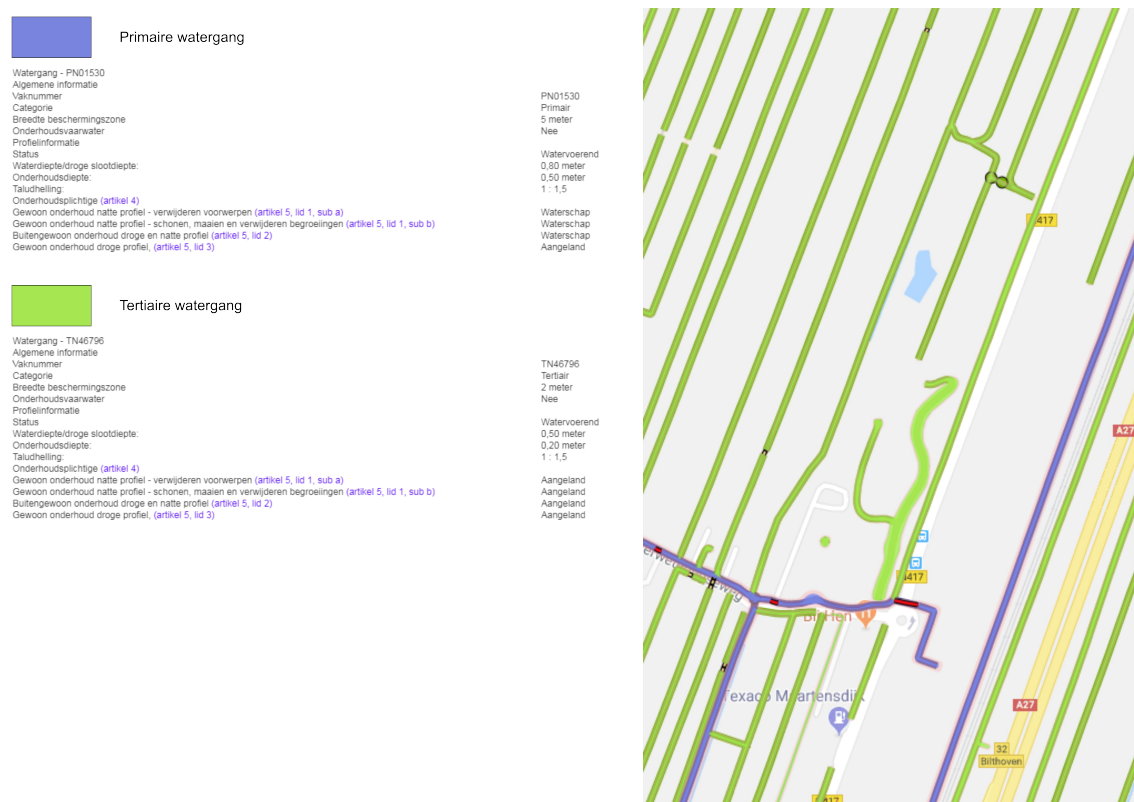
Figuur 2.3: Entree Achterweteringseweg Buitenplaats Persijn

Figuur 2.4: Parkeerplaats Persijn

2.3: Hoogteligging en ontwatering

De bodem bestaat uit een afwisseling van moerige podzolgronden en laarpodzolgronden. De bovenlaag van zand heeft een dikte van 0,5 m. Tussen 1,5 en 3 m diepte zit klei en veen. Daaronder is zand aanwezig. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt gemiddeld 0,25 m tot 0,5 m hoger dan het noordelijk gebied (+0,75 m N.A.P.). Het hoofdgebouw is op een kunstmatige verhoging (+ 2m N.A.P.) gebouwd.

Om de huidige buitenplaats liggen overwegend tertiaire watergangen die via een dam gescheiden zijn van de waterpartijen in het park. In het noordelijk gebied maken de smalle sloten wel deel uit van het watersysteem van het Hoogheemraadschap. De bodemdiepte van de tertiaire watergangen liggen op ongeveer 50 cm onder maaiveld. Het peil van de vijverpartijen op de buitenplaats ligt ongeveer een halve meter hoger. Aan de voorzijde ligt een primaire watergang. De waterbodemplaat ligt op 80 cm onder maaiveld.



Figuur 2.5: Ontwatering

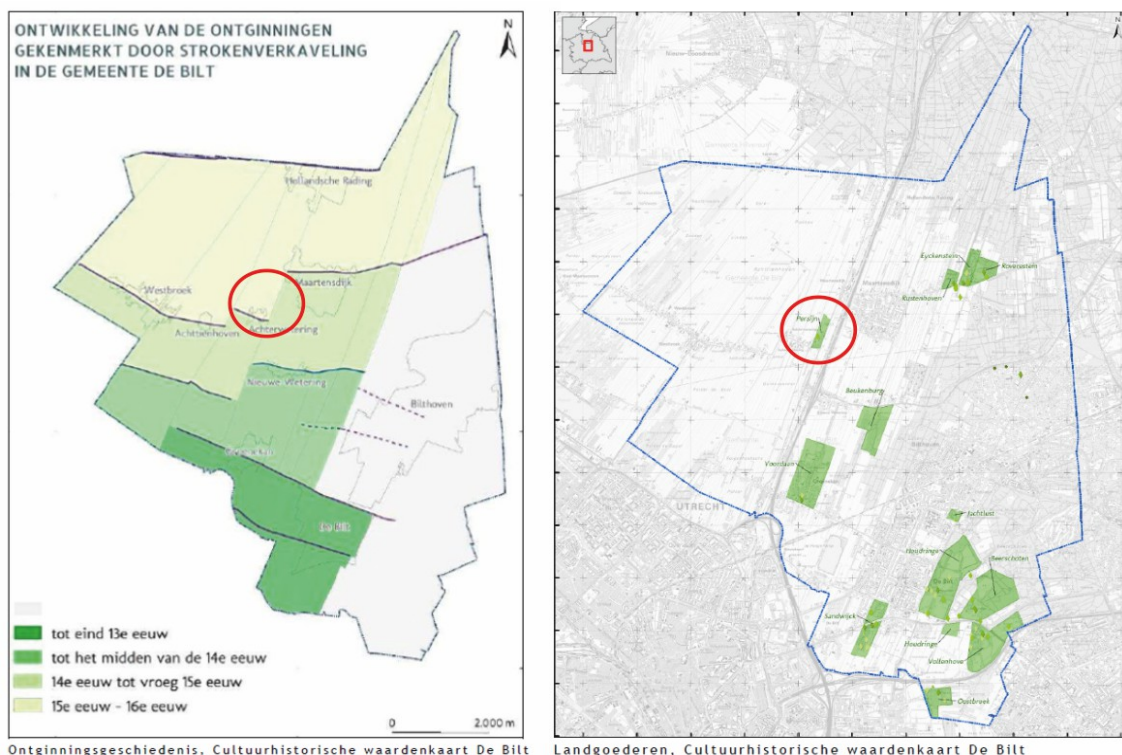
2.4: Ontstaansgeschiedenis

De historische buitenplaats "Persijn" ligt in het veenlandschap tussen de Vecht en de Utrechtse Heuvelrug. De buitenplaats ligt op een zandrug op de overgang van de Heuvelrug naar het veenweidegebied. De buitenplaats ligt in de polder Achttienhoven. De polder wordt gekenmerkt door een patroon van opstreckende kavels vanaf de Achterwetering naar het Gooi. Het ontwerp en de aanleg van de buitenplaats hebben zich daarnaar gevoegd.

Landschap en omgeving

Het laaggelegen moerasachtige veengebied ten westen van de Heuvelrug is lang zeer extensief gebruikt, totdat in de 14e eeuw de behoefte aan turf in de omliggende plaatsen groeide en het veen tot in de 16e eeuw planmatig werd afgegraven. Het startpunt van de ontginningen wordt dan ook gevormd door de ontginningsas: een dijk of wetering. Ten behoeve van de afvoer van de turf zijn vaarten gegraven, zoals de Maartensdijksche vaart, de Achttienhovense vaart en de Westbroekse vaart. Na een bepaalde ontginningsdiepte werd ongeveer evenwijdig aan de Vecht een weg aangelegd, zoals de Gageldijk, de Groenekansche Dijk, de Binnenwegsche Dijk etcetera.

De op deze wijze ontstane veenontginningseenheden en opdeling daarvan in de ruimtelijke opbouw van het landschap, bepalen mede de huidige gebruiksmogelijkheden. De laatste drie ontginningen vonden plaats vanuit de weg Maartensdijk, Achttienhoven, Westbroek naar de Hollandsche Rading. De bebouwingslinten langs (voormalige) dijken en weteringen zijn in het plangebied nog erg goed bewaard gebleven. Wanneer het veen uit een gebied was weggegraven, werd de grond geschikt gemaakt voor het gebruik als landbouwgrond. In het oostelijk deel van het gebied werd de grond vermengd. In het westelijk deel van het gebied is nog steeds sprake van veengrond. De ontginningen in de gemeente zijn voltrokken volgens het cope-systeem. De kavels binnen het cope-systeem bestonden uit smalle stroken. Bijzonder aan deze ontginningen was het feit dat de ontginning geen achtergrens had. Dit 'recht van vrije opstrek', kwam er in de praktijk op neer dat de kavels meermalen konden worden verlengd. Dit alles resulteerde in zeer lange, smalle kavels die in het plangebied nog grotendeels intact zijn.



Figuur 2.6: Ontginningen en landgoederen

Achterwetering

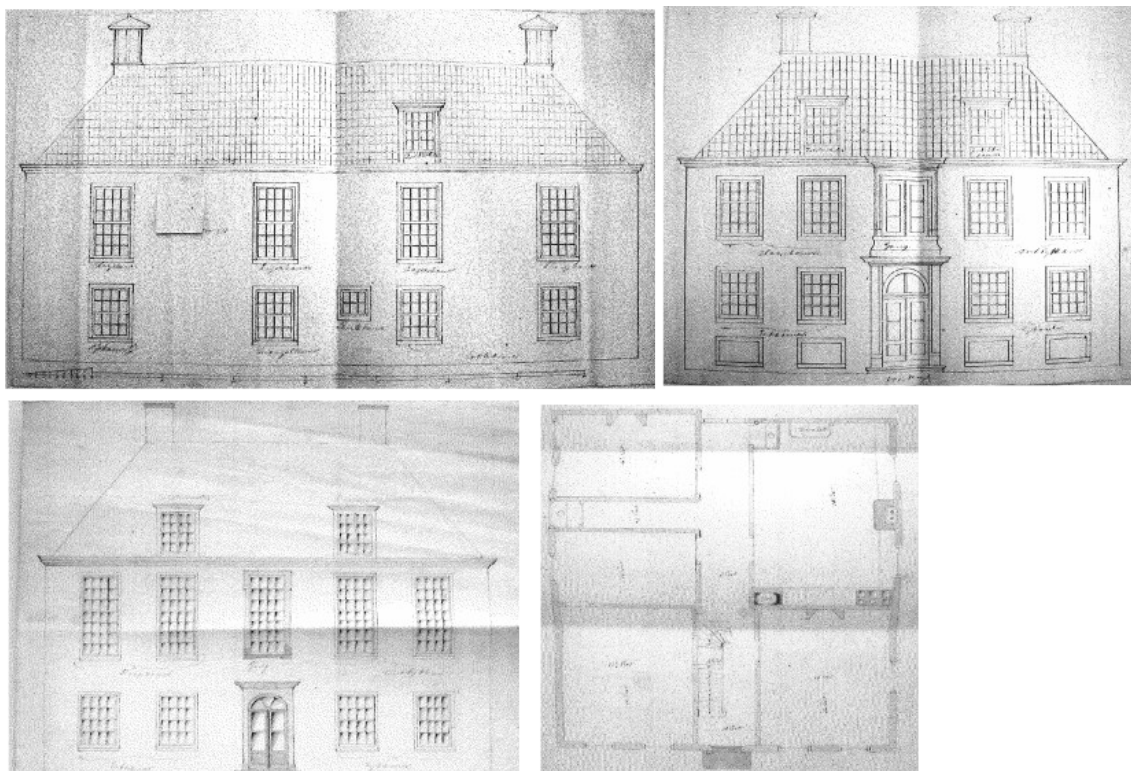
Het veengebied draagt de kenmerken van de middeleeuwse ontginning, die zich in verschillende fasen heeft voltrokken. Dit leidde tot een indrukwekkende landschappelijke inrichting met langgerekte dorpen en smalle strookvormige percelen. De ontginning van het gebied begon aan de Hoofddijk langs de Vecht en schoof geleidelijk op naar het noordoosten. Omdat de percelen erg lang werden ontstonden bebouwingslinten langs weteringen, loodrecht op de percelering. Een van deze linten is Achterwetering. De kern Achterwetering is omstreeks de 16e eeuw ontstaan. Het maakte deel uit van het zogenaamde Domproosten Gerecht. Het bestond vanuit het zuiden uit de polders Twaalf Hoeven (thans de Utrechtse wijk Tuindorp), Zes Hoeven (thans de Utrechtse wijk Overvecht), de Gelder Polder en de Achterweteringse Polder. De Achter Wetering heeft altijd bij de kern Maartensdijk behoord. Het was een langgerekt maar smal gebied met boerderijen en enkele voorname huizen waarvan Huize Persijn als enige is overgebleven.

Maartensdijksche Vaart

Aan de oostkant van Persijn, lag vroeger de Maartensdijksche Vaart. Deze vaart was van belang voor de afvoer van turf en landbouwproducten. De Tolakkerweg (de huidige Koningin Wilhelminaweg) een oude verbindingsweg van Utrecht met het noorden, lag parallel aan de vaart. Door verbreding van deze weg is de vaart teruggebracht tot een sloot die niet meer als kanaal te herkennen is.



Figuur 2.7: Maartensdijksche vaart rond 1900



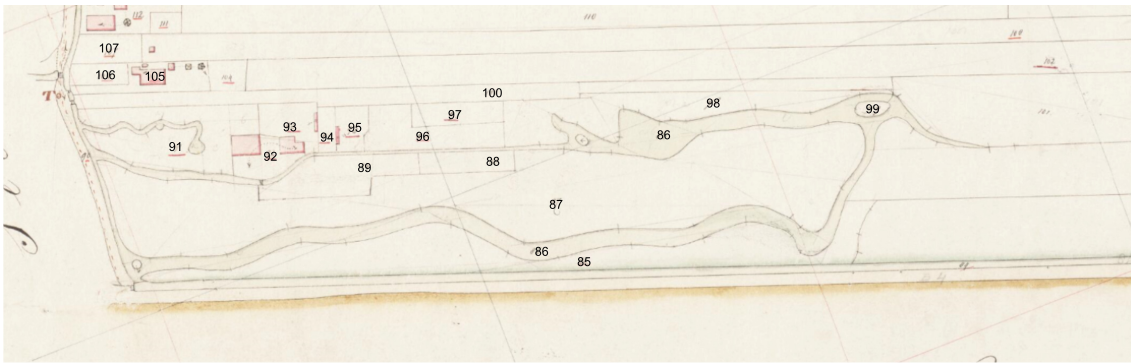
Figuur 2.8: Hoofdgebouw Buitenplaats Persijn voor 1850 (bron Utrechts archief, archief familie van Hengst nr. 253)

Buitenplaats Persijn

In 1668 begon de ontwikkeling van de buitenplaats Persijn. Sophia van Vermeer, de weduwe van Adriaan van Persijn (1610-1655) kocht gronden ten noorden en ten zuiden van de Achterweteringsedijk. Waarschijnlijk ging het om een boerderij met bijbehorende landerijen, die in 1603 voor het eerst vermeld wordt. De boerderij zal, net als de andere boerderijen in Achterwetering, aan de Achterweteringseweg hebben gestaan. Aanvankelijk heeft de boerderij vermoedelijk als tijdelijk buitenverblijf van de familie gediend en zal er een herenkamer zijn geweest. In 1721 wordt, via vererving de familie Van Hengst, eigenaar. Van Hengst laat de hofstede Persijn tot een riante buitenplaats verbouwen.

Hendrik Jacob van Hengst erft het bezit In 1767 en vergroot het bezit tot 26 morgen en 165 roeden. De totale oppervlakte was toen waarschijnlijk ongeveer 25 ha (een Biltse morgen is 0,92 ha, een Gooise morgen is 0,98 hectare. Over het algemeen vormden 600 roeden 1 morgen).

Een uitgebreid park in (vroeg) landschapsstijl werd tussen 1781 en 1786 aangelegd. Volgens archieven van de familie van Hengst uit de periode 1900-1920 is tussen 1781 en 1786 "deze plaats tot eene Buitenplaats is aangelegd geworden, met hakhout en opgaande bomen beplant". De ideeën voor deze landschapsstijl sloten aan bij de reeds sinds ca. 1720 in Nederland toegepaste natuurlijk slingerende padenpatronen in hakhoutbossen. De structuur elementen die de vroege landschapsstijl bepalen zijn: kronkelende paden zonder duidelijk einddoel en op regelmatige afstand beplant met bomen, resten van rechte lanen, vijvers met eilanden zo mogelijk in verbinding met een waterval, weiden en akkers als centrum voor een rondwandeling, hakhoutbossen doorsneden door kronkelpaadjes en beplant met bloemdragende heesters, niveauverschillen door opgeworpen heuvels en hekwerken als afrastering. Sierellemen werden gevormd door Chinese bouwwerken, Neo-classistische en neogotische bouwwerken, ruïnes, hermitages, hutten en bootjes. In 1797 worden nieuwe gronden aangekocht en groeit het bezit naar 39 morgen en 165 roeden (circa 36 hectare). De landerijen strekten zich in noordelijke richting uit tot het Gooi. Verder naar het noorden lagen bossen en weilanden. Het parkbos kreeg lokaal de bijnaam "Hengstebos". De oude boerenhofstede werd gesloopt en tussen 1789 en 1790 vervangen door het eerste landhuis (zie figuur 2.8). Voor de bouw werd een plek uitgekozen die een eind van de weg af lag. Dit komt bij veel buitenplaatsen in de omgeving voor.



85 Bos	92 Huis en erf	99 Bos
86 Water	93 Terrein van vermaak	100 Laan
87 Bos	94 Tuin	105 Huis en erf
88 Tuin	95 Tuin	106 Tuin
89 Boomgaard	96 Tuin	107 Boomgaard
90 Weg	97 Boomgaard	
91 Tuin	98 Bos	

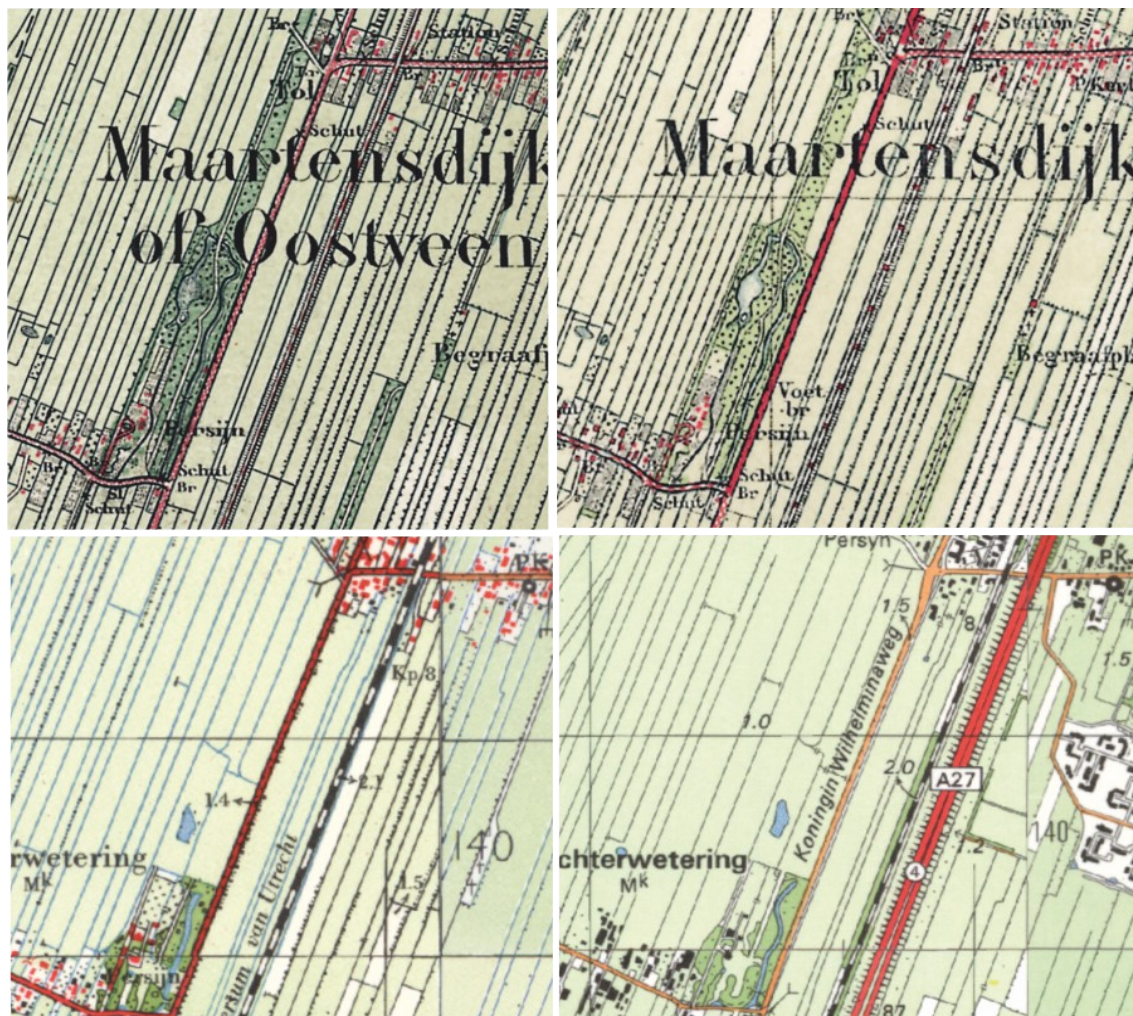
Figuur 2.9: Kadastraal minuutplan (circa 1832) met functies

In 1810 is de tegen het huis aangebouwde stal afgebrand. En wordt een afzonderlijk staande stal achter het huis gebouwd. In 1824 wordt het hoofdgebouw verbouwd en vergroot. In 1849 wordt het tuinmanshuis gebouwd. Mogelijk bestond de boerenhofstede bij de aanleg van het tuinmanshuis nog. In stukken uit het archief van de familie van Hengst staat dat deze hofstede, aan de westzijde van het tuinmanshuis, tijdens de bouw hiervan is afgebroken.

Rond 1870 is, het park mogelijk mede door Hendrik Copijn, aangepast naar een latere landschapstijl. Bij de modernisering van het park zijn belangrijke delen van de oude aanleg gehandhaafd, zoals de grote slingervijver, een groot deel van de laan langs de slingervijver, het vijvertje met de kronkelsloot bij het huis en de oprijlaan. Aan de oostkant is het bos onderbroken om een ruime zichtlijn te creëren. De zichtlijn naar het zuiden is versmald, waardoor het uitzicht meer dan vroeger gefocust is op de Domtoren. De smalle sloot langs de oostkant van het huis is verdwenen om de gazons een ruimer en weidser aanzien te geven. Verder naar het noorden is wel een deel gehandhaafd, dat nu eindigt in een kleine vijver. De waterloop is via een nieuw aangelegde kronkelende sloot verbonden met de grote slingervijver. Aan de noordkant, waar een groot deel van de slingervijver is verdwenen doordat de percelen in grasland zijn veranderd, heeft men de vijver beëindigd door een smaller wordende kronkelende sloot naar het westen aan te leggen. Kenmerkend voor ontwerpen van Hendrik Copijn is het gebruik van vele verschillende voor die tijd exotische bomen. Boomgroepen van paardenkastanje, rode beuk, groene beuk en eik geven het park allure, aangevuld met parkbomen als mammoetboom, treurbeuk en enkele naaldbomen. Zeer monumentaal is de grote groep rode beuken aan de oostkant van de slingervijver.

In 1878 is het oude hoofdgebouw gesloopt en vervangen door het huidige hoofdgebouw. Er zijn toen ook een stalling, een koetsierswoning en een orangerie gebouwd door architectenbureau Wentink. Volgens een interview uit 1988 met de heer Dix, die zijn jeugd doorbracht op Persijn, was deze buitenplaats één van de mooiste parken in het Sticht. *"Als Je naar achteren liep, langs de vijver, eindigde die bij het Wijde Gat. Dat was de diepste vijver. Met het zand daaruit waren heuveltjes opgeworpen eromheen. Op een van die heuvels stond een groot prieel met een rieten dak. Het stond midden in het bos, helemaal aan de oostkant, door een smalle sloot gescheiden van de landerijen. Als je de oprijlaan opliep had je eerst links de tuinmanswoning, dan kreeg je rechts achtereenvolgens: herenhuis, koetshuis, paardenstal, woning koetsier, bakken, kassen en orangerie. Voorbij het herenhuis had je een open terrein, dan een eilandje met rododendrons en nog verder naar achteren het Wijde Gat".* De familie van Hengst bleef tot 1919 eigenaar. Daarna kwam het in handen van houthandelaren die illegaal een groot deel van het bos kaptten. Na 1918 heeft het huis verschillende bewoners gekend. Vooral kort voor en tijdens de Tweede Wereldoorlog is het hoofdgebouw uitgewoond en leeg geroofd. De paardenstal, de woning van de koetsier, de bakken, kassen en de orangerie werden gesloopt. De boomgaard werd omgevormd tot gras land.

In de jaren dertig zijn de resterende vijverpartijen gedempt en omgezet naar weilanden. In 1946 heeft de Stichting De Opbouw de buitenplaats verworven. Het park is rond het huis nog enigszins gewijzigd. Er zijn borders aangelegd in het grote gazon. In de jaren zeventig wordt circa 10 hectare landbouwgrond verkocht aan de pachter. Sinds 1982 werd het huis gebruikt door het Orthopedagogisch Project Leefeenheden, later Lijn 5 genaamd. In 2017 is de buitenplaats verworven door de initiatiefnemer.



Figuur 2.10: Ontwikkeling buitenplaats tussen 1870 en 1980



Figuur 2.11: Gedempte watergang en gekapt bos op het noordelijk deel tussen 1900 en 1915



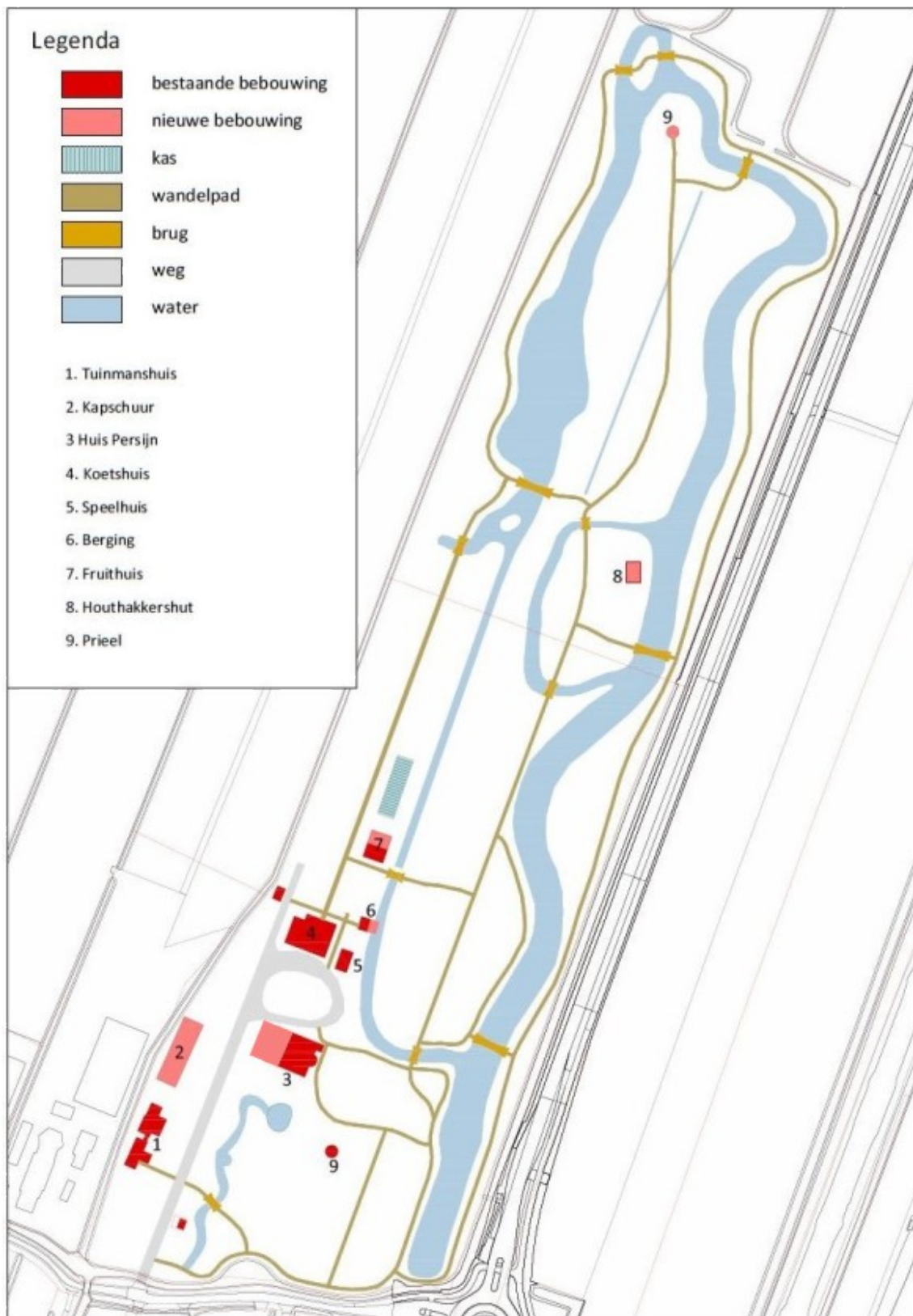
Figuur 2.12: Verdwenen brug op het zuidelijk deel tussen 1900 en 1915

2.5: Bebouwing op de buitenplaats



Figuur 2.13: Oostzijde hoofdgebouw huize Persijn rond 1910

Op het terrein van de buitenplaats staan 5 verschillende gebouwen. Het hoofdgebouw "De Persijn" (huisnummer 10) is samen met het tuinmanshuis (huisnummer 14) en de historische parkaanleg als rijksmonument aangemerkt. Het hoofdgebouw dateert uit 1879. In 1951 is een aanbouw gerealiseerd. De tuinmans- annex portierswoning is gebouwd in 1849. In de jaren tachtig is het gebouw aan de achterzijde uitgebreid.



Figuur 2.14: Overzicht bebouwing en verharding



Figuur 2.15: Huidige situatie oostzijde hoofdgebouw (huisnummer 10) huize Persijn



Figuur 2.16: Tuinmanshuis (huisnummer 14)

De overige gebouwen “het Koetshuis”(huisnummer 12), het voormalige speelhuis en het activiteitenlokaal, zijn dat niet. De meeste gebouwen stammen oorspronkelijk uit de periode tussen 1850 en 1880. Het activiteitenlokaal stamt uit de jaren dertig en was oorspronkelijk een fruitschuur en werkplaats. Ze zijn na de oorlog en in de tachtiger en negentiger jaren van de vorige eeuw ingrijpend verbouwd. Tussen 2006 en 2008 zijn een aantal bijgebouwen gerenoveerd. Naast deze gebouwen staan her en der op het terrein fietsenhokken, speelvoorzieningen en bergingen. Deze zijn over het algemeen in de laatste 20 a 30 jaar gebouwd.



Figuur 2.17: Voorzijde Koetshuis. De aanbouw uit 1910 ontbreekt.

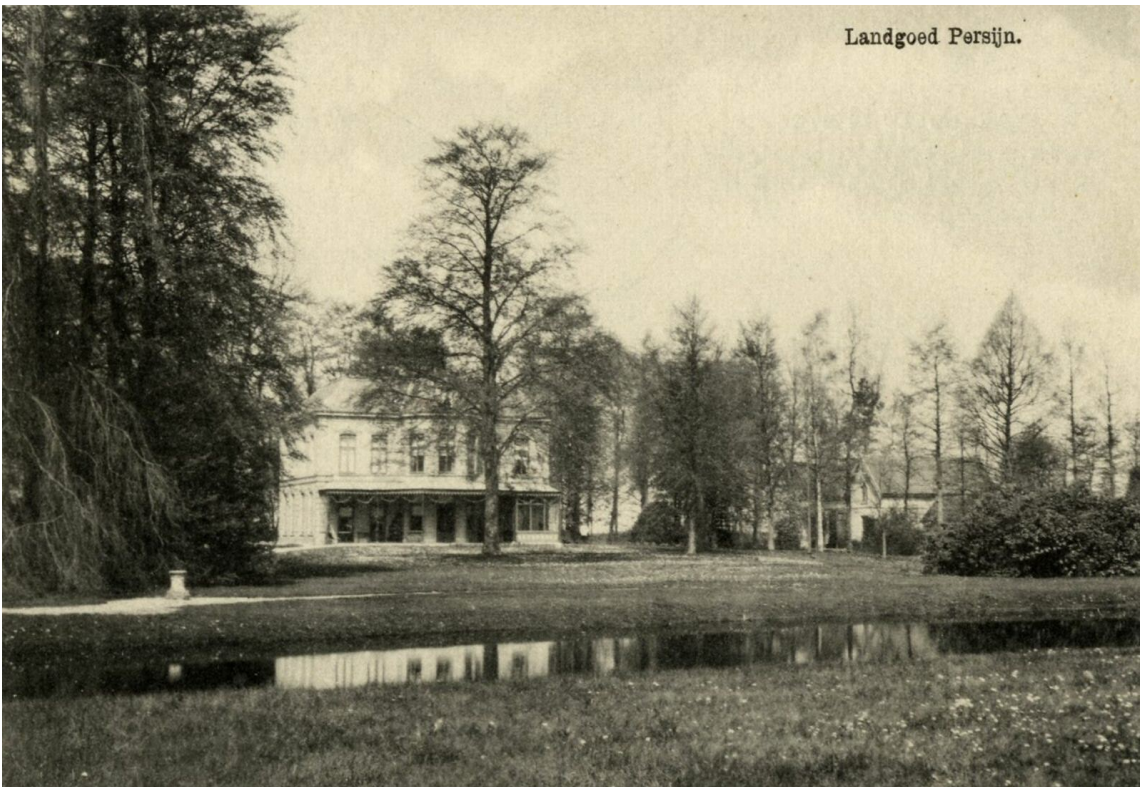
Figuur 2.17: Voorzijde Koetshuis rond 1910 met aanbouw.



Figuur 2.18: Het huidige activiteitenlokaal, voorheen een werkplaats en fruitschuur



Figuur 2.19: Voormalig speelhuis



Figuur 2.20: Hoofdgebouw, vijver, gazon en Koetshuis situatie circa 1910

3: Beleid

3.1: Algemeen

De initiatiefnemer is, behalve het bouwen van een kapschuur op de huidige parkeerplaats, een kas en enkele “folie-achtige” gebouwen niet van plan om meer nieuwe gebouwen toe te voegen. Daarnaast zullen recente aan- en bijbouwen aangepast worden. Nieuwe fietshokken, het basketbalveld en de overmaat aan verharding worden eveneens aangepakt of verwijderd.

Hoofddoel van dit bestemmingsplan is het herstel van het kerngebied van de oorspronkelijke buitenplaats, het geschikt maken van het Koetshuis en Tuinmanshuis voor zelfstandige kantoor- en praktijkfuncties en het hoofdgebouw “de Persijn” voor short-stay appartementen. Planologisch is dergelijk gebruik grotendeels nu al toegestaan. Wonen, educatie en medische voorzieningen zijn nu al opgenomen in de bestemmingsomschrijving. De meeste gebouwen werden bovendien gemengd gebruikt voor wonen, ontspanning, kantoren en therapieruimten.

Het Koetshuis en het Tuinmanshuis waren overwegend in gebruik als wonen. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen waren tot voor kort geheel (Speelhuis), gedeeltelijk (Koetshuis) of grotendeels (de Persijn, de voormalige fruitschuur) in gebruik als kantoor. De aanwezige parkeerplaatsen zijn ruim voldoende om deze herbestemming mogelijk te maken. De buitenplaats zal qua groeninrichting, waterpartijen en monumentale waarden zoveel mogelijk worden gerestaureerd. Hierdoor is het voornemen niet strijdig met planologisch Rijksbeleid zoals verwoord in het SIVR. Ook past deze ontwikkeling binnen het planologische provinciale en gemeentelijke beleid.

3.2: Rijksbeleid

3.2.1: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028): Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland; Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De herbestemming en restauratie van de buitenplaats Persijn zijn niet strijdig met het SVIR.

3.2.2: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen door de provinciale verordening respectievelijk een algemene maatregel van bestuur, regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per 1 januari 2012 is de wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden ten aanzien van de borging van erfgoedwaarden in het bestemmingsplan. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. In dit plan wordt het herstel van de buitenplaats beoogd. Dit doel is niet strijdig met het Bro.

3.2.3: Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Per 1 juli 2017 is de laddersystematiek vereenvoudigd. Er moet worden beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Daarnaast moet worden beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven al dan niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

In dit geval betreft het een beperkte verruiming en verschuiving van bestemmingen en aanduidingen op een bestaande buitenplaats. De herbestemming heeft betrekking op bestaande gebouwen. Aan het vigerend toegestane gebruik is geen behoefte terwijl de initiatiefnemer functies wil realiseren waar behoefte aan is. Deze functies kunnen qua aard ook binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden maar zijn in deze setting zeer onderscheidend en van belang voor het behoud van cultuur-historische waardevolle gebouwen en buitenplaatsen. Buiten de bouw van een kapschuur en een kas worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling is echter volgens de toelichting op de ladder dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing in het kader van de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro is niet noodzakelijk. De herbestemming en restauratie van de buitenplaats Persijn zijn niet strijdig met het Bro.

3.2.4: Erfgoedwet

Monumenten

De bescherming van monumenten was tot 1 juli 2016 geregeld in de Monumentenwet. Per 1 juli 2016 is deze wet opgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat samen met de nieuwe Omgevingswet het fundament vormen voor de bescherming van rijksmonumenten. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in 2007 in een wijziging van de Monumentenwet. Daarmee werden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand, maar wordt overgeheveld naar de nieuwe Omgevingswet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht.

3.2.5: Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, moet een waterparagraaf worden opgenomen. De nieuwe activiteiten die in deze onderbouwing worden beoogd verschillen niet wezenlijk van wat vigerend is toegestaan. Er zijn dan ook geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Daarnaast dragen de inrichtingsmaatregelen en in het bijzonder de aanleg van natuurvriendelijke oevers bij aan de verbetering van de waterkwaliteit.

3.2.6: Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. In de wet is de wettelijke basis voor het planstelsel op het terrein van waterbeheer geregeld. Het gaat daarbij om de relatie tussen het nationaal waterplan, het provinciale waterplan, het beheerplan rijkswateren en het waterbeheerplan van de waterschappen. In de wet zijn tevens normen voor waterkeringen, waterkwantiteit en waterkwaliteit opgenomen.

3.2.7: Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. De looptijd van het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van 22 december 2015 tot 22 december 2021. Het Nationaal Waterplan (en alle andere plannen op grond van de Waterwet) worden elke zes jaar herzien.

3.3: Provinciaal beleid

3.3.1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en de herijking in 2016

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en de nieuwe provinciale verordening zijn in 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie en de verordening zijn in 2016 herijkt en op 12 december van dat jaar vastgesteld. De provincie richt zich in de structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De provincie wil de cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen, het militaire erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap behouden, versterken en beleefbaar maken. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen voor het landelijk gebied zijn op de visiekaart op gebiedsniveau aangeduid via koersen. Deze geven het hoofd-accent aan van de voorgestane ontwikkeling. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de koersen zijn signaleringsgrenzen waaraan gemeenten, indien zij dit willen, nader invulling kunnen geven. Het is gewenst dat de grotere ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de koers. Voor de buitenplaats Persijn is de zonering van het Westelijk veenweidegebied van belang. In dit gebied gaat het overwegend open agrarische weidegebieden met cultuurhistorisch waardevolle patronen. Ze lenen zich voor rustige vormen van recreatie. Tevens liggen in het gebied toekomstige natuurgebieden. De herbestemming en restauratie van de buitenplaats Persijn zijn niet strijdig met het provinciale beleid.

3.3.2: Beleid kantoren

De provincie Utrecht heeft de thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2017 opgesteld. Hiermee legt de provincie beleid vast om het aanwezige en geplande overschot aan kantoren in de provincie te verminderen. De provincie streeft herontwikkeling, transformatie en functiewijziging na. Het voornemen van de initiatiefnemer past hierin. Het hoofdgebouw heeft een totale b.v.o. van 688,2 m². De begane grond en eerste verdieping zijn nu nog in gebruik als kantoor. Zij worden omgevormd naar short-stay appartementen. Dit geeft een reductie van 475 m² b.v.o. aan kantooroppervlakte.

Het Koetshuis, tot voor kort in gebruik als ruimte voor dagbehandeling, kantoor en woonvertrekken (281 m² b.v.o.) heeft echter een b.v.o. van 495 m². Hiervan is nu al ongeveer 30 m² ingericht als kantoor en 120 m² als praktijk- en behandelruimte (totaal 212,8 m² b.v.o.).

Ook in het voormalige speelhuis was een kantoor gevestigd (58,6 m² b.v.o.). Dit gebouw zal worden gebruikt voor beheersfuncties en als test- en opstellingsruimte. Per saldo zal er derhalve op de Buitenplaats, door verschuiving van functies, sprake zijn van een daling van in de oppervlakte kantoor en praktijkruimten. Wat qua m² b.v.o. zwaarder weegt is dat huidige locatie van het bedrijf van de initiatiefnemer aan de Kapelweg in de Bilt omgevormd zal worden naar wonen. Hierdoor zal ter plaatse circa 415 m² kantoor- en opslagruimte herontwikkeld kunnen worden. Al met al kan geconstateerd worden dat qua kantoren het aantal m² b.v.o. daalt met circa 700 m².

3.3.3: Beleid herbestemming

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is in de toelichting op artikel 2.10, lid 2 sub a het volgende opgenomen *"Historische buitenplaatszone: behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing."* Ook in dit beleid past het initiatief.

3.4: Gemeentelijk beleid

3.4.1: Bestemmingsplan

De buitenplaats maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. Dit bestemmingsplan is 30 Oktober 2014 vastgesteld. De huidige bestemming van het zuidelijk deel is Maatschappelijk-1 met de functieaanduiding zorginstelling. De buitenplaats heeft daarnaast de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en de Gebiedsaanduiding Landgoedpark. Het noordelijk deel heeft de bestemming agrarisch met waarden en de dubbelbestemming waarde-archeologie 1.

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn ter plaatse een kinderdagverblijf, internaat, educatieve-, medische- en sociale (zorg) voorzieningen toegestaan. Verder is ook wonen toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 15 % toenemen.

Binnen de aanduiding Landgoedpark staat bescherming van de waardevolle visuele samenhang tussen landhuizen, groen en waterpartijen centraal. Om deze samenhang te beschermen zijn voor veel grond-, water- en groenwerkzaamheden omgevingsvergunningen noodzakelijk.

Om de plannen voor restauratie en herbestemming mogelijk te maken is wijziging van de bestemming Maatschappelijk -1 en de functieaanduiding zorginstelling noodzakelijk.



Figuur 3.1: Vigerende verbeelding bestemmingsplan Buitenplaats Persijn

3.4.2: Erfgoedbeleid

In de gemeentelijke Nota Erfgoedbeleid staat onder andere *“Om cultuurhistorisch erfgoed optimaal te behouden zullen alternatieve manieren van financiering gezocht moeten worden. Vermarkting en economisering van het cultureel erfgoed bieden in dit opzicht kansen. Door ruimere gebruiks- /exploitatiemogelijkheden toe te staan kan er met minder middelen toch kwaliteitshandhaving en -verbetering plaatsvinden. Deze ambitie vloeit voort uit en is tegelijk vervlochten met de ambities en doelstellingen van het Bilts Manifest: beschermen beleven benutten. Ook herbestemming van cultuurhistorisch erfgoed valt onder het thema ‘behoud door ontwikkeling’.*”

3.4.3: Cultuurhistorische Waardenkaart

Bureau Vestigia heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld voor de gemeente. De Buitenplaats is, inclusief het noordelijke deel, aangemerkt als landgoed, Achterwetering als bebouwingslint, de Achterweteringsweg als ontginningsdijk en de Koningin Wilhelminaweg als zijdijk. Het gebied maakt deel uit van een strokenverkaveling. Ook de vaart aan de oostzijde van het perceel is aangemerkt als waardevolle waterloop. De oorsprong ligt in de 12e tot 14 e eeuw. In het ontwerp is ingespeeld op deze waarden.

3.4.4: Gemeentelijke structuurvisie

Begin 2012 is de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie zijn de kaders vastgelegd voor het ruimtelijk beleid tot aan 2030. Het doel is om samenhang te brengen in ruimtelijke ontwikkelingen die binnen de gemeente plaatsvinden. De structuurvisie gaat in op thema's zoals wonen, werken, voorzieningen, landschap en recreatie. Wonen neemt binnen de structuurvisie een belangrijke positie in en is verweven met diverse andere thema's gezien de beperkte ruimte die beschikbaar is binnen de gemeentegrenzen. Uitgangspunt is dat alle inwoners een kans moeten hebben op de woningmarkt in de eigen kern. De doorstroming binnen en ook tussen de kernen moet gestimuleerd worden om kansen voor starters, jonge gezinnen en senioren te verbeteren. In de structuurvisie is aangegeven dat zorgvuldige transformatie en hergebruik van vrijkomende (historische) gebouwen bijzondere aandacht heeft. Nieuwe woninglocaties dienen vooral binnen de door de provincie aangegeven rode contouren gesitueerd te worden.

De Buitenplaats ligt daar buiten, maar was tot voor kort onder meer in gebruik als instelling voor begeleid wonen. De mate van zelfstandigheid verschilde daarbij per leeftijdsgroep. Qua bestemming is wonen toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

In de structuurvisie zijn ook aandachtspunten geformuleerd met betrekking tot het ervaarbaar en beleefbaar maken van landgoederen. Het gaat hier vooral om het behoud en het beter toegankelijk maken. Grote ingrepen zijn hier niet noodzakelijk. Mogelijke verbeteringen zijn bijvoorbeeld het maken van een heldere zonering van recreatief gebruik, zodat conflicten met natuurwaarden worden beperkt. Het uitgangspunt is dat de padendichtheid verder van de kernen af lager wordt. Daarnaast kan gedacht worden aan het waar mogelijk toegankelijk maken van een landgoed of het realiseren van een uitspanning.

3.4.5: Woonvisie

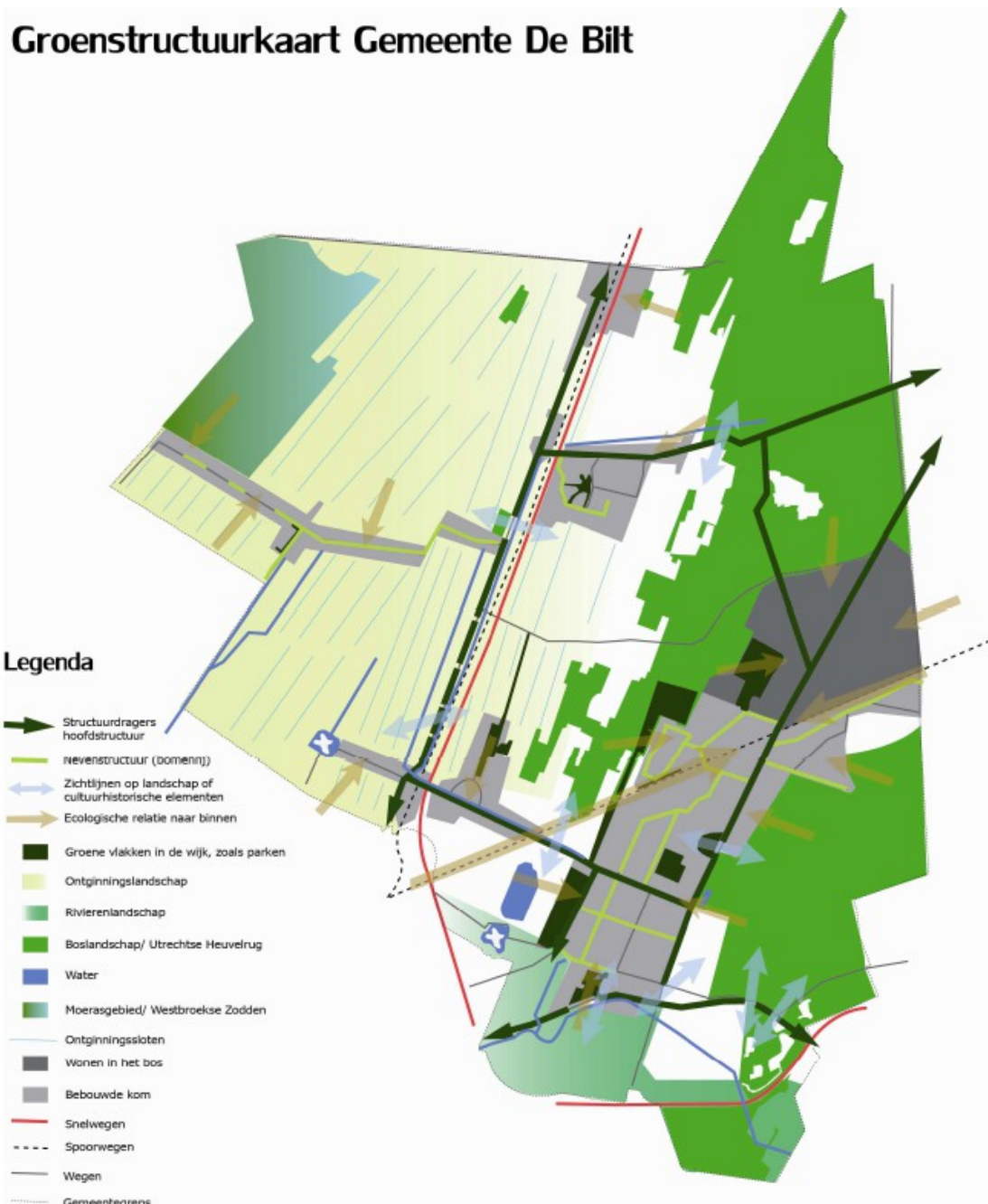
De gemeente heeft een woonvisie en een woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2013 -2020. In de Bilt en Bithoven is vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen en in mindere mate huurappartementen. In bijlage 5 van deze visie staat dat volgens de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) in de periode tot aan 2028 de gemeente De Bilt 670 woningen zal realiseren. In dit aantal is rekening gehouden met onder andere de financiële haalbaarheid en de concreetheid van projecten. De gemeente gaat uit van 781 woningen. Het verschil tussen de 670 van de Provincie en de 781 lijkt groot maar vormt geen probleem. De locaties van de 781 woningen zijn gevonden en veelal beschikbaar en vallen allen binnen de rode contour. Adviesbureau Stec heeft geconcludeerd dat er tot aan 2020 binnen de gemeente afzetmogelijkheden zijn voor in totaal zo'n 850- 1050 woningen. Dit biedt dus nog ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Omvorming van het bestaande kantoor in het oude centrum van de Bilt naar woningen is dan ook passend.

3.4.6: Groenstructuurplan

De gemeente De Bilt heeft een groenstructuurplan opgesteld voor de periode 2014 tot 2024. De buitenplaats Persijn maakt deel uit van het deelgebied Maartensdijk. Om de kwaliteiten van de "groene" gemeente De Bilt te versterken zijn een aantal visiepunten geformuleerd:

- Behouden en versterken van grote groengebieden en parken als groene dragers in de bebouwde kom;
- Behouden en versterken van groene laanstructuren als verbindend element tussen de grotere groengebieden en het omliggende landschap;
- Zichtbaarheid van omliggend landschap en cultuurhistorie vergroten;
- Kiezen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit;
- Gebiedseigen beplanting toepassen om daarmee de karakters van de gebieden en kernen te behouden.

De reconstructie van de Buitenplaats past binnen deze visiepunten. Er wordt gewerkt met gebiedseigen beplanting en worden zichtlijnen opgehouden naar het landschap achter de Koningin Wilhelminaweg en de Tolakkerweg.



Figuur 3.2: Groenstructuurkaart

3.4.7: Beleid duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveau's voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.

Deze regels gelden niet voor restauratie. Bij de renovatie van de gebouwen zal zoveel mogelijk worden geanticipeerd op deze nieuwe regelgeving.

In de wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouw aanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen. Deze regels gelden niet voor restauratie, desondanks wil de eigenaar onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn zodat geanticipeerd kan worden op deze nieuwe regelgeving.

Wettelijk kader

De wettelijke eisen volgen uit het bouwbesluit van 2012. Per 1 januari 2015 zijn de eisen ten aanzien duurzaamheid en isolatie aangescherpt. De volgende eisen zijn wettelijk van toepassing:

- Minimale isolatiewaarden (R_c):
 - $R_c=4,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ voor gevels,
 - $R_c=6,0 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ voor daken,
 - $R_c=3,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ voor vloeren;
- Maximale warmtedoorgangscoefficienten (U_w):
 - Gemiddelde $U_w=1,65 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ voor alle ramen, deuren en kozijnen,
 - Maximale $U_w=2,2 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ voor afzonderlijke ramen, deuren en kozijnen;
- Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek;
- Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m^2 is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient berekend te worden en dient toegevoegd te worden aan de omgevingsvergunning.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is de eis opgenomen dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Gemeentelijk beleid

De gemeente De Bilt hecht veel belang aan duurzaamheid. Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw maar ook de openbare ruimte een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). De gemeente heeft ambities geformuleerd en afspraken gemaakt over duurzaamheid bij duurzaam bouwen en GWW-projecten. Naast de gemeentelijke ambities zijn er voor bouwprojecten ook wettelijke eisen van toepassing. De rol van de gemeente is om in overleg met de bouwpartijen te kijken wat de mogelijkheden en kansen zijn voor duurzaam bouwen. De Bilt streeft er naar om in 2030 een CO₂ neutrale gemeente te zijn. Verduurzaming van gebouwen, energiebesparende maatregelen en het winnen van duurzame energie zijn de belangrijkste doelen.

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het Duurzaamheidsprogramma 2015-2018 'Groene meters maken' vastgesteld. De twee pijlers van dit programma zijn:

1. Een energieneutraal De Bilt in 2030
2. Stimuleren van een circulaire economie

De gemeente heeft nieuw Duurzaam Bouwen (DuBo) beleid ontwikkeld. De gemeenteraad heeft het nieuwe dubo-beleid op 26 mei 2016 vastgesteld. In het nieuwe DuBo-beleid gaat het om voortvarende ambities. Dat betekent een forse, maar realistische uitdaging voor de markt en gemeente. De gemeente gaat daarmee een flinke stap verder dan de huidige regelgeving en de

autonome ontwikkeling. Het streven naar hoge 'rapportcijfers' in GPR gebouw past daarbij. De gemeente wil initiatiefnemers, architecten en bouwpartijen zoveel mogelijk stimuleren om een stap meer te zetten dan wat wettelijk verplicht is. De ambities zijn in de tabel weergegeven.

Tabel: Duurzaam bouwen ambities gemeente De Bilt

Bestaande Bouw	• Een verhoging van de GPR-score met 2,5 • Minimaal Label B • Streven naar Nul-op-de-Meter-Woningen
Nieuwbouw	Bij nieuwbouw wil de gemeente graag een stapje verder gaan dan bij bestaande bouw en hebben we GPR-ambities per thema: • Gemiddeld over alle thema's een 8* • Minimaal een 9 voor 'energie' • Minimaal een 7 voor 'milieu' • Minimaal een 8 voor subthema 'toegankelijkheid' (onder thema 'gebruikskwaliteit') voor woningen met het predicaat 'levensloopbestendig' en voor publieke gebouwen * Voor publieke gebouwen gemiddeld een 8,5

Aanbod gemeente

Het gebruik van GPR gebouw-software wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Hiermee kan initiatiefnemer inzicht verkrijgen in de kansen voor duurzaamheid en gevoel krijgen bij het effect van maatregelen op de GPR-scores. Voor een licentie kan contact opgenomen worden met E. Rot van de Omgevingsdienst regio Utrecht (tel. 088 022 50 00). Er wordt dan vrijblijvend een wachtwoord en gebruikersnaam toegestuurd. Om een eerste inzicht te krijgen in mogelijke DuBo-maatregelen zijn er voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen ook zogenaamde menukaarten (op papier en digitaal) beschikbaar. Daarnaast biedt de gemeente een vrijblijvend adviesgesprek aan met een energieambassadeur van BENG! of eventueel een gesprek met een DuBo-expert van de Omgevingsdienst. In dit geval is de initiatiefnemer zelf bezig met onderzoek en zijn er concrete ideeën om de energievoorziening anders aan te pakken en de gebouwen energiezuiniger te maken.

Conclusie

Door aanpak en verbetering van de gebouwen op de Buitenplaats kunnen extra isolatie en besparende maatregelen in de te vernieuwen installaties (mee) genomen worden. Ook zal bekeken worden of kan overgegaan worden op eigen energiewinning. Koude- en warmte opslag in (grond) water en bodem zijn naast beperkte biomassa winning opties die onderzocht worden. Zonne-energie lijkt gezien de monumentale waarden niet bij alle panden haalbaar. Al lijkt de westzijde van de nieuwe kapschuur kansrijk.

Daarnaast is van belang dat de verharding op de buitenplaats zal verminderen. Een ander voordeel is dat landbouwgrond omgezet zal worden in natuur, water en bos. Emissie van meststoffen zal hierdoor beperkt worden en de waterkwaliteit zal verbeteren. Al met al worden er voldoende onderdelen aangepakt om te voldoen aan het gemeentelijke en provinciale beleid.

4: Omgevingsaspecten

4.1: Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de restauratie van de buitenplaats Persijn en de herbestemming van een aantal gebouwen mogelijk te maken. Zoals voorgaand beschreven zijn het perceel en de gebouwen bestemd als Maatschappelijk-1. De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op de herbestemming van de bestaande gebouwen en de reconstructie van het kerngebied van de Buitenplaats. In plaats van een internaat en een instellingskantoor zullen de gebouwen nu gebruikt worden voor short-stay en zelfstandige kantoorfuncties. In het hoofdgebouw worden, met respect voor de nog aanwezig monumentale waarden, vooral slaapkamers en kantoorruimten samengevoegd tot appartementen. Het Koetshuis maakt weliswaar deel uit van de Buitenplaats, maar heeft als gebouw, behalve als onderdeel van een monumentaal ensemble, zowel intern als extern geen beschermde status.

Voor de herbestemming van de gebouwen is feitelijk alleen een beperkte interne verbouwing benodigd. Hier worden keukens, slaap-, recreatie- en sanitaire ruimten samengevoegd tot kantoren. Nieuwe gebouwen worden beperkt en ondersteunend aan de buitenplaats, toegevoegd. Qua milieuaspecten kan voor een groot deel dan ook verwezen worden naar de toelichting van het vrij recente bestemmingsplan Buitengebied. De huidige bestemming en toekomstige bestemming verschillen immers niet qua zwaarte van milieueisen op het vlak van bodemkwaliteit, geurgevoeligheid, geluidsaspecten, externe veiligheid en het beleidskader bedrijven en milieuzonering. Het vestigen van een kantoor en short-stay appartementen heeft dan ook geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende agrarische en niet agrarische bedrijven. Daarbij is ook van belang dat het westelijk, naast de buitenplaats gelegen agrarische bedrijf, omgevormd is naar een paardenhouderij. Geur- en geluidshinder zullen zeer waarschijnlijk daardoor nog verder afnemen.

4.2: Milieu effect rapportage

Gezien de aard van de wijziging is het niet noodzakelijk om een Milieueffectrapport op te stellen. De activiteiten die aanvullend mogelijk worden gemaakt zijn niet m.e.r.-plichtig. Door een recente wetwijziging is het echter wel noodzakelijk dat voorafgaand aan de procedure door het bevoegd gezag vastgesteld wordt dat dit daadwerkelijk het geval is. In een separate aanmeldnotitie is dit voorafgaand aan de verdere procedure dan ook gebeurd.

De conclusie is dat de verkeersbewegingen afnemen, de cultuur-historie en natuurwaarden worden versterkt. Daarbij kan worden opgemerkt dat een belangrijk verschil met het nu nog vigerende bestemmingsplan is, dat de agrarische bestemming van het noordelijk deel verdwijnt. Ten behoeve van het park en als hobby worden enkele (maximaal vier) runderen ingezet om de bloemrijke weiden te beheren. Hiervoor zal een kleine stal met opslag voor ruwvoer worden gerealiseerd. Geur-, mestbeleid, regels uit het Activiteitenbesluit en bijvoorbeeld milieucirkels zijn wat dit punt betreft voor de beheerder van de buitenplaats niet van toepassing. Het gaat hier namelijk niet om het houden van landbouwhuisdieren. Dit zijn dieren waarbij de productie centraal staat.

4.3: Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De verblijfsduur is bepalend. In dit geval worden geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Een beoordeling op geurhinder vanuit de omgeving bezien is dan ook niet noodzakelijk.

Ten behoeve van het beeld en beheer in het nieuwe noordelijk deel van de buitenplaats en als hobby worden enkele (maximaal vier) runderen ingezet om de bloemrijke weiden te beheren. Hiervoor zal een kleine stal met opslag voor ruwvoer worden gerealiseerd. Stalmest zal net buiten de stal worden opgeslagen en half jaarlijks worden verwerkt binnen de buitenplaats. Geurbeleid en regels uit het Activiteitenbesluit en bijvoorbeeld milieucirkels zijn wat deze punten betreft voor de beheerder van de buitenplaats niet van toepassing. Het gaat hier niet om het houden van landbouwhuisdieren maar om dieren die hobbymatig worden gehouden en een beperkte bijdrage leveren aan het beheer van de buitenplaats. Dergelijke dieren zijn, net zoals dieren binnen een dierenpark en kinderboerderij, hoewel soms de zelfde diersoorten, eveneens geen landbouwhuisdieren. Bij landbouwhuisdieren staat de productie centraal. Het Activiteitenbesluit kent uitsluitend geurvoorschriften die gebaseerd zijn op de Wet geurhinder en veehouderij, waarin het gaat om geur die ontstaat bij de activiteit van het houden van landbouwdieren. De dieren die hobbymatig worden gehouden zijn, net zoals dieren binnen een dierenpark en kinderboerderij, hoewel soms de zelfde diersoorten, geen landbouwhuisdieren. De voorschriften zijn dan ook minder streng. Het doel is wel om geurhinder te voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Er hoeft echter niet voldaan te worden aan de specifieke meldingseisen voor veehouderijen uit artikel 1.18 van het activiteitenbesluit.

Voor de kleine stal zijn vanwege voldoende afstand tot geurgevoelige bestemmingen geen specifieke geurvoorschriften nodig. Op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is een veelvoud aangehouden van de, buiten de bebouwde kom, geldende minimale afstand van 25 m tussen dierenverblijven en de grens van de bestemming van de omliggende woningen. De kortste afstand tot het koetshuis bedraagt 245 m. De afstand tot het hoofdgebouw van Persijn is 270 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde burgerwoningen bedraagt meer dan 350 m. De minimale eis van 25 m wordt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren gehanteerd binnen de Wet geurhinder en veehouderij. De minimumafstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Geurhinder ontstaat doorgaans met name in de dierenverblijven en ter plaatse van de opslag van mest. De opslag van mest is anders geregeld dan bij landbouwdieren. Mest kan volgens artikel 3.46 lid 4 van het activiteitenbesluit worden opgeslagen op minstens 50 m van geurgevoelige objecten en/of hoogstens twee weken in een afgesloten voorziening. In dit geval zal ook aan dit punt ruimschoots aan worden voldaan.

De activiteit voldoet aan de voorschriften van de Activiteitenregeling. Voor deze activiteit is geur niet uitputtend geregeld. Dit blijkt uit de woorden 'ten minste voldaan'. Het bevoegd gezag kan daarom maatwerkvoorschriften voor geur stellen op basis van [artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit](#). Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er geen significante effecten zijn voor wat betreft het voor milieuhinder maatgevende aspect 'geur'. In het geval er toch onaanvaardbare geurhinder optreedt kan het bevoegd gezag volgens artikel 3.124 van de Activiteitenregeling maatwerkvoorschriften opnemen. Maatwerk is bijvoorbeeld mogelijk voor het opnemen van de frequentie van verwijderen van uitwerpselen, de uitvoering en ligging van ruimten die geheel of gedeeltelijk in de open lucht liggen.

4.4: Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan, het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De VNG onderscheidt diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Effecten nieuwe activiteiten

Het bedrijf van de initiatiefnummer bouwt voornamelijk software. Het betreft een bedrijf waarvan de activiteiten te vergelijken zijn met een de vervaardiging van computers en kantoormachines. Deze vallen onder maximaal categorie 2 (SBI-code 2008: 26, 28 en 33) ingevolge de VNG-handreiking. De bijbehorende maatgevende richtafstand is 30 meter (vanwege de aspecten geur en geluid). De dichtstbijzijnde woning staat op ruim 80 meter afstand.

De short-stay activiteiten zijn feitelijk wonen maar kunnen ook worden ondergebracht in de categorie 1 hotels en pensions met keukens (SBI-code 2008: 5510), waarbij een richtafstand hoort van 10 meter, bepaald door de aspecten geur, geluid en gevaar. De dichtstbijzijnde woning is echter op meer dan 80 meter afstand gelegen.

Omliggende bedrijven

Op nr. 18 zit een paardenhouderij. De bestaande geurgevoelige objecten op nr. 10,12, 14 geven al een beperking voor eventuele bouw nieuwe stal (zie afbeelding 4.1). De beoogde wijziging van de bestemming maakt dit niet anders. Op Koningin Wilheminaweg nr. 126 is een restaurant gevestigd. De bij het restaurant behorende maatgevende richtafstand is 10 meter (vanwege de aspecten geur en geluid). Indien het restaurant in de toekomst zou worden omgevormd naar een muziekcafé of discotheek is deze afstand 30 meter. De afstand tussen de gebouwen op de buitenplaats en het restaurant verandert door de beoogde bestemmingswijziging niet. Het dichtstbijzijnde gebouw op de buitenplaats staat op ruim 150 meter afstand. De huidige burens op nummer 13 en 15 liggen overigens dichterbij dan de gebouwen op Persijn.

Conclusie milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen van invloed zijnde bedrijven van derden of woningen. Ook in het omliggende gebied liggen verder geen bedrijven met een hindercirkel welke van invloed is op het plangebied. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van dit terrein is anderzijds niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.5: Verkeer en parkeren

Qua beoogd gebruik is er geen sprake van een verzwaring van functies. Voorheen werkten op deze locatie de directie, begeleiders en ondersteunend personeel. Het ging in de hoogtijdagen om circa 45 medewerkers. De meeste werknemers, kwamen ondanks de nabijheid van een bushalte (lijn 55 Maartensdijk-Utrecht), overwegend met de auto. Ook maakten de 60 tot 65 jonge bewoners gebruik van scholen en instellingen in de omgeving. Vervoer ging onder andere met kleine taxibusjes en bussen. Daarnaast kwam er ook nog bezoek voor deze bewoners. In de nieuwe situatie zal het aantal werknemers met circa de helft dalen. Qua short stay gaat het bij een bezetting van twee personen per kamer maximaal om 16 personen.

Verkeerskundig zijn er zowel qua intensiteit als parkeerdruk dan ook geen problemen te verwachten. De intensiteit zal immers afnemen. Ook de ecologische en landschappelijke waarden van de Buitenplaats worden dan ook niet aangetast door een verandering in verkeer. Gezien het nu beoogde gebruik zijn, naast de beoogde restauratie, geen grote aanpassingen nodig aan de gebouwen en de indeling van het terrein. Er zijn immers nu al meer dan vijftig parkeerplaatsen aanwezig, een deel hiervan zal gesaneerd kunnen worden. Het parkeerbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan. De parkeerplaatsen moeten in beginsel op eigen terrein, dus binnen de grenzen van het te ontwikkelen kavel of projectgebied, gerealiseerd worden. Als er voldoende alternatieve mogelijkheden zijn, dan kan afgeweken worden van het vereiste van op eigen terrein parkeren. De parkeer kencijfers van het CROW worden als uitgangspunt gehanteerd. De gemeente De Bilt is opgedeeld in verschillende stedelijkheidsklassen, variërend van niet tot matig stedelijk. In het GVVP is deze indeling schematisch weergegeven. De klassen corresponderen met de parkeernormen.



Figuur 4.1: bestaande geurgevoelige objecten (bron Geoloket Odru, Oktober 2018)

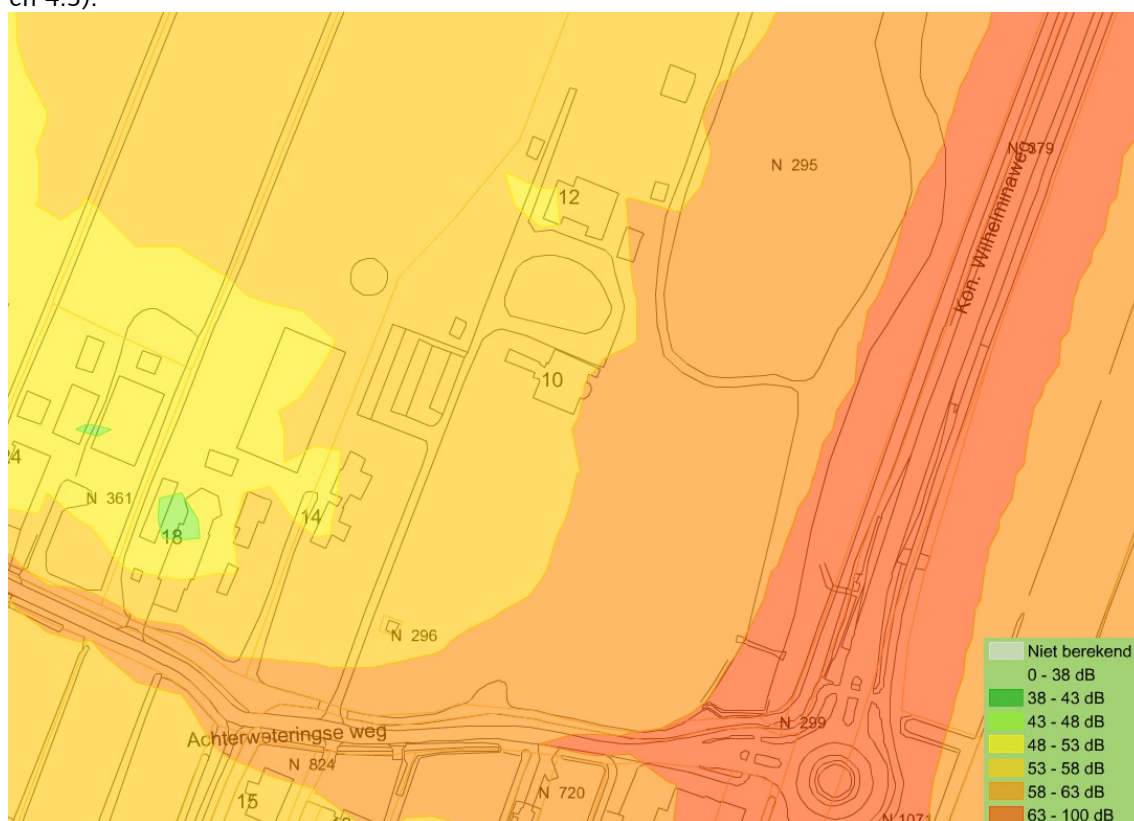
In CROW publicatie 317 zijn voor verschillende functies en klassen in stedelijkheid kentallen voor parkeren beschreven. Een internaat is evenals een short-stay appartement echter niet opgenomen. Vergelijkingen met kamerbewoning en of verzorgingshuizen gaan mank omdat bezoekerscijfers en autobezit niet te vergelijken zijn. Voor een short-stay appartement zou een vergelijking kunnen worden gemaakt met de behoefte van een goedkope etage woning in het buitengebied. De norm ligt in dat geval tussen de 1,2 en 2 parkeerplaatsen per woning. Bij elf stuks zou het gaan om minimaal 15 en maximaal 22 plaatsen.

Voor een kantoor zonder baliefunctie zijn in het buitengebied in niet stedelijke omgeving tussen de 2,3 en 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Voor een gezondheidscentrum zijn in het buitengebied tussen de 2,2 en 2,7 plaatsen per behandelkamer nodig. Uitgaande van de oppervlakte van het Koetshuis van circa 300 m² zouden qua kantoren 9 parkeerplaatsen voldoende zijn. Als daarbij ook de oppervlakte van de overige gebouwen buiten het hoofdgebouw gerekend worden gaat het om circa 200 m² b.v.o. en zes parkeerplaatsen extra. Uitgaande van een invulling met 6 behandelkamers zou het om maximaal 18 plaatsen kunnen gaan. Daarnaast zal er sprake zijn van gedeeld gebruik van parkeerplaatsen. Op tijden dat personeel van het kantoor aanwezig is, zijn waarschijnlijk de meeste gebruikers van de short-stay appartementen niet aanwezig. Al met al kan geconcludeerd worden dat de nu aanwezige parkeercapaciteit ruim voldoende is.

4.6: Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) bedrijventerreinen. Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van een geluidsgevoelige bestemming. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

Binnen de huidige vigerende bestemming is sprake van een geluidsgevoelige bestemming (maatschappelijke doeleinden c.q. kindertehuis). In het hoofdgebouw (Achterweteringseweg 10) worden short-stay appartementen gerealiseerd. Het hoofdgebouw zal daarvoor ingrijpend worden gerenoveerd. Omdat de bestaande bestemming in het hoofdgebouw al geluidsgevoelige functies toestaat en in het koetshuis, de woonfunctie wordt vervangen door een, qua geluid minder gevoelige, kantoorruimte zijn in het voorliggende bestemmingsplan ook voor de overige nieuwe en bestaande gebouwen geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen. De geluidssituatie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gepresenteerde geluidcontouren en de omschrijving ter plaatse van het plangebied (zie figuur 4.2 en 4.3).



Figuur 4.2: Geluidsbelasting rijks en provinciale wegen in 2030 (bron Geoloket Odru, Oktober 2018)

Zones weg- en railverkeer

Binnen het plangebied is onder andere het weg- en railverkeer relevant. De buitenplaats grenst aan een aantal zoneplichtige wegen en de spoorlijn Utrecht – Hilversum. Ter indicatie is de geluidssituatie in het buitengebied van Maartensdijk, voor weg- en railverkeer, opgenomen. In figuur 4.2 is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer weergegeven, op basis van de verkeersgegevens uit het verkeersmodel van de gemeente De Bilt. In deze figuur is de aftrek voor het stiller worden van het wegverkeer, conform artikel 110g, reeds meegenomen. In deze figuur is de geluidsbelasting gecumuleerd weergegeven. In figuur 4.3 is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort en de spoorlijn Utrecht – Hilversum weergegeven. De gehanteerde gegevens zijn afkomstig van ProRail.



Figuur 4.3: Geluidsbelasting spoorwegen in 2030 (bron Geoloket Odru, Oktober 2018)

Bij de toetsing aan de Wet geluidhinder en het verlenen van een hogere waarde wordt er per afzonderlijke weg getoetst. Bij toetsing aan het Bouwbesluit wordt de geluidsbelasting gecumuleerd bepaald en ook bij de hogere waarden wordt de gecumuleerde geluidsbelasting meegenomen.

Uit de afbeelding blijkt dat de Rijkswegen en de provinciale wegen maatgevende wegen zijn voor de geluidsniveaus in het gebied. De waarden voor de bestaande gebouwen liggen tussen de 53 en 58 dB. Nabij deze wegen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Om hier invulling aan te geven heeft De Bilt besloten om een eigen geluidsbeleid op te stellen. Voor het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 58 dB. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Naast de beleidsregel hogere waarden wordt door de gemeente De Bilt ook met een Geluidsnota gewerkt. Bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit geluidbeleid.

Voorziene bouwkundige maatregelen

Om aan het beoogde zeer hoge kwaliteitsniveau te voldoen zullen in het hoofdgebouw naast extra isolatie en vernieuwing van ramen zowel in de gevels als bij de ramen voorzieningen worden getroffen om de vereiste geluidwering te realiseren. Voordeel daarbij is dat het buitenblad van de muren indertijd in 1864 overwegend in een dikte van 1,5 steens is uitgevoerd. Vanwege de monumentale waarden kunnen er echter ontwerp dilemma's ontstaan bij de gevelopeningen. In dat kader zal samen met de monumentendeskundigen een optimaal pakket worden samengesteld. Een relatief voordeel is dat veel ramen en gevelelementen niet meer authentiek zijn. Dit geeft meer ontwerpvrijheid bij de aanpak van deze problematiek. Er zijn echter ook nog gedeeltelijk authentieke ramen en kozijnen aanwezig. De meest logische oplossing lijkt om in dat geval extra

binnenkozijnen aan te brengen en ventilatie via een intern systeem te regelen. Één en ander zal bij de omgevingsvergunning bouw nader uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt worden.

Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanpassing van de gebouwen zal, ondanks het formeel niet geluidgevoelig zijn van de nieuwe bestemming, in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoende aandacht besteed worden aan de nadere detaillering en uitvoering. Daarmee kan gegarandeerd worden dat het binnenniveau beneden de wettelijke normen van 33 dB blijft. Om dit beleidsmatig ook vast te leggen is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bouwkundige maatregelen te treffen zodat het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht tussen de appartementen niet kleiner is dan 52 dB en het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht tussen de appartementen niet groter is dan 59 dB.

4.7: Water

Op basis van beleid dat voortkomt uit de rijksnota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- voorkomen van wateroverlast en van afwenteling van wateroverschotten op anderen;
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstroming);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Vasthouden, bergen, afvoeren is het leidend principe in de Water-structuurvisie, de toekomstvisie van het waterschap. Het streef-beeld waterbeheer lange termijn (2050) is aangegeven als 'herstellen infiltratie Heuvelrug' en het westelijke deel van het plangebied als 'benutten kwel Heuvelrug en scheiden schoon- en vuilwaterstromen'. Volgens het provinciaal waterplan is de waterkwaliteit van het oppervlaktewater aan de randen van de buitenplaats ecologisch gezien matig. Chemisch voldoet het water. Het plangebied valt buiten waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden. De initiatiefnemer is voornemens om oude waterlopen en vijverpartijen te herstellen. Ook wil hij in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het Hoogheemraadschap bezien of de waterkwaliteit verbeterd kan worden door aanleg van natuuroevers en voor het noordelijke deelgebied verdere ontkoppeling van het zwaarder bemeste water uit de omgeving. Daarnaast wil hij waar mogelijk de overmaat aan verharding aanpakken en onderzoeken of asfalt weggehaald kan worden en/of omgezet kan worden naar een, vanuit historisch oogpunt gezien, beter passende open- en half verharding. Omdat de initiatiefnemer per saldo geen bebouwing en verharding zal toevoegen zijn geen aspecten met betrekking tot extra benodigde waterberging in het geding. Bovendien voegt hij een groot areaal aan waterpartijen en natuuroevers toe. De ontwatering zal dan ook zeker niet verslechteren.

Op de site van het Hoogheemraadschap is op 30 maart 2018 een watertoets voor het initiatief uitgevoerd. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Buitenplaats de Persijn (zie bijlage 2). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang. De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500m² in stedelijk gebied en/of 1000m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Vanwege de reconstructie van de buitenplaats wordt hier bij voorbaat aan voldaan.

4.8: Externe veiligheid

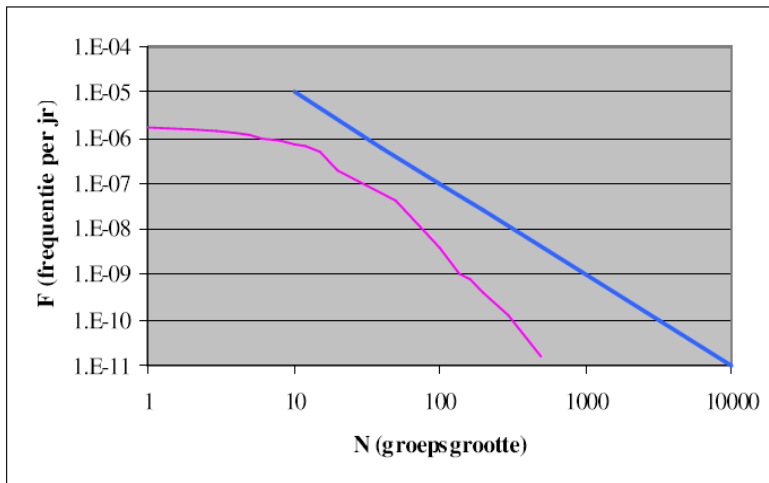
Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die qua externe veiligheid risico's veroorzaken.

Externe veiligheid ten opzichte van het planvoornemen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). In relevante situaties moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor de omgeving van buisleidingen is het besluit Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het toetsingskader. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

Het begrip risico

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand, waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. Voor het PR geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale het aantal doden logaritmisches is weergegeven. De figuur 4.3 illustreert dit.



Figuur 4.3: Uitwerking van het groepsrisico

De kromme lijn geeft een 'externe veiligheidsscore' weer van bijvoorbeeld nieuwe infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen. De normen voor het GR weerspiegelen geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. De rechte lijn geeft de oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico weer. Aan de rechterkant van deze lijn is sprake van een overschrijding van deze oriëntatiewaarde. Een overschrijding of stijging van het groepsrisico moet worden verantwoord. Hierbij wordt een bewuste afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijke maatregelen, de mogelijkheden voor calamiteitenbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van aanwezige personen.

Beoordeling risicobronnen

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat de bebouwing binnen het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- een plaatsgebonden risicocontour;
- het invloedsgebied van een LPG tankstation;
- de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten;
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen;
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding;
- het invloedsgebied van een DPO-buisleiding;
- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen.
- De 200 meter zone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Het plangebied is echter wel gelegen binnen:

- het invloedsgebied van basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (snelweg A27);
- het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (provinciaal);
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Koningin Wilhelminaweg

LPG tankstation

Op een afstand van circa 200 meter ten zuiden van het plangebied is een LPG tankstation gelegen. De doorzet van het tankstation bedraagt volgens de risicokaart 500-1.000 m³ per jaar. Volgens bijlage 2 bij de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt bij een dergelijke doorzet een afstand van 150 meter tot de grens van het invloedsgebied. Het invloedsgebied van het LPG tankstation reikt derhalve niet over het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over de Koningin Wilhelminaweg

Direct naast het plangebied is de Koningin Wilhelminaweg gelegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de nabijgelegen LPG tankstations zal het naar verwachting om het transport van LPG gaan.

Transport van gevaarlijke stoffen over de snelweg A27

Op een afstand van circa 200 meter ten oosten van het plangebied is de snelweg A27 gelegen. Deze snelweg is aangewezen als basisnetroute. Volgens Rijkswaterstaat gelden voor het betreffende wegvak (N97) de volgende stofcategorieën en referentie-aantallen:

LF1	LF2	LT1	LT2	LT3	GF1	GF2	GT2	GT3	GT4	GT5
9240	13722	166	114	0	0	0	0	0	0	0

Volgens tabel 4-2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) bij deze stofcategorieën een afstand van 880 meter tot de grens van het invloedsgebied. Het invloedsgebied reikt daarmee over het plangebied.

Beoordeling Groepsrisico

De beoogde bestemmingswijziging heeft geen invloed op de omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over de A27 en de Koningin Wilhelminaweg. Door het nu beoogde gebruik en als gevolg van de bijbehorende bestemmingswijziging zal het aantal personen dat binnen het plangebied zal verblijven niet toenemen. Binnen de nu nog vigerende maatschappelijke doeleinden bestemming zijn bijvoorbeeld zorginstellingen en kindertehuizen toegestaan. Voorheen was hier een opvang/kindertehuis gevestigd met 65 cliënten en 35 tot 45 personeelsleden (kantoor, beheer en voor begeleiding). De cliënten en een kleiner deel van het personeel verbleven hier bovendien ook in de avond en nachtperiode.

Het aantal personeelsleden en gasten zal in de nieuwe situatie in totaal maximaal 50 personen bedragen. In de avond en nachtperiode zullen alleen gasten van de short-stay voorzieningen en mogelijk een huismeester hier verblijven (circa 20 personen bij volledig bezetting). Tevens zal in de praktijk het aantal niet zelfredzame personen significant afnemen, Kinderen zullen hier immers veel minder aanwezig zijn. Al met al kan geconstateerd worden dat het beoogde gebruik, niet tot verslechtering van de externe veiligheidssituatie zal leiden.

4.9: Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

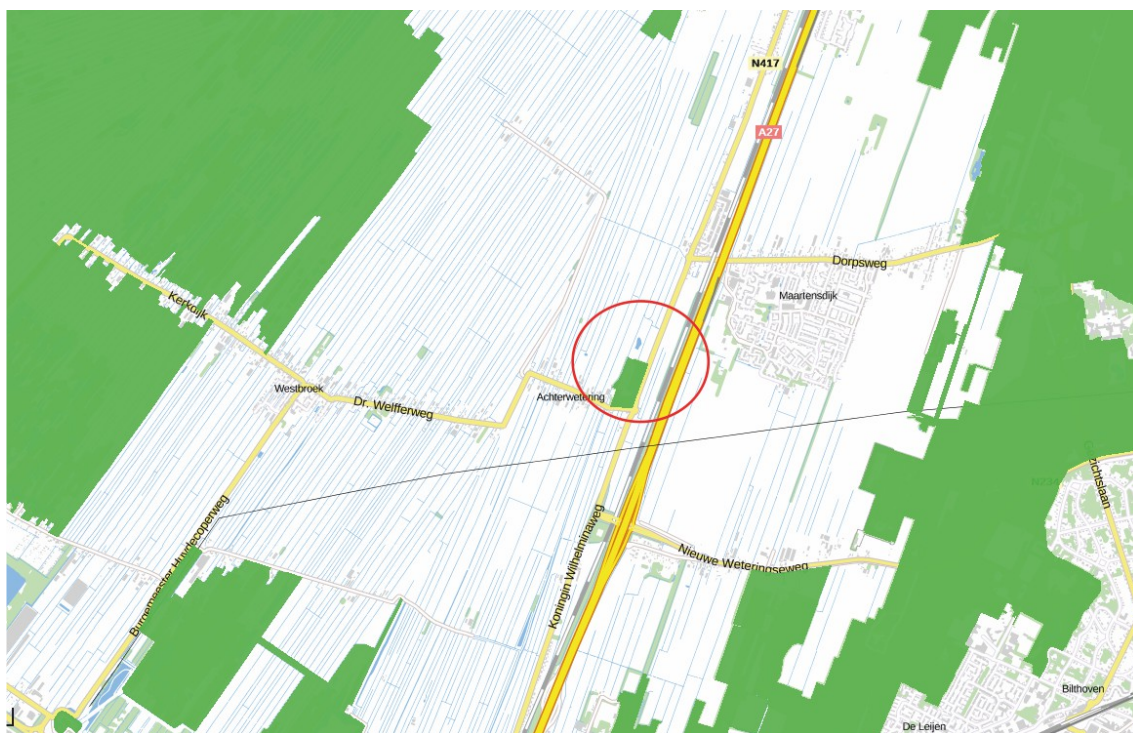
In het bebouwde en verharde deel van de buitenplaats vinden geen wezenlijke veranderingen plaats. De eerste stap betreft alleen een beperkte interne verbouwing van reeds bestaande gebouwen. Vanwege de monumentale waarden zullen originele delen van daken, kozijnen, gevels en kapconstructie worden ontzien. Er zijn geen veranderingen of werkzaamheden voorzien die invloed kunnen hebben op verblijfplaatsen van dieren. Er zijn in het hoofd- en de bijgebouwen geen spouw-, tussen- en/of andere holle ruimten aangetroffen die geschikt of benaderbaar zijn voor vleermuizen. Qua gebruik zal wel sprake zijn van een verminderde hoeveelheid verkeer. Hiervoor zal men gebruik blijven gemaakt van bestaande paden en wegen.

Het terrein was immers al in gebruik als opvangtehuis, kantoor, park en parkeerterrein. Er is behalve de beoogde restauratie van water- en groenpartijen geen sprake van grootschalige veranderingen in de bestaande landschappelijke structuur van de huidige Buitenplaats. Samen met de gemeente en de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed zal het beheerplan uit mei 1989 worden geactualiseerd. Ecologische waarden zullen daarbij worden gerespecteerd. Hiervoor zal een nadere inventarisatie worden opgesteld waarbij de staat van de monumentale bomen, groen- en waterelementen aan de orde zal komen. De bijstelling van het beheerplan leidt niet tot aantasting van natuurwaarden, foerageermogelijkheden, routes en/of verblijfplaatsen van dieren. Het is te zien als bestendig beheer en restauratie van de Buitenplaats.

Het noordelijk deel van het gebied is tot op heden in gebruik als weiland. Binnen delen van dit gebied worden de oude vijverpartijen hersteld. Deze watergangen zullen voorzien worden van natuurvriendelijke oevers. Aan de oostrand zal beplanting worden aangebracht. Bestaande watergangen blijven, behalve bij de vergraving ten behoeve van de nieuwe waterpartijen, grotendeels gespaard. In overleg met het waterschap zullen de watergangen aan de randen van de percelen eveneens worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Al met al zal dit tot een positieve bijdrage leiden aan de waarden van het zuidelijk deel dat wel deel uit maakt van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Om te bezien of hier natuurwaarden in het geding zijn, is voor dit deel een Quicksan Natuurwaarden (zie bijlage 3) uitgevoerd. De conclusies zijn verderop weergegeven.



Figuur 4.4 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden



Figuur 4.5: Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Figuur 4.6: Impressie bos Buitenplaats Persijn

4.9.1: Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wn) is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en de Boswet. De Wn richt zich in basis op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit,
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soorten beschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebieden beschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.9.2: Soortenbescherming

Vanwege de huidige inrichting en het intensieve gebruik als weiland kan geconcludeerd dat er in het noordelijk gebied alleen algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen zijn door het ontbreken van geschikt habitat en/of verblijfsindicatie, de aard van de ingreep of door een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, geen overtreding te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Oude bomen op de buitenplaats worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Alleen bomen die zodanig aangetast zijn dat zij een bedreiging vormen voor de veiligheid en/of op omvallen stonden zijn in het kader van regulier onderhoud en de aanpak van achterstallig onderhoud in 2018 aangepakt. Lanen worden zoveel mogelijk hersteld. Open gevallen gaten in de lanen worden opgevuld. Hiervoor is subsidie verkregen van de provincie. In het noordelijk deel worden lanen en boomgroepen die na de eerste wereldoorlog verdwenen zijn hersteld.

Het enige gebouwdeel dat gesloopt zal worden is de aanbouw uit de jaren vijftig bij het hoofdgebouw. Deze aanbouw heeft een functie als berging als entree en huisvest daarnaast een aantal technische installaties. De aanbouw bestaat uit drie deelmassa's. Alleen de middelste massa heeft een laag puntvormig pannendakje en een klein raam aan de noordzijde. De overige twee delen hebben een plat dak. Het deel dat het dichtst bij het hoofdgebouw heeft een glazen gevel. De overige twee delen hebben geen te openen ramen.

De twee steenachtige bouwdelen hebben niet geïsoleerde muren zonder spouw. Het glazen deel en het buitenste massa deel zijn vanwege het ontbreken van beschutte (tussen) ruimten in daken en gevels ongeschikt om als verblijfplaats voor vleermuizen te dienen. Ook het middendeel met pannendakje is hiervoor ongeschikt. Hier is namelijk geen zolder aanwezig. De gehele aanbouw is desondanks in het kader van de aanvulling van de quick scan en het door de omgevingsdienst Utrecht gevraagde onderzoek uitgebreid gecontroleerd op mogelijke sporen van vleermuizen. Ook zijn overstekken, aftimmeringen, plinten en dergelijke op mogelijke in- en doorgangen naar eventuele onvoorziene afgesloten ruimten gecontroleerd. Er zijn geen geschikte ruimten, sporen of andersoortige aanwijzingen voor verblijfplaatsen gevonden. Daarnaast kan worden opgemerkt dat vrijwel alle soorten vleermuizen bij voorkeur kiezen voor hoger gelegen verblijfplaatsen. De benodigde uitvliegruimte bedraagt bij voorkeur meer dan 2,5 tot 3 m. De hoogte van de delen met de platte daken varieert tussen ongeveer 2,50 m tot 2,80 m. Het deel met het pannendakje is in de nok circa 3,5 m hoog. Bij de entree en aan beide zijden van de achterste aanbouw is bovendien verlichting aangebracht. De nabijheid van de verlichting heeft eveneens niet de voorkeur, zij hebben liever meer duisternis. (bronnen: folder vleermuisvriendelijk bouwen en kennisdocumenten Gewone Dwergvleermuis (Bij 12))

Behalve regulier onderhoud vinden de overige bouwkundige aanpassingen overwegend in pandig in het hoofdgebouw plaats. Bij de kozijnen worden alleen draaiende delen vervangen door delen waarbij de oorspronkelijke raam- en roede-verdeling zoveel mogelijk teruggebracht zal worden. Bij het dak, de goten en de dakkappen zijn geen aanpassingen voorzien. Deze werkzaamheden hebben geen invloed op de verblijfplaatsen van de vleermuizen.



Figuur 4.7: Impressie te slopen aanbouw achterzijde hoofdgebouw Persijn

Flora

De inrichting en het gevoerde beheer maken het noordelijk deel van het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten. Gezien deze situatie en de beschikbare verspreidingsgegevens, kan de aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten in het plangebied worden uitgesloten.

Vogels

In noordelijk deel van het plangebied zijn vogels aanwezig. Op het terrein zijn geen nesten of aanwijzingen van verblijf van vogelsoorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats aanwezig. De locatie tot op heden intensief agrarisch gebruikt en beperkt geschikt als foerageer- en nestgebied voor weidevogels. Andere soorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats worden gezien, de locatie, de beschikbare verspreidingsgegevens, de eisen van de betreffende soorten en het gebruik van plangebied, niet verwacht.

4.9.3: Gebiedsbescherming

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.



Figuur 4.8: NNN binnen het plangebied

Gezien de locatie en de kleinschalige aard van de ingreep zijn effecten als gevolg van verstoring of oppervlakteverlies niet aan de orde. Ook effecten als gevolg van verzuring kunnen worden uitgesloten. Het plangebied maakt geen deel uit van een provinciale Natuur ontwikkelingszone. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenumen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

4.10: Programma Aanpassing Stikstof (PAS)

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft als doelen minder stikstof, sterkere natuur en economische ontwikkeling. In het kader van het Pas worden herstelmaatregelen genomen om de natuur bestendiger te maken tegen overbelasting door stikstof.

Agrarische bedrijven moeten tegelijkertijd bronmaatregelen treffen om stikstofemissies omlaag te brengen. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. De voornaamste reden hiervoor is dat niet voorgesorteerd mag worden op toekomstige reductie van stikstofemissies door nog te nemen maatregelen en effecten van herstelmaatregelen. Nieuwe beleidskaders voor de Pas worden in het voorjaar van 2020 helder. Zo is per 14 januari 2020 de Aerius calculator vernieuwd.

De door de regering benoemde Adviescollege Stikstofproblematiek heeft 24 september 2019 voorstellen gepresenteerd om op korte en lange termijn de stikstofproblematiek aan te pakken. Het Adviescollege constateert onder andere in het advies "Niet alles kan" dat in de bouw winst is te behalen door energieneutraal, circulair en natuurinclusief te bouwen. Ook zou beter gebruik gemaakt moeten worden van innovatieve technieken en materialen. Bedrijven die op die manier bouwen, moeten worden gestimuleerd. Het adviescollege geeft daarnaast aan dat intern salderen mogelijk is. Bij intern salderen leidt de beoogde situatie binnen de begrenzing van een project of locatie niet tot een toename van stikstofdepositie op alle relevante voor stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied (op hexagoonniveau) ten opzichte van de vergunde situatie op die locatie. Of in geval van een plan, ten opzichte van de feitelijke, planologisch legale situatie.

Hoewel er door de Rijksoverheid momenteel studies worden gedaan naar nog te nemen beleids- en juridische maatregelen kan op voorhand geconstateerd worden dat er in het geval van de herbestemming van Persijn geen negatieve effecten zijn. De voorgestelde ontwikkeling leidt tot afname van verkeersbewegingen, vermindering van uitstoot door installaties en verkleining van het landbouwareaal. De hoeveelheid verkeer leidt door de beoogde invulling van de gebouwen met circa twee derde af ten opzichte van de nog vigerende bestemming. Ten tweede worden de gebouwen verduurzaamd door sterk verbeterde isolatie en moderne verwarmingsinstallaties. Ten derde wordt het tot op heden agrarisch gebruikte perceel N 2568 met een oppervlakte van circa 4,1 hectare uit productie genomen. Dit perceel zal worden omgevormd naar natuur, waterpartijen en extensief beheerde weiden. Het beweiden en bemesten zal daardoor fors afnemen. Circa 50 % van het noordelijk plangebied zal beplant worden met bomen. In het zuidelijk deel worden opgevallende plekken in lanen en dode bomen in cultuur historisch waarde volle bijzondere boomgroepen vervangen. De groei van deze nieuwe bomen legt veel stikstof vast.

Aanvullend kan ook nog vermeld worden dat het hier te vestigen bedrijf voor een groot deel van zijn bedrijfswagens gebruik maakt van elektrische voertuigen en dat op de te bouwen kapschuur zonnepanelen worden geplaatst. De stikstofemissie door verkeer en het energieverbruik binnen de gebouwen zal door deze aanvullende maatregelen ten opzichte van de bouwkundig vergunde en planologisch legale situatie verder dalen. Bij de aanleg van de terreininrichting en bij de verbouwing kan daarnaast gewerkt worden met zoveel mogelijk elektrisch en emissiearm materieel. Het project is dan ook in lijn met het advies van het Adviescollege Stikstofproblematiek.

Onderzoek

Om mogelijke effecten te onderzoeken is een doorrekening gemaakt met de laatste beschikbare versie van de Aerius calculator. Het rapport en de berekening zijn opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting. Het blijkt dat in vergelijking met het eerder gebruik de stikstofemissie afneemt. Als alleen wordt gekeken naar de nieuwe situatie blijkt bovendien dat de tijdelijke effecten van bouwverkeer, bouw materieel en het verkeer behorende bij de gebruiksfase geen meetbare effecten qua depositie op natura 2000 gebieden veroorzaakt. Het aanvragen van een NB vergunning is dan ook niet nodig.

Conclusie

Door het samenspel van de beoogde wijziging van de bestemming, de inrichtingsmaatregelen, de aanleg van natuur, het beëindigen van het agrarische gebruik, de renovatie van de gebouwen en de verminderde uitstoot van de bedrijfswagens kan geconstateerd worden dat het niet aannemelijk is dat de stikstofdepositie door de wijziging van de bestemming zal toenemen.

4.11: Bodem

Beleidskader

Bij functieverandering en een verbouwing waarbij een omgevingsvergunning nodig is, kan het bevoegd gezag een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem verlangen. Er is echter een relatie tussen de bodemkwaliteit en de geplande ontwikkelingen. Er is bijvoorbeeld geen bodemonderzoek nodig als het om de volgende omstandigheden gaat:

- het realiseren van een bouwwerk waarvan aannemelijk is dat er geen mensen langer dan 2 uur per dag in verblijven. Voorbeelden zijn garage's, schuren, opslagloodsen en dergelijke;
- Het bouwwerk de grond niet raakt. Bijvoorbeeld het bouwen van een extra verdieping, of het plaatsen van een dakkapel. Maar ook een inpandige verbouwing, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder behoren tot de categorie waar geen bodemonderzoek voor vereist is;
- Als de functie van het gebouw gelijk blijft (in wettelijke termen: het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd);
- De gemeente kan ontheffing verlenen tot het indienen van een bodemonderzoek indien het een tijdelijk bouwwerk betreft en indien naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is.

Het bevoegd gezag kan, als de locatie verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging, ondanks bovenstaande uitzonderingen, eisen dat alsnog een bodemonderzoek zal worden gedaan.

Veranderingen door het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegevoegd. De nieuwe extra bouwvlakken kunnen alleen benut worden voor een stal, een kapschuur, kassen en een prieel. De vergroting van het bouwvlak bij het hoofdgebouw is bedoeld om in de aanbouw een galerie en/of kleine museale functie te realiseren. Deze gebouwen zijn niet bedoeld om langer dan twee uur per dag in te verblijven. Daarnaast is in opdracht van de vorige eigenaar onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. Dit laatst bekende bodem onderzoek is bijna vier jaar oud. Aangezien er geen veranderingen in gebruik zijn opgetreden is dit onderzoek nog actueel.

Onderzoek huidige Buitenplaats

Grontmij heeft onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem en de waterbodem (projectnummer 33859, 11 september 2014 zie bijlage 7). Geconstateerd is dat de bodem bestaat uit een bovenlaag van zand met een dikte van 0,5 m. Tussen 1,5 en 3 m diepte zit klei en veen. Daaronder is zand aanwezig. De Buitenplaats ligt niet in door de provincie aangemerkt waterwingebied of boringsvrijezone. Volgens de bodemkaart bestaat de ondergrond uit een afwisseling van moerige podzolgronden en laarpodzolgronden. In paragraaf 6.4 staan de conclusies en aanbevelingen beschreven.

- De achtergrondwaarde en plaatselijk de interventiewaarde (boring 15 en boring B14) wordt overschreden in de grond. Deze verontreiniging is toe te schrijven aan zintuiglijk waarneembare bijmengingen. De verontreiniging is diffuus aanwezig en overschrijdt gemiddeld genomen niet de Interventiewaarde en daarmee vormt het geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit het vooronderzoek is gebleken dat ter plaatse van het bebouwd terrein in het verleden een sloot is geweest. Deze sloot is gedempt met onbekend materiaal. Dit kan een verklaring zijn voor de bijmengingen aangetroffen in dit gebied;
- In het grondwater wordt de Streefwaarde overschreden. Opvallend in relatie tot het gebruik van de locatie als buitenplaats en de landelijke ligging is dat dit VOCl betreft. Dit bevestigt weliswaar het beeld uit eerder onderzoek. Mogelijke reden hiervoor kan zijn dat het oppervlaktewater in het verleden is belast door lozing en daarmee het grondwater licht verontreinigd is geraakt met oplosmiddelen. Dit is echter niet meer te achterhalen. De gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek;

- De diffuus voorkomende verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van het bebouwd terrein is gerelateerd aan de zintuiglijke bijmengingen van puin en baksteen in de grond. Het uitvoeren van verder nader onderzoek wordt niet nodig geacht. Het diffuus voorkomen van de verontreiniging vormt geen belemmering bij de voorgenomen verkoop. Echter dient bij mogelijke herontwikkeling of werkzaamheden in de puinhoudende bodemlaag wel rekening gehouden te worden met de aangetroffen loodverontreiniging.

De in het bodemonderzoek beschreven locaties B14 en B15 wijzigen net zoals de voormalige sloot langs de hoofdontsluitingsweg niet qua aard van de bestemming. Ter plaatse veranderen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden niet. Ook worden ter plaatse geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Bij locatie B14 en B15 zijn eveneens geen ingrepen in de bodem voorzien. De boorlocatie B14 ligt ten westen van de bestaande sloot, tussen westoever en het kleine bijgebouw speelhuis ten oosten van het koetshuis. B15 ligt direct ten westen van het Koetshuis. De boorlocatie B09 ligt wel ter plaatse van een beoogde uitbreiding van het hoofdgebouw. Uit de analyse resultaten blijkt dat echter de bodem ter plaatse geschikt is voor de bouw van de beoogde galerie.

Om problemen bij de verdere planvorming en uitvoering te voorkomen is in overleg met de Odru en de adviseur van de initiatiefnemer besloten om ter plaatse van de beoogde kelder nader bodem onderzoek te verrichten. Bij dit onderzoek zal ook de omvang van de loodverontreiniging bij het speelhuis (locatie B14) worden meegenomen. Voor de kapschuur op het huidige parkeerterrein is geen onderzoek nodig omdat het plan is om op de asfalt houdende laag te bouwen en dit deel van het terrein na afloop op te hogen met schoon materiaal. Mochten eventueel ingrepen in het parkeerterrein nodig zijn ten behoeve van de aanleg van de fundering, zullen monsters worden genomen. Indien de resultaten hiertoe aanleiding geven zijn er opties om de reeds beoogde ophoging verder te vergroten of ter plaatse van de beoogde poeren tot verwijdering van mogelijk asbesthoudende puin over te gaan. De huidige asfaltverharding schermt de daaronder gelegen puinverharding goed af.

Aanvullend bodemonderzoek NIPA

NIPA milieutechniek heeft naar aanleiding van de bevindingen van de ODRU nader bodemonderzoek gedaan. Het rapport (nummer 17892, datum 18 februari 2020) is in de bijlagen opgenomen. De conclusies van NIPA zijn onderstaand weergegeven.

1. gedempte watergang

Het tracé van de gedempte sloot blijkt in de praktijk voor een deel niet gedempt te zijn. Het gedempte zuidelijke deel van het tracé heeft een lengte van circa 130 meter en circa 130 meter ten noorden hiervan bevindt zich eveneens een gedempt gedeelte met een lengte van circa 90 meter. De dempingen zijn uitgevoerd met gebiedseigen grond, bestaande uit humeus zand waarin plantenresten, sporen baksteen en/of sporen puin zijn waargenomen. De grond bevat plaatselijk (zeer) licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en/of zink. Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. De onderzoeksresultaten geven ons inziens geen aanleiding beperkingen te stellen aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en geven evenmin aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

2. loodverontreiniging

De sterke verontreiniging met lood in de bovengrond van boorpunt 14 uit het eerdere onderzoek door Grontmij is in onderhavig onderzoek bevestigd. De sterke verontreiniging is in oostelijke richting niet verder verspreid dan de boringen H14.1 en H14.3, beiden gesitueerd nabij de (gedempte) watergang. In westelijke richting is de sterke verontreiniging verspreid tot voorbij de boringen H14.2 en H14.4. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de omvang van de sterke verontreiniging groter is dan 25 m³ en in die zin beschouwd kan worden als een geval van ernstige bodemverontreiniging. De werkelijke omvang is echter nog niet volledig bekend. Aangenomen kan worden dat het deel uitmaakt van een groter geval met heterogeen verdeelde verontreinigingen met lood, mede gelet op de verhoogde loodgehalten ter plaatse van de overige deellocaties op het landgoed. Geadviseerd wordt om in overleg met het bevoegd gezag

Wbb eventuele vervolgacties vast te stellen, waarbij als uitgangspunt gekozen kan worden dat op de locatie sprake is van een loodhoudende historische laag zoals dat veelvuldig in deze regio voorkomt.

3. toekomstige kelder

In de grond en in het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Op basis hiervan leiden de onderzoeksresultaten niet tot een beperking of belemmering ten aanzien van het beoogde terreingebruik. Opgemerkt wordt echter, dat ook ter plaatse van deze deellocatie lood voorkomt in de bovengrond in een, weliswaar zeer licht, verhoogd gehalte.

4. asfalt

Het asfalt ter plaatse van boorpunten K3, K4 en K5 is op basis van het onderzoek met de PAK-marker is niet verdacht met betrekking tot teerhoudend asfalt. Omdat de PAK-marker slechts fluorescentie vertoont bij PAK-gehaltenes > 250 mg/kg, kan op basis hiervan niet met zekerheid worden gesteld dat het PAK-gehalte lager zal zijn dan 75 kg.ds en derhalve kan evenmin met zekerheid worden geconcludeerd dat het asfalt teevrij is. In de kernen K1 en K2 is op basis van de PAK-marker fluorescentie waargenomen. Delen van de asfaltverharding op deze locaties dienen derhalve als teerhoudend beschouwd te worden. Gelet op de relatief geringe oppervlaktes wordt aangenomen dat het asfalt niet selectief zal worden gefreesd, waardoor bij een eventuele afvoer sprake zal zijn van teerhoudend asfalt voor beide boorlocaties K1 en K2.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbependingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de grenzen van de bodemkwaliteitskaart wordt hergebruikt kan, op basis van dit rapport hergebruikt worden. Opgemerkt dat in dat geval aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS en/of GenX noodzakelijk kan zijn. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Samenvattend kan op basis van beide bodemonderzoeken geconcludeerd worden dat ter plaatse van de locaties en gezien de aard van de beoogde werkzaamheden er geen belemmeringen zijn qua bodemkwaliteit. Voor het zuidelijk gebied kan geconcludeerd worden dat de beoogde nieuwe bestemmingen en bouwvlakken qua bodem niet gevoeliger zijn dan de huidige bestemming en de bodem ter plaatse van de nieuwbouw bij het hoofdgebouw niet verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Derhalve zijn bij de ontgraving van de beoogde kelder geen belemmeringen te verwachten. Bij de beoogde bouw van de kapschuur op de parkeerplaats is het plan om het terrein op te hogen. Diepe ontgravingen zijn daardoor niet perse noodzakelijk. Bij de locatie B14 zijn geen ingrepen voorzien.

Noordelijke zone te herstellen buitenplaats

Het noordelijke deel van de oorspronkelijke buitenplaats is agrarisch in gebruik. Het huidige gebruik is weiland. In de toekomstige situatie zal het middendeel als weiland in gebruik blijven. Daarnaast zullen de oorspronkelijke waterpartijen hersteld worden. Het materiaal wat vrijkomt bij graven zal op eigen terrein verwerkt worden. Het zal voornamelijk gebruikt worden om de te herstellen boszone op te hogen zodat betere en iets drogere groeiomstandigheden kunnen ontstaan voor de daar aan te planten beuken en eiken. Ook zal het vrijkomende materiaal gebruikt worden om de oorspronkelijke centrale laan te herstellen. Gezien het voorziene gebruik, de beoogde bestemming en de onverdachte locatie is nader onderzoek ter plaatse niet nodig. Wel zal voor de aanleg start de grond onderzocht worden zodat de toepassing daarvan past de kaders van besluit bodemkwaliteit.

4.12: Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de Wet Luchtkwaliteit verankerd in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de Nederlandse wetgeving wordt met name de aandacht gelegd op stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof). Deze regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. De opname van de Wet Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer heeft er met name voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Inpasbaarheid voornemen

Onderhavig plan omvat de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een deel van en buitenplaats. Er is sprake van een 'niet in betekenende mate'-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Omgekeerd dient te worden gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling, nieuwe gevoelige objecten toelaat. Het plangebied ligt op de buitenplaats Persijn. In de directe omgeving van het plangebied liggen wel wegen, maar geen woningen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. Mede vanwege de ligging in het buitengebied en de afstand tot A27 is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.13: Cultuurhistorische waarden

4.13.1: Rijksmonument

Het complex (monumentnummer 517561), het park bij de buitenplaats (monumentnummer 517562), het hoofdgebouw (monumentnummer 517563) en het tuinmanshuis (monumentnummer 517564) zijn als Rijksmonument aangemerkt. De motivatie luidt: Het complex van de buitenplaats 'Persijn' is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een historische buitenplaats met een aanleg in landschappelijke stijl, een hoofdgebouw in eclectische stijl en een tuinmanshuis. Het is van cultuurhistorische waarde vanwege de ontstaansgeschiedenis. Het complex is van landschappelijke waarde vanwege de ligging op een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug, in de landelijke omgeving met een zichtas vanuit het huis op de Domtoren.

4.13.2: Waardenanalyse

Het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis heeft in september 2010 een cultuurhistorische waardenanalyse opgesteld (zie bijlage 8). De volgende passages komen uit dat rapport en beschrijven de waardering van de verschillende gebouwen en het park.

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig is de ligging van de buitenplaats van groot belang, namelijk passend in de middeleeuwse verkaveling van het nog grotendeels gave veenweidegebied ten noorden van Utrecht, in de landelijke omgeving op een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug en gesitueerd aan een oude verbindingsweg tussen Utrecht en het Gooi. Hiermee, door de ligging van de gebouwen en door de aanleg van het omringende park in vroeg-landschappelijke stijl met zichtassen naar de Utrechtse Domtoren en oostwaarts naar de in betekenis toegenomen Koningin Wilhelminaweg en de spoorlijn Utrecht-Hilversum, heeft het complex een hoge landschappelijke waarde. Er bestaat een relatie van de vertrekken met het omringende park, waarbij de veranda als een overgangszone functioneerde. Van belang is ook het doorzicht van de Koningin Wilhelminaweg op het landhuis door middel van een opening in het geboomte van de buitenplaats. Hoogwaardig is ook de ligging van het huis op een kunstmatige, open verhoging, op een open plek binnen het hoge geboomte van de buitenplaats. De buitenplaats manifesteert zich als een groen eiland in het verder vlakke veenweidelandschap.

Historisch landschappelijke waardestelling

Het park van de buitenplaats Persijn is opgebouwd uit elementen uit verschillende perioden. Het huidige park heeft een aantal tijdlagen, die bijeengebracht zijn in een gevarieerd landschap. De oudste tijdlaag is die van de laat-middeleeuwse ontginningen.

In de omgeving van Achterwetering is de ontginningsgeschiedenis nog heel goed in het landschap af te lezen aan de percelering, de loop van wegen en weteringen en de verspringende ontginningsassen van Maartensdijk, Achterwetering en Westbroek. De buitenplaats voegt zich op natuurlijke wijze in dit laatmiddeleeuwse stramien. De overheersende richting van de perceelscheidingen, hier bijna noord-zuid, komt terug in de oprijlaan, de rechte sloot die eindigt in het weiland, de laan in het bos en de Koningin Wilhelminaweg. Loodrecht hierop staat de oude ontginningsas van de Achterweteringseweg. De buitenplaats maakt deel uit van het waardevolle bebouwingslint langs de Achterwetering. In dit bebouwingslint, nu bestaande uit boerderijen, waren in de 18de eeuw meerdere buitenplaatsen opgenomen. Alleen de buitenplaats Persijn is hiervan nog over.

De tweede tijdlaag is een geometrische parkaanleg, bepaald door de evenwijdig aan de ontginningsrichting lopende oprijlaan die de gehele buitenplaats ontsluit en de laan in het parkbos ten noordwesten van het huis. Een exacte datering is niet te geven maar waarschijnlijk dateert deze aanleg uit de eerste helft van de 18de eeuw.

De derde tijdlaag betreft de parkaanleg in vroege landschapsstijl. De aanleg zal vermoedelijk hebben plaatsgevonden tussen 1781 en 1786. Opvallend zijn de forse waterpartijen, waarvan de huidige slingervijver het bewaard gebleven, zuidelijke deel is. Behalve deze forse, rivierachtige waterloop is ook een kleine, kronkelende 'beek' aangelegd die eindigt in de kleine kom aan de zuidkant van het huis. De aanleg in landschapsstijl hangt samen met de bouw van de voorganger van het huidige landhuis in ca. 1790. Het was gebruikelijk om de tuinaanleg voorafgaand aan de bouw van een buitenhuis aan te passen, zodat op het moment dat het huis gereed kwam, de beplanting al tot enige wasdom was gekomen.

Aan het eind van de jaren '70 van de 19de eeuw werden de gebouwen vernieuwd. Mogelijk dateert de modernisering van het park ook uit deze jaren, maar mogelijk vond dit later plaats. Het park veranderde van karakter door flinke ingrepen, waarbij echter de oudere geometrische en landschappelijke structuren bewaard zijn gebleven. Rondom het huis werd meer ruimte gecreëerd door de aanleg van grote gazons en het kappen van een deel van het bos voor een ruime oostelijke zichttas. Boomgroepen, solitaire bomen en struiken kaderden de ruimte in en leverden steeds verschillende uitzichten op het grote landhuis.

De bestaande slingerende vijver, die door zijn afmetingen prima paste in de 'grote gebaren' van een tuinarchitect als Hendrik Copijn, kreeg ook een functie in de ruimtewerking van de oostelijk zichttas. In het bos langs de slingervijver werd een grote groep rode beuken ingeplant.

Het park heeft om verschillende redenen een grote cultuurhistorische betekenis. In de eerste plaats vanwege de verschillende tijdlagen die heel herkenbaar aanwezig zijn. In de tweede plaats doordat zoveel elementen van de vroege landschappelijke parkaanleg bewaard zijn gebleven, wat in ons land inmiddels zeldzaam is geworden. In de derde plaats wordt de cultuurhistorische waarde bepaald door het harmonieuze ontwerp, waarbij oude elementen in de nieuwe aanleg zijn opgenomen en een nieuwe wisselwerking tussen de gebouwen en het park is ontstaan.

Hoofdgebouw

Het huidige hoofdgebouw is gebouwd in 1879. Dit gebouw was tot voor kort in gebruik voor de directie, administratie en woonruimte. Het statige hoofdgebouw heeft een grondoppervlakte van 252 m². Het bestaat uit een kelder, begane grond, verdieping en zolder. In de tweede wereldoorlog zijn de panden uitgewoond en leeggeroofd. De Paardenstal, bakken, kassen en de orangerie zijn grotendeels gesloopt. Het is in 1947 en 1990 zeer ingrijpend verbouwd. De zolder en de verdieping zijn ingericht als slaapzalen voor kinderen. Ook is een extra trappenhuis ingebouwd en zijn aan de buitenzijde een lage aanbouw toegevoegd. Het interieur is grondig aangepakt. De ruimte indeling werd grondig gewijzigd. Zo werd aan de westzijde een tweede trappenhuis ingebouwd, zodat er interne vluchtweg werd gecreëerd en de brandtrappen aan de buitenzijde konden worden verwijderd. Het oude centrale trappenhuis werd gehandhaafd, maar de doorgangen op zolderniveau werden afgesloten, waardoor de zolder alleen via het nieuwe trappenhuis bereikbaar werd. Overal werden tussenmuren of -wanden verwijderd, bijvoorbeeld op de begane grond de schuifdeuren tussen de twee zuidelijke kamers of op alle verdiepingen de secundaire tussenwanden, om met name op de verdieping en de zolder een nieuwe ruimte-indeling te maken. De oorspronkelijk grotere kamers zijn door moderne tussenwanden onderverdeeld. In de meeste ruimten zijn verlaagde plafonds aangebracht. Slechts in een enkele ruimte is een stucplafond in het zicht gebleven. Vermoedelijk zijn overal waar verlaagde systeemplafonds zijn aangebracht, de oorspronkelijke stucplafonds nog aanwezig. De serre, die in 1951 als naaikamer in gebruik is, is vermoedelijk bij deze verbouwing verwijderd. Wel zijn, naast het centrale trappenhuis, de ingangshal aan de noordzijde en de kapconstructie gespaard gebleven. De gepleisterde gevels, die in 1972 nog geheel wit geschilderd waren kregen toen of misschien meer recentelijk een 'kleuriger' aanzien doordat de lisenen, plinten, lijsten en deur- en vensteromlijstingen in grijs werden geverfd.

Tuinmanshuis

De Tuinmanshuis is gebouwd in 1849 bestaat uit een begane grond met flauw rieten zadeldak. Dit gebouw heeft als naam De Opvang gekregen en beslaat 200 m². Het is in 1960 verbouwd. Intern zijn toen de ruimten heringedeeld, de zolder voorzien van slaapkamers, is de westgevel gewijzigd met een nieuwe vensterindeling en ook bestaande vensters werden vernieuwd. In 2000 is het vergroot met gang en een aanbouw. Het exterieur is, ondanks de wijziging van de vensters, vrij goed behouden. In het interieur resteert weinig van de oorspronkelijk inrichting en afwerking. Vermoedelijk zijn boven de verlaagde systeemplafonds de oorspronkelijke stucplafonds nog aanwezig.

Gebouwen zonder monumentenstatus

Het Koetshuis heeft het adresnummer Achterweteringseweg 12 en valt niet onder Rijks- of gemeentelijke monumentenbescherming. Het pand bevindt zich aan de noordzijde van het hoofdgebouw en is met de voorgevel naar het zuiden gericht. Het Koetshuis is ook gebouwd rond 1880. Oorspronkelijk was het in gebruik om paarden te stallen, koetsenberging, orangerie en woonhuis voor de koetsier. Het bestaat uit een begane grond en een verdieping met een oppervlakte van 282 m². In 1982 en 1983 zijn in het pand behandelkamers gemaakt en zijn de zolders bewoonbaar gemaakt. De oorspronkelijke indeling is daarbij verdwenen en de grote staldeuren werden vervangen door moderne glaspuien. Bovendien verdwenen in het interieur de trappen en werd de verdieping bereikbaar gemaakt door een buitentrap en via het balkon aan de noordzijde boven de uitgebouwde deel. In 2007 vond er een renovatie plaats, waarbij asbest werd gesaneerd en een plafond gesloopt. Het exterieur is vrij gaaf bewaard gebleven, maar veel deuren en ramen zijn vernieuwd. In het interieur zijn door de talrijke verbouwingen weinig authentieke elementen meer aanwezig. Van de oorspronkelijke indeling en de functies is niets herkenbaar en van de afwerking van de binnenmuren resteren slechts een enkel kozijn en deur. Op de begane grond zijn verlaagde systeemplafonds aangebracht, mogelijk zijn erboven in diverse ruimten nog de oorspronkelijke stucplafonds aanwezig. Op de zolderverdieping zijn de dakvlakken betimmerd, maar de kapconstructie in het zicht gebleven.

Het voormalige speelhuis (91 m²) was in gebruik als kantoor en berging. Het is waarschijnlijk rond 1880 gebouwd als kippen- en bergschuurtje. Het is in 1987 verbouwd en kreeg aan de noord- en zuidzijde een uitbouw. Het gebouw is in 2008 gerenoveerd.

De voormalige werkplaats en de fruitschuur (60 m²) is voor de tweede wereldoorlog gebouwd. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en een opbouw van anderhalve bouwlaag. Met de nok van het met rode pannen gedekte zadeldak staat het in oost-westrichting. Tegen de noordgevel is een lage schuur onder een lessenaarsdak aangebouwd. Ook dit pand is in 1982 verbouwd en in 2006 opgeknapt. Het werd gebruikt als activiteitenlokaal, voor dagbehandeling en therapie. Ook bij dit gebouw zijn later bergingen aangebouwd.

Samenvatting waardenstelling

Het landhuis in neoclassicistische stijl met eclectische elementen en de bijgebouwen in eenvoudiger stijl (de voormalige tuinmans-/portierswoning, het koetshuis, het voormalige speelhuis) bezitten hoge architectuur-, bouw- en cultuurhistorische waarden, vanwege de stijl en de bouwtypen, ook wat betreft bouwmassa, casco en exterieur. De werkplaats is minder interessant wat betreft type en stijl en wordt een indifferente waarde toegeschreven.

In de interieurs zijn veel waarden verloren gegaan. Maar zowel bij het landhuis als de bijgebouwen zijn de originele kapconstructies bewaard gebleven. Bij het hoofdgebouw bestaat nog min of meer de originele indeling van ruimten en het oude trappenhuis. Deze elementen vertegenwoordigen hoge bouwhistorische waarden. Het westelijke trappenhuis in het landhuis en de interieurs van de bijgebouwen zijn structuren uit het laatste kwart van de 20ste eeuw; deze ingrepen krijgen daarom lage indifferente waardering.

Samenvatting aanbevelingen

Een belangrijke aanbeveling is instandhouding van de buitenplaats en het behoud van het park. Daaronder valt ook het vrij houden van bebouwing van de zichtassen op de Utrechtse Domtoren en die naar het oosten, tevens de secundaire zichtas vanuit de brug over de slingerivier in de richting van 18de-eeuwse boerderij aan de overkant van de Achterweteringseweg. Bij toekomstige ontwikkelingen en bouwactiviteiten dient rekening te worden gehouden dat volume, nok en goothoogte van nieuwe gebouwen worden aangepast aan de hiërarchie van de bestaande bebouwing en de parkaanleg en zichtassen.

Bij de cultuur-, architectuur- en bouwhistorisch hoog gewaardeerde gebouwen moeten bij verbouwingen en aanpassingen de casco's en constructies in stand blijven. Dit houdt in de originele bouwmassa's en gevels, inclusief de kapconstructies en de interne nog aanwezige, oorspronkelijke ruimte-indeling en monumentale interieurstructuren.

Het is aan te bevelen om bij een toekomstige functieverandering van de diverse gebouwen de oorspronkelijke indeling van ruimten te herstellen en de originele stucplafonds weer in het zicht te brengen. Ook is het aan te bevelen de persiënes in de zuid- en oostgevel weer aan te brengen. Aanbevelenswaardig is kleuronderzoek te doen bij gepleisterde buitengevels als bij de kozijnen, deuren en ramen van exterieur en bij dezelfde elementen van het interieur, en vooral de binnenluiken en het monumentale trappenhuis van het hoofdgebouw.

4.13.3: Belang bescherming zichtlijnen Domlaan buiten de buitenplaats

De Domlaan, een zicht as vanuit het huis gericht op de Domtoren van Utrecht, is door Rijksdienst opgenomen binnen de "Redengevende omschrijving van het complex". Theoretisch zou deze daarmee beschermd moeten zijn. Buiten het plangebied is dit echter nog niet het geval. Daarnaast ontbreekt de laan op de cultuurhistorische waarden kaart van de gemeente. Om de laan betekenis te laten houden is het noodzakelijk dat bij omringende bouwplannen hier rekening mee wordt gehouden. Bezien moet worden hoe één en ander geborgd kan worden in omliggende ruimtelijke plannen. De Erfgoedwet, het Besluit ruimtelijke ordening en, op termijn, de Omgevingswet bieden hiervoor mogelijkheden. Binnen de MoMO (modernisering monumentenzorg) was immers de eerste Pijler het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening. De nadruk ligt daarbij vooral op gebiedsniveau. Een combinatie met de zuidelijk gelegen inundatiegebieden en "verboden kringen" rondom het Fort Ruigenhoek van de op de kandidatenlijst van de Unesco Werelderfgoed geplaatste Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt voor de hand.

4.13.4: Archeologie

Onderzoek in het Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) en het webportaal Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) heeft uitgewezen dat het terrein van de buitenplaats geen AMK-terrein is (Archeologische Monumentenkaart). Van het terrein en de directe omgeving zijn geen archeologische waarnemingen, onderzoeksmeldingen en vondstmeldingen opgenomen in ARCHIS. Van het terrein en de directe omgeving zijn dan ook geen archeologische waarnemingen, onderzoeksmeldingen en vondstmeldingen bekend.

De Buitenplaats Persijn vormt een onderdeel van het boerderijlint langs de noordzijde van de Achterweteringseweg dat zich omstreeks 1500 heeft ontwikkeld. Gezien de kaart uit circa 1700 bevond zich aan de zuidzijde van het perceel een boerderij die onderdeel was van het boerderijlint. De 'terug' gelegen situering van het huidige landhuis en zijn voorganger is opvallend en dit zou een aanwijzing kunnen zijn voor de oorspronkelijke aanwezigheid van een boerderij nabij de Achterweteringseweg. Gevolglijk kan het terrein agrarische bebouwingssporen bevatten uit de ontstaanstijd, zover deze niet door graafwerkzaamheden ten behoeve van het park geheel zijn verdwenen.

Archeologie in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012

De voorzijde van het terrein is in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 aangeduid met Waarde-Archeologie 2. In deze zone zijn geen wijzigingen of ingrepen voorgesteld. Het gebied rondom de parkeerplaats is aangeduid als waarde 3. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² of groter en dieper dan 0,5 meter -mv een rapport overlegt. Het overige gebied is aangeduid als Waarde-Archeologie 1. Bij de voorzijde geldt dat, indien de initiatiefnemer één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² (waarde 1), respectievelijk 100 m² (waarde 2) of groter en dieper dan 0,5 meter wil realiseren, hij een rapport moet overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde niet zal worden aangetast.

Archeologische beleidskaart de Bilt

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente de Bilt is echter het gehele plangebied aangeduid als beleidscategorie AW1. De omschrijving hiervan is archeologische monumenten (AMK-terreinen zonder wettelijke bescherming), vindplaatsen (incl. militair erfgoed), historische kern, landgoederen. Het beleid is dan ook geen bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv én groter dan 50 m² mogelijk zijn. Bij bodemingrepen groter dan 50 m² en/of diepere ontgraving dan 50 cm is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit nieuwe bestemmingsplan is qua regels voor het hele plangebied uitgegaan van de bepalingen die volgen uit de archeologische beleidskaart. Deze kaart vormt namelijk het toetsingskader bij nieuwe bestemmingsplannen.

Mogelijke ingrepen in het kader van het herstel van de Buitenplaats

De initiatiefnemer is binnen de huidige contour van de buitenplaats niet voornemens grootschalige diepere ingrepen te doen. De fundering van de beoogde nieuw te bouwen delen worden vanwege de bescherming van mogelijke archeologische waarden, de huidige bodemkwaliteit en de beperkte ontwateringsdiepte niet dieper dan 50 cm aangelegd. Het is juist de bedoeling om het vloerpeil van de stal, de kassen en de kapschuur minimaal 1 m boven huidig maaiveld aan te leggen. Het bestaande maaiveld zal op deze locaties in het ergste geval alleen van roofterrein worden ontdaan (maximale diepte circa 20 cm) vervolgens zal een voldoende dik zandpakket worden aangebracht.

Alleen bij de naoorlogse aanbouw bij het hoofdgebouw zal dieper worden gegraven. Het voornemen is om deze aanbouwen het slopen en hier een nieuwe entree annex galerie te realiseren. Indien bouw technisch mogelijk en qua monument status juridisch en esthetisch haalbaar zal hier een kelder worden aangelegd waarin onder andere een tentoonstellingsruimte zal worden gesitueerd. Dit deel van het plangebied zal nader archeologisch onderzocht worden. Zodra de onderzoeksopzet geaccordeerd is door het bevoegd gezag zal opdracht verleend worden. Als de resultaten hiertoe aanleiding geven zal de planvorming in dit gebied bijgesteld worden. Daarbij houdt de initiatiefnemer er rekening mee dat de beoogde kelder volgens het protocol 4007 archeologische begeleiding ontgraven zal worden. Het bureauonderzoek en het plan van aanpak zullen te zijner tijd als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het noordelijke deel van het gebied zullen de oorspronkelijke waterpartijen worden hersteld. Vrijkomend materiaal zal worden gebruikt om de oorspronkelijke oostelijke boszone, de centrale as te herstellen en taluds te maken voor de vijverpartijen. Aantoonbaar is dat deze waterpartijen tussen 1920 en 1950 gedempt zijn. Ook hebben rond 1920 in de boszone grootschalige kapwerkzaamheden plaatsgevonden. Daarbij zijn tot een diepte van 1 tot 1,5 m ook wortels en stobben verwijderd. Vervolgens zijn deze gronden geëgaliseerd en diepgeploegd.

Geconstateerd kan worden dat nader archeologisch onderzoek in deze gebieden, gezien de verrichte werkzaamheden in het verleden en de sterk geroerde grond, niet zinvol is. Bovendien zullen de nu aan te leggen watergangen tot een maximale diepte van 1 m ten opzichte van het huidige maaiveld worden aangelegd. De huidige vijvers liggen hoger dan de omliggende watergangen die aangesloten zijn op het poldersysteem. Omdat de oevers een flauw natuurvriendelijk talud zullen krijgen zal slechts een beperkt deel van de watergang dieper dan 0,5 komen te liggen. De diepere niet-waterdoorlatende lagen zullen niet doorgraven gaan worden.

Als desondanks bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, moeten deze op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente De Bilt) worden gemeld.

4.13.5 Archeologisch bureauonderzoek KSP Archeologie

KSP archeologie heeft in oktober 2019 Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10 van deze toelichting. Daarbij is de nadruk gelegd op het gebied rondom het hoofdgebouw. In het overige deel van het plangebied zijn, met uitzondering van de reconstructie van de vroegere watergangen, geen diepere bodemingrepen voorzien. Bij de reconstructie van de watergangen gaat het om geroerde grond. Archeologisch onderzoek is daar niet zinvol geacht.

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een ten dele verspoelde dekzandvlakte, de archeologische onderzoeksmelding 4573847100 uit de nabije omgeving en de historische informatie is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

Op grond van de landschappelijk ligging, de ontginningsgeschiedenis en de historische informatie en de daaraan gekoppelde lage archeologische verwachting voor alle perioden worden er geen vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum en ook geen bouwhistorische resten van voorlopers van het huis Persijn binnen het plangebied verwacht. Daarom adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

5: Juridische toelichting

5.1: Overzicht veranderingen in bestemmingen

Bij dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op de methodiek van het bestemmingsplan buitengebied Maartensdijk. De regels komen voor een groot deel overeen. Vanwege het specifieke gebruik is er in dit plan voor gekozen om bij de gebouwen specifieke functieaanduidingen op te nemen. De functieaanduiding zorginstelling is komen te vervallen. Om de eenheid van de Buitenplaats te benadrukken is de vigerende bestemming maatschappelijk in het zuidelijk deel om te zetten naar gemengd. Ook voor het noordelijk deel is de bestemming "agrarisch met waarden-2" omgezet in gemengd. De gebiedsaanduiding overige zone- landgoedpark is in het zuidelijk deel gehandhaafd en uitgebreid naar het noordelijk gebied. De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 2 zijn gehandhaafd.

5.2: Opbouw bestemmingsplan

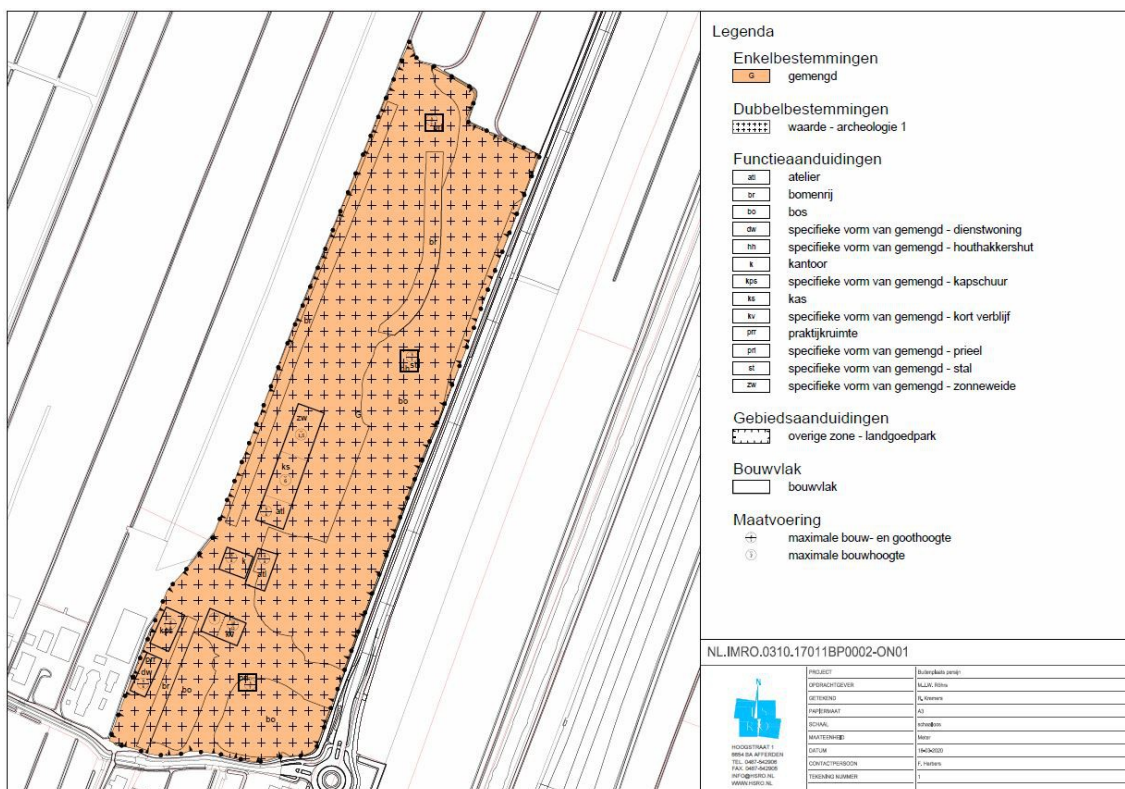
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting. De planregels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft op een zodanige wijze informatie dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er kan worden gebouwd. In de planregels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de planregels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de planregels te bekijken in samenhang met de verbeelding als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden of als andere ontwikkelingen worden gepland. De toelichting geeft achtergrondinformatie bij het plan en laat zien welke keuzen (en waarom) zijn gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke situatie/ ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Deze in de Wabo opgenomen vergunningen en de daarbij behorende systematiek zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

De SVBP2012 en het Bro bevatten onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft begrippen, de wijze van meten, anti-dubbeltelregel, overgangsrecht. De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels);
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen.



Figuur 5.1: Nieuw bestemmingsplan

5.3: Regels

In de planregels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen. Binnen de bestemming en functieaanduiding wordt verwezen naar de bestaande en nieuwe situatie wat betreft bebouwing. Het gaat dan om een bouwwerk, dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaat, of in uitvoering is, of na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd (definitie opgenomen in artikel 1).

5.3.1: Gemengd

Deze bestemming is toegepast op het kerngebied van de buitenplaats zoals dat tot 1920 bestond. Er is aangesloten op de omschrijving van deze bestemming binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Naast de functies die toegestaan waren binnen de bestemming maatschappelijk zijn de functies kantoor en kort verblijf wonen toegevoegd. Binnen deze bestemming gemengd zijn vigerend onder andere natuur, kleinschalige culturele, recreatieve, educatieve en museale functies, met ondergeschikte aan de bestemming gelieerde horeca mogelijk. Ook deze functies passen bij het beoogde gebruik. De kleinschaligheid hangt af van bijvoorbeeld sluitingstijden, bezoekersaantallen en benodigde parkeerplaatsen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV wordt onderscheid gemaakt in meldingsplichtige evenementen en vergunningplichtige evenementen. Voor meldingsplichtige activiteiten geldt het volgende: het aantal aanwezigen bedraagt niet meer dan 50 personen, het evenement vindt plaats tussen 12.00 en 24.00 uur, er wordt geen muziek ten gehore gebracht voor 07.00 uur of na 24.00 uur en er worden slechts kleine objecten geplaatst met een oppervlakte van minder dan 10 m² per object. Toegevoegd zijn vlakken met bouw- en functieaanduidingen waar binnen de overwegend bestaande gebouwen verschillende functies mogelijk zijn. In het zuidelijk deel is een extra vlak opgenomen ten behoeve van een kapschuur op de huidige parkeerplaats en kassen in de te herstellen moestuin en boomgaard. Nieuwe vlakken zijn ook opgenomen in het noordelijk deel. Hier is het bedoeling om een uitzichtplek en een dierenverblijf in combinatie met een houthakkershut mogelijk te maken.

Naar aanleiding van opmerkingen van Mooi Sticht met betrekking het voorkomen van ongewenste vergunningsvrije bouwwerken, is binnen deze bestemming ook aangegeven dat alleen binnen het bouwvlak met de aanduiding kort verblijf sprake is van een erf. Buiten deze aanduiding is er elders binnen het plangebied geen sprake van erf.

5.3.2: Waarde - Archeologie

De gebieden waarvan de archeologische verwachtingswaarde (middel) hoog is, zijn mede bestemd als 'Waarde – Archeologie'. De waarde is overgenomen uit de gemeentelijke beleidskaart archeologie. Voorafgaand aan ingrepen zal archeologisch vooronderzoek verricht moeten worden. Om dat af te dwingen, is in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning opgenomen. Ook zijn nadere eisen opgenomen.

5.3.3: Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals de anti-dubbeltelbepaling, procedureregels, bouwregels, afwijkingsregels, gebruiksregels en aanduidingsregels.

In de algemene aanduidingsregels worden de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze normaliter betrekking hebben op meerdere bestemmingen. In dit plan is echter alleen de bestemming "gemengd" opgenomen. De gebiedsaanduiding 'landgoedpark' is voor het zuidelijke deel gehandhaafd en ook opgenomen voor het noordelijk deel. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de waardevolle visuele samenhang tussen landhuizen, boscomplexen, houtwallen, boomgaarden, grienden, waterpartijen en grasvelden. Naar aanleiding van een opmerking van de provincie Utrecht en Mooi Sticht zijn binnen dit onderdeel van de regels tevens het belang van het NNN en de Cultuur historie nader uitgewerkt en verduidelijkt. Tevens zijn sociale, culturele, medische en onderwijsinstellingen en wonen mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan, uitsluitend voor zover het bestaande gebouwen betreft.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Bro. De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

6: Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project.

Anterieure overeenkomst

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst.

6.2: Planschade

Gezien de beperkte wijziging van het gebruik is er geen sprake van planschade voor omwonenden. Bestaande rechten van omwonenden worden gerespecteerd en komen niet in het geding.

6.3: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inloopavond en gesprekken belangengroepen

Op 27 juni 2018 is in De Vierstee in Maartensdijk door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd over het inrichtingsplan en het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan. Tijdens de avond werden door de initiatiefnemer en zijn adviseur historische kaarten, de nieuwe tekeningen van de inrichting en het bestemmingsplan getoond en mondeling toegelicht. Voor deze avond waren naast de gemeente, de aangrenzende bewoners, overige omwonenden en bedrijven uitgenodigd.

Voorafgaand aan de inloopavond zijn eerder separate gesprekken gevoerd met de Historische Vereniging Maartensdijk en de Dassenwerkgroep. Ook zij waren uitgenodigd voor de inloopavond waar uiteindelijk ongeveer 15 mensen op af zijn gekomen.

Behalve vragen over de plannen en de mogelijke impact op de milieueffecten en mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven werd het plan voor restauratie en herbestemming positief ontvangen. In een informele sfeer werden door met name de oudere omwonenden ook informatie gewisseld over vroeger gebruik en inrichting van de buitenplaats.

Verdere vertaling inspraak en overleggen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. Mochten reacties binnen komen dan zullen deze te zijner tijd worden beantwoord in een zienswijzennota en/of verwerkt in het plan.

6.4: Vooroverleg

In bijlage 10 is een notitie opgenomen waarin meer in detail is uitgelegd hoe is om gegaan met de verwerking van de opmerkingen van de Provincie (mail 19 december 2019) en Mooi Sticht (brief 20 december, kenmerk DEB19-0125-1). Dit zijn de enige twee instanties die gereageerd hebben in het kader van het vooroverleg. Het hoogheemraadschap is geconsulteerd in het kader van de watertoets. Zij blijken geen belangen bij dit plan te hebben.

De Provincie en Mooi Sticht zijn positief over de herstelplannen. Beide instanties vragen aandacht voor de cultuurhistorische waarden en constateren dat hiermee gepast is omgegaan. De Provincie vraagt vooral om meer duidelijkheid over het borgen van belangen van het NNN en de waterkwaliteit. De provincie vraagt tevens aandacht voor de borging van in het kader bij het Parelfonds 2018 behorende eisen met betrekking tot de subsidieverlening. Het gaat daarbij om openstelling en toegankelijkheid van het hoofdgebouw.

6.5: Wijzigingen op basis van het vooroverleg en in verband met nader onderzoek

In het kort komt het er op neer dat de verbeelding qua bouwhoogten is aangepast voor het hoofdgebouw, het prieel, de kapschuur en de houthakkershut. In de regels zijn met name bij Gemengd en bij de aanduiding 'overige zone – landgoedpark' aanpassingen gedaan om de cultuurhistorie en het NNN beter te waarborgen. Daarnaast zijn ontbrekende begrippen toegevoegd.

In de toelichting zijn, mede naar aanleiding van de opmerkingen, met name de onderdelen over het NNN en de Pas aangepast.

Los van de opmerkingen zijn de resultaten van nog ontbrekende onderzoeken voor bodem en archeologie ingevoegd.

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan Buitenplaats Persijn
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Quicksan natuurwaarden
Bijlage 4	Aerius rapport
Bijlage 5	Asbestinventarisatie
Bijlage 6	Rapportage bodem
Bijlage 7	Rapportage waterbodemonderzoek
Bijlage 8	Cultuurhistorische waardenanalyse
Bijlage 9	Rapportage archeologie
Bijlage 10	Reactienota vooroverleg provincie en mooisticht