



Bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn'

Zienswijzennota

De Bilt, september 2020



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. De procedure
3. Zienswijzen
4. Conclusies

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn' heeft betrekking op de functieverandering van Buitenplaats Persijn, gesitueerd aan de Achterweteringseweg 10, 12 en 14 te Maartensdijk.

2. De procedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf donderdag 28 mei 2020 tot en met woensdag 08 juli 2020 in ontwerp ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is een besluit over de zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. In het voorliggende document wordt de tegen het plan ingebrachte zienswijze behandeld en wordt aangegeven op welke onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

De zienswijzen van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is op 7 juli 2020 binnen de termijn ontvangen en kan in behandeling worden genomen.

Deze zienswijzennota wordt - behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan - ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De besluitvorming hierover staat gepland voor de raadsvergadering van 26 november 2020.

3. Zienswijzen

1: Herstel buitenplaats in alle glorie

- 1.1 Een rapport met de grondslag waarop het 'inrichtingsplan' is gebaseerd ontbreekt, alsmede een actueel beheerplan.

Commentaar:

Het onderzoek en inspiratieboek is door de adviseur van de initiatiefnemer inmiddels ter beschikking gesteld aan de indiener van de zienswijze. Daarnaast was al eerder een uitgebreid onderzoek opgesteld door BBA, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Beide stukken zijn gebruikt ten behoeve van het ontwerp en het overleg met de Rijksdienst (RCE) en Commissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht.

Omdat in het noordelijk gebied, behalve de contouren van een zeer klein deel van de vijverpartij, niets meer aanwezig is, heeft een verder tuinhistorisch onderzoek hier geen zin. Oude foto's en kaarten zijn voor dit deel de enig bruikbare bron. Deze zijn dan ook als uitgangspunt genomen voor het nieuwe plan. Voor het zuidelijk deel zijn eveneens weinig bronnen beschikbaar. Wat bekend was is weergegeven in eerder genoemde stukken. De kernpunten van deze rapporten zijn verwerkt in de toelichting.

Het beheerplan zal worden opgesteld na realisatie van het noordelijk plandeel. Dit gebied is weliswaar geen onderdeel van het Rijksmonument, maar heeft er qua beheer wel een samenhang mee. Het beheerplan is overigens een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar. Er is geen wettelijke grondslag, laat staan een verplichting, om een dergelijk plan op te stellen.

2: Nieuwe gebouwen

- 2.1 Een overzicht ontbreekt van de toevoeging aan netto oppervlakte en volume van gebouwen. Afgevraagd wordt of het gewenst is dat aan een monumentaal hoofdgebouw een aanbouw wordt gerealiseerd (galerie/atelier). Daarnaast wordt afgevraagd wat de toegevoegde waarde van de kapschuur is.

Commentaar:

Ontvankelijkheid

Uit de statuten van de stichting blijkt niet expliciet dat zij zich richten op het behoud, gebruik en de instandhouding van gebouwde rijks, provinciale en/of gemeentelijke monumenten. Op dit punt en hiermee verband houdende zaken ten aanzien het gebruik van gebouwen als galeries, ateliers en gebouwen zijn zij dan ook niet ontvankelijk.

Instandhouding buitenplaats

Om zowel het monumentale park als de gebouwen op de buitenplaats in stand te kunnen houden is door de verschillende overheden al enkele decennia het adagium "behoud door ontwikkeling" van toepassing. Omdat oude exploitatie en gebruiksmogelijkheden onvoldoende middelen genereren en subsidiestromen zeer beperkt zijn is dit enige manier om dergelijke ensembles voor het nageslacht te bewaren. Nieuwe functies maken vaak ook een beperkte aanpassing van monumenten noodzakelijk. Aan de hand van waarderend onderzoek en overleg met het bevoegd gezag en deskundigen worden dergelijke aanpassingen op een zorgvuldige manier uitgevoerd. Het samenspel aan nieuwe functies is zowel qua natuur als monumentale aspecten als passend beoordeeld en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Gebruik en aanbouw Hoofdgebouw

De nieuwe transparante aanbouw bij het hoofdgebouw komt in de plaats van twee kleine aanbouwen die tussen 1950 en 1985 zijn toegevoegd. Ook zal de omliggende verharding ter plaatse worden verwijderd. Door de wijze waarop deze te verwijderen gebouwen zijn verbonden is de gevel van het hoofdgebouw sterk aangetast. Onderdeel van het plan is de restauratie van dit deel van de gevel.

Door de realisatie van een grotendeels ondergronds programma en de materialisatie zal deze gevel vrijwel volledig in het zicht blijven. Daarnaast is deel van het programma van belang voor de exploitatie van het hoofdgebouw en vergt dit minder aanpassingen van de bouwkundige structuur.

Nader detaillering en uitwerking van het plan zal in overleg met de Rijksdienst en Commissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht plaats vinden. De eerste verkenningen zijn positief ontvangen.

Noodzaak kapschuur

Zoals in de toelichting al is beschreven is de kapschuur noodzakelijk voor de stalling van eigen materieel en opslag van gereedschap, foerage en goederen die van belang zijn voor het onderhoud en beheer van het park en de gebouwen op de buitenplaats. De locatie van de kapschuur is mede gekozen omdat op deze plek reeds een open plek en asfaltverharding aanwezig is. Daarnaast is de kapschuur een visuele barrière naar de naastgelegen grootschalige schuur.

Geen noodzaak overzicht te amoveren bebouwing

De te amoveren bebouwing en verharding betreft alleen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde die tussen 1950 en 2000 gerealiseerd zijn. Het gaat naast verwijdering van een met hekken omgeven speelplaats en een teveel aan parkeerplaatsen overwegend om utilitaire gebouwen die in gebruik waren als fietsenstalling en berging. Bij het hoofdgebouw worden het ketelhuisje en de entree naar de, in de jaren tachtig en negentig aangebrachte trappen annex inpandige brandtrap, verwijderd. Ook bij het tuinhuis bestaat het plan op de recente aanbouw op termijn te verwijderen en te vervangen door een gebouw met een beter passende architectuur en uitstraling. De oppervlakte van deze gebouwen is voor de indieners na te gaan in de bijlagen die bij toelichting opgenomen zijn, bijvoorbeeld het rapport cultuurhistorische waardenanalyse, waarin de plattegronden weergegeven zijn. Ook kan gebruik gemaakt worden van de open meettool in ruimtelijke plannen.

Geen noodzaak overzicht nieuwe bebouwing

In de toelichting zijn zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen beschreven. De oppervlakte van deze gebouwen is in de verbeelding begrensd door bouwvlakken, bebouwingspercentages en bouwhoogten op te nemen. Zoals al eerder is aangegeven kan voor de bepaling van afstanden en oppervlakten door iedereen op een eenvoudige manier gebruik gemaakt worden van de open meettool in ruimtelijke plannen. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak specifieke functieaanduidingen weergegeven waarbij in de regels (3.2) is aangegeven wat de oppervlakte ter plaatse mag bedragen. Indien geen specifieke oppervlakte is aangegeven is sub a van toepassing. Hierin staat dat bij bestaande gebouwen maximaal 20 % mag worden toegevoegd met een maximum van 100 m² per gebouw. Daarnaast is onder 3.3 aangegeven dat nadere eisen gesteld kunnen worden om monumentale en cultuurhistorische waarden te waarborgen.

3: Natuur

- 3.1 In het kader van de mogelijke aantasting van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zou het goed zijn overzicht te hebben van de hoeveelheid bebouwing die wordt toegevoegd en de hoeveelheid bebouwing die wordt gesloopt (zie ook onder punt 2.1)

Commentaar:

Er is geen sprake van een significante aantasting van de oppervlakte NNN-gebied. In provinciale stukken met betrekking tot de begrenzing van het NNN is het volgende te lezen: *De rechten van bestaande andere functies in het NNN zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Indien voor deze bestaande functies ontwikkelingen gewenst worden, deze binnen het bestemmingsvlak blijven en er geen sprake is van dubbelbestemming natuur, dan behoeft in het nee tenzij-onderzoek alleen getoetst te worden op aantasting van de aanwezige natuurwaarden.*

In dit geval is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied Maartensdijk geen sprake van een dubbelbestemming Natuur. Vigerend is bovendien een veel ruimere bouwmogelijkheid aanwezig. Zo mogen, ten behoeve van sociale, culturele, educatieve en medische voorzieningen, zolang de "waardevolle visuele samenhang tussen landhuizen, boscomplexen, houtwallen, boomgaarden, grienden, waterpartijen en grasvelden" niet verloren gaat, meerdere gebouwen tot 50 m² gerealiseerd worden en mogen bestaande gebouwen 15 % vergroot worden. Er is dan ook wat dit punt betreft geen noodzaak voor een overzicht van de oppervlakte bebouwing in de oude en nieuwe situatie.

In aanvulling op hetgeen beschreven is onder 2.1 kan tevens vermeld worden dat de bouwvlakken met de functieaanduidingen stal, houthakkershout en prieel buiten de begrenzing van het huidige NNN vallen.

Voor het gebied dat wel in het NNN ligt kan eveneens aanvullend worden verwezen naar de instrumenten die de provincie hanteert om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met het NNN, als tot een betere ruimtelijke bescherming. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van het NNN niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in het NNN zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- plussen en minnen. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van het NNN;
- herbegrenzing van het NNN. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van het NNN en de oppervlakte van het NNN niet vermindert;
- saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

- 3.2 Reclamant acht de bestemming 'Natuur' juist voor de in ecologisch opzicht waardevolle gedeelten van de buitenplaats, inclusief de nog te ontwikkelen natuurwaarde in het noordelijke gedeelte, passender zodat een positief effect voor het NNN ook echt in planologisch-juridische zin is geborgd.

Commentaar:

De gehele buitenplaats, inclusief de ecologisch waardevolle gebieden, is bestemd als gemengd en heeft de gebiedsaanduiding landgoedpark. Dat geldt zowel voor het bestaande als het nieuwe deel. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor bos en bomenrij. In artikel 8 is de gebiedsaanduiding landgoedpark nader omschreven. Hieruit blijkt dat zowel voor de instandhouding van het NNN en de ontwikkeling van Natuur en landschapswaarden voldoende waarborgen zijn opgenomen. Het bestemmen tot Natuur biedt juridisch geen meerwaarde qua bescherming en/of ontwikkeling van natuurwaarden. Daarnaast maakt het zuidelijk deel van het plangebied nu al deel uit van het NNN. Hier liggen nu nog de meeste waardevolle ecologische gebieden. Deze zijn al beschermd in het kader van de wet Natuurbescherming. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de nu voorziene planologische regeling meer bescherming biedt dan die in het vigerende plan.

- 3.3: Het is niet uitgesloten dat door de bouw en het gebruik van het zgn. houthakkershuis, prieel, kas, zonneveld en aanleg vijverpartijen een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is.

Commentaar:

Het beleid van de provincie Utrecht is er op gericht om in NNN gebieden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Dit doet zij via het beschermingsregime 'nee, tenzij'. Als er sprake is van significante aantasting, dan mag de voorgenomen ontwikkeling niet doorgaan, tenzij deze voldoet aan enkele randvoorwaarden. Dit tenzij heeft betrekking op ontwikkelingen met redenen van groot openbaar belang. Indien dit aangetoond wordt, er geen reële alternatieven zijn, en de negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt worden, is de ontwikkeling wel mogelijk. De overblijvende effecten moeten dan wel gecompenseerd worden door realisatie van nieuwe natuur elders.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er door de aanvullende bebouwing en restauratie van de buitenplaats geen sprake is van significante aantasting. De extra gebouwen worden gerealiseerd op locaties zoals verharding (kapschuur, kort verblijf), gazon (zuidelijk prieel) en weide die momenteel geen specifieke natuurwaarden hebben. Het beëindigen van het intensieve agrarische gebruik van het noordelijke weiland heeft juist significante voordelen qua vermindering van bemesting en uitstoot van stikstof. Ook worden nieuwe bospartijen en waterpartijen met natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Daarnaast blijkt uit de toelichting ook dat de uitstoot door installaties en de verkeersaantrekkende werking door het initiatief sterk zal verminderen.

De beoogde bouw en gebruik van het noordelijke preeel, de te herstellen vijverpartijen en de houthakkershut vallen buiten de begrenzing van het vigerende NNN. In het zuidelijk deel, dat wel deel uit maakt van het NNN, zijn de nieuw voorziene gebouwen vigerend qua oppervlaktebeslag al deels toegestaan. De ontwikkelingen in het zuidelijk deel betreffen een zeer beperkte toevoeging van gebouwen en hebben geen significant effect op de instandhouding en kenmerken van het bestaande NNN gebied. De locaties liggen daarnaast op voldoende afstand van de dassenburchten, meer dan 45 m) en tasten het leefgebied en foerageermogelijkheden van de dassen niet aan. Een ontheffing is derhalve in dat kader niet noodzakelijk.

3.4 Reclamant vraagt zich af hoe de uitvoering in drie fasen van de werken in het noordelijke deel van het plangebied gewaarborgd wordt.

Commentaar:

Het doel van deze wijze van uitvoering is het behoud van een kwalitatief voldoende goede verbinding voor de dassen naar de noordwestelijk gelegen foerageergebieden. Door de werkzaamheden in de tijd gespreid aan te leggen kan in iedere deelfase een zone ingericht worden of intact blijven waar de dassen gebruik van kunnen maken. Naast handhaving en regulier toezicht vanuit de RUD kan, bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de aanleg van deze werken deze eis in voorwaarden behorende bij deze vergunning geborgd worden.

3.5 Reclamant pleit voor herbegrenzing van het NNN

Commentaar:

De gemeente is niet het bevoegd gezag voor herbegrenzing van het NNN. Dit is een bevoegdheid van de provincie.

3.6 Reclamant maakt zich zorgen op de effecten voor de dassenpopulatie

Commentaar:

De verblijfplaatsen en vaste voortplantingsplaatsen van de dassen, de burchten, zijn wettelijk (wet Natuur bescherming en Wet Dieren) beschermd. Verstoring en aantasting van de kwaliteit is alleen in bijzondere gevallen toegestaan indien ontheffing is aangevraagd en mitigerende maatregelen zijn genomen.



Foerageergebieden voor de das zijn niet meer beschermd in de mate waar dat voor de wetswijziging in de Flora en Faunawet het geval was. Bovendien is juist in dit gebied, dat zoals de reclamant terecht opmerkt, deel uit maakt van een langjarige studie van Dassenexpert Jaap Mulder, overtuigend aangetoond dat dassen gebruik maken van een zeer groot foerageergebied ten westen van de A27. De gewijzigde inrichting zorgt voor een betere afscherming van de burchten en de routes die de dassen naar het omliggende gebied volgen.

In dit geval is dan ook geen sprake van aantasting van de burchten in welke vorm dan ook. De RUD, Dassenexpert Jaap Mulder en de dassenwerkgroep zijn vooraf geconsulteerd en hebben input kunnen geven op het inrichtingsplan. Hun opmerkingen zijn verwerkt. Afstandsnormen, verlegging van paden en inrichtingsmaatregelen waaronder oversteekvoorzieningen voor dassen zijn mede op hun advies tot stand gekomen.

4: Planregels

- 4.1 In overweging wordt gegeven om in de toekomst de buitenplaatsen en landgoederen de bestemming 'Buitenplaats' of 'Landgoed' te geven, in plaats van de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'Overige zone – landgoedpark'. Bovenop de verwerkte vooroverlegreactie van de provincie wordt gepleit om waardevolle gedeelten de bestemming 'Natuur' te geven (zie ook reactie 3.2).

Commentaar:

Voor het optellen van bestemmingsplannen zijn de modelregels uitgangspunt. Dit om uniformiteit te behouden. Mogelijk dat de nieuwe Omgevingswet aanleiding is de modelregels opnieuw te beoordelen.

- 4.2 Het verdient aanbeveling aan de 'Nadere eisen' in artikel 3.3 toe te voegen: e. vanwege aanwezige natuurwaarden. Bij de bouw dienen nadere eisen te kunnen worden gesteld om de belangen van natuur te waarborgen, tenzij een adequate bestemming van gebouwen bij voorbaat wordt uitgesloten.

Commentaar:

Deze aanbeveling heeft geen juridische betekenis en of effect op de preventieve werking van de Nadere eisen die op meerdere plekken in de regels zijn opgenomen. In artikel 8 zijn namelijk bouwregels en een vergunningstelsel opgenomen die een zorgvuldige weging van de belangen van monumenten, wezenlijke kenmerken, samenhang en oppervlakte van natuur en landschapswaarden, de directe omgeving en het NNN noodzakelijk maken. Bovendien is naast het bestemmingsplan ook wetgeving in het kader van Erfgoed en Natuur van toepassing. Deze suggestie verstoort bovendien de uniformiteit en standaardisatie van de regels in de gemeente.

- 4.3 In de begripsbepalingen dient, om misverstanden te voorkomen, de haakjes te worden verwijderd bij het begrip 'Kort verblijf/Short stay' (minder dan 6 maanden aanééngesloten).

Commentaar:

Deze aanbeveling heeft geen juridische betekenis en of effect op de werking van het begrip short stay. Het is de vraag of het wegnemen van haakjes tot meer duidelijkheid zal leiden. Daarom is het voorstel om dit begrip als volgt op te nemen:

"een gebouw of deel van een gebouw dat dient als recreatie- en/of tijdelijk woonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en derhalve bedoeld is voor niet-permanente bewoning. Gebruikers mogen in een zelfde verblijf dan ook niet langer dan zes maanden aanééngesloten verblijven";

4. Conclusies

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties wordt het volgende voorgesteld:

Voorgesteld wordt om de zienswijzen voor zover het betreft de onderdelen met de nummers tot 4.2 niet te delen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling.

Voorgesteld wordt om alleen zienswijze 4.3 te delen en het bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn' naar aanleiding van deze zienswijzen bij vaststelling het artikel 1 begrippen, lid 57 als volgt op te nemen:

- *“een gebouw of deel van een gebouw dat dient als recreatie- en/of tijdelijk woonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en derhalve bedoeld is voor niet-permanente bewoning. Gebruikers mogen in een zelfde verblijf dan ook niet langer dan zes maanden aanéengesloten verblijven”;*