



Voorontwerpbestemmingsplan Nijenrode

Nota Vooroverleg

**Gemeente Stichtse Vecht
September 2017**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Vooroverlegreacties	4
3	Klankbordgroep reacties.....	13

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Nijenrode is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 6 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota worden de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld door de klankbordgroep. In hoofdstuk 3 zijn de reacties van de klankbordgroep samengevat en beantwoord.

Deze Nota Vooroverleg heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de vooroverlegreacties en de reacties van de klankbordgroep en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht.

2 Vooroverlegreacties

Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verschillende overleginstanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Utrecht;
2. Rijkswaterstaat;
3. Waternet;
4. Omgevingsdienst Regio Utrecht;
5. Veiligheidsregio Utrecht;
6. Mooisticht.

De ingekomen reacties worden hieronder per instantie puntsgewijs behandeld. Vervolgens is per reactie een antwoord gegeven en is aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Provincie Utrecht

Samenvatting reactie

Cultuurhistorie:

1. De provincie gaat er vanuit dat de uitwerking zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met hetgeen toentertijd besproken is v.w.b. de cultuurhistorische aspecten.

Landschap

2. Ruimtelijke visie en Beeldkwaliteitsplan: De bebouwing die nu geregeld wordt in het voorliggende bestemmingsplan past in de landschappelijke kwaliteiten. Het landgoed blijft één geheel in de Vechtzone en het hoofdgebouw (het Kasteel) heeft de aandacht.
3. Provincie vraagt zich af of de nieuwbouw bij het koetshuis past bij het kasteel, aangezien de groene inrichting mager is aan de voorzijde.
4. De provincie vraagt zich af of de ontwikkelingen geschikt zijn voor de langere termijn in overeenstemming met de kwaliteiten van het landschap.
5. In de wijzigingsregels worden 3 grondgebonden woningen toegevoegd. Deze zijn niet terug te vinden in het beeldkwaliteitsplan. Is hierover in het verleden gesproken? Op basis van welke regeling (PRV) kunnen deze in het landelijk gebied worden gebouwd?
6. Op blz. 22/23 wordt ingegaan op de kernrandzone. Dit is niet de juiste interpretatie. In dit plan wordt niet op basis van de kernrandzone bebouwing toegestaan. Er is in het plan alleen sprake van een goede ruimtelijke inpassing waarbij de nieuwe bebouwingselementen de aanwezige kwaliteiten niet schaden. Voor een kernrandzone wordt er een balans gezocht tussen de toegevoegde bebouwing en de kwaliteitsverbetering over een groter gebied in samenhang met een verbeterde stad-landverbinding. Deze aspecten zitten niet in de huidige planvorming.

Mobiliteit

7. De provincie maakt zich zorgen over de verkeerssituaties die gaan ontstaan bij de inrit en de uitrit van Nyenrode. Zo wordt op basis van de Mobiliteitstoets geschat dat in de avondspits de wachttijden voor het verlaten van het terrein van Nyenrode kunnen oplopen tot 9 minuten. De provincie verwacht dat het verlagen van de maximumsnelheid tot 60 km/u op de N402 niet voldoende is om de verkeersveiligheid ter hoogte van de inrit en de uitrit in voldoende mate te waarborgen. Gelet op de verkeersonveilige situaties die zich voordoen wil de provincie dat Nyenrode zich samen met de provincie (en eventueel de gemeente) inspannt zowel de inrit als de uitrit veiliger vorm te geven. De provincie gaat hierover graag met gemeente en Nyenrode in gesprek.

Natuur

8. Om de saldobenadering toe te passen moet de nieuwe natuur, maar uiteraard ook de bestaande natuur, goed beschermd worden. De provincie ziet daarom graag dat voor alle natuurdelen een bestemming Natuur in het bestemmingsplan wordt opgenomen, naast het handhaven van de dubbelbestemming Natuur voor het hele NNN-gebied.
9. Vrijwel het gehele plangebied heeft de bestemming Maatschappelijk (art. 4) gekregen. Hoewel daarin grote natuurwaarden voorkomen, wordt in de doeleinden natuur (art. 4.1) niet genoemd.

10. De bescherming van natuur in het NNN middels de (ondergeschikte) dubbelbestemming Waarde Natuur is onvoldoende omdat dan via de hoofdbestemming Maatschappelijk nog steeds significante aantasting van het NNN kan optreden (en dus in strijd is met PRV art. 2.4). Om de belangrijke natuurwaarden te beschermen moeten die meer zichtbaar op de kaart komen, waarbij een natuurbestemming de voorkeur heeft (zie ook opmerking 8).
11. Op grond van het saldorapport dienen diverse natuurmaatregelen uitgevoerd te worden en ook delen van het landgoed toegevoegd te worden aan het NNN. Alleen als alle maatregelen uitgevoerd worden mag de extra bebouwing toegestaan worden. De provincie vraagt zich af of de genoemde voorwaardelijke verplichting art. 15 onder 15.2 Bouwregels, waarbij verwezen wordt naar bijlage 2 van de regels, voldoende waterdicht is.
12. Onder artikel 22.2 is de Wetgevingszone aangegeven waar ter plaatse van de bestemming Tuin meerdere woningen gebouwd mogen worden. De provincie vraagt zich af of deze wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het provinciaal verstedelijkingsverbod.
13. In tegenstelling tot de bijlage Saldotoets wordt in paragraaf 3.2 van de toelichting wel uitgegaan van de Herijkte PRV 2016. In 3.2.1.7 wordt ook ingegaan op art. 3.15 Groene contour. De uitbreiding van parkeerplaatsen in de Groene contour is hiermee in strijd.
14. In 3.2.2 wordt ingegaan op de Leidraad Behoud en ontwikkeling historische buitenplaatsen. Er wordt niet onderbouwd dat hier inderdaad sprake zou zijn van een financiële drager die nodig is voor het in stand houden van de historische buitenplaats. De provincie vraagt zich af of de leidraad wel van toepassing is voor het bestemmingsplan.
15. Op grond van Wet natuurbeheer (Wnb) en de Verordening natuur en landschap (Vnl) gelden nieuwe regels voor houtopstanden. Onduidelijk is hoe in dit bestemmingsplan omgegaan wordt met dit onderdeel van de wet.
16. Voor soortbescherming en N2000 geldt de nieuwe Wnb. De provincie gaat er van uit dat de gemeente zorgvuldig de uitgevoerde onderzoeken voor het bestemmingsplan controleert. Bij een vergunnings-/ontheftingsaanvraag zal de provincie vervolgens beoordelen of aan de Wnb wordt voldaan.
17. De Saldotoets, bijlage 6 bij de toelichting, is gebaseerd op de vervallen PRV art. 4.11. Dit dient PRV Herijking 2016 art. 2.4 te worden.
18. De Provincie ziet graag de groenvisie uit par. 1.3 en par. 4.3 uitgebreider beschreven en een integraal onderdeel uitmaken van het Beeldkwaliteitsplan. Nu staan in par. 2.3 van het BKP wel groene maatregelen, maar niet de visie op het landgoed vanuit het functioneren van de natuur. Ook de voor de saldobenadering vereiste gebiedsvisie is volgens de provincie niet volledig. De provincie stelt voor om daarbij onderscheid te maken tussen de BP periode (10 jaar) en de langere termijn.
19. In par. 1.3 van de Saldotoets wordt gesteld dat deze Saldotoets tot stand is gekomen in overleg met de provincie. Dat geldt alleen voor het eerste concept (eind 2014), daarna is er geen contact meer geweest.
20. De saldering heeft plaatsgevonden op basis van nog niet concreet uitgewerkte plannen en daarom wordt in de conclusies een voorbehoud gemaakt, zie 6.2 van de Saldotoets. De provincie ziet dit voorbehoud graag in het ontwerpbestemmingsplan opgelost. Het salderen moet gedaan worden over alles wat dit bestemmingsplan via de Verbeelding en de Regels maximaal mogelijk maakt, zie ook 4.1.1. Nu dat anders gedaan wordt (in par. 2.3.1 van de Saldotoets is gekozen voor 'daar waar nieuwe bebouwing of verharding is gepland'), kan significante aantasting van het NNN niet uitgesloten worden en is de eindconclusie dus onjuist.
21. In par. 3.2.1 van de Saldotoets worden Natuurtypen beschreven, gebaseerd op het Natuurbeheerplan 2013. Ook hier hadden de huidige actuele en potentiële natuurdoelen uit het Natuurbeheerplan 2017 beschreven moeten zijn.
22. De beschrijving van de maatregelen in par. 4.3 van de Saldotoets is nog onvoldoende concreet om ze goed te kunnen borgen (in dus ook in de bijlage van de Regels).
23. Het plan gaat uit van ongeveer 11,5 ha toevoeging aan het NNN. Hiervoor is een besluit van gedeputeerde staten nodig. De eigenaar, in dit geval Nyenrode, dient GS daar om te verzoeken.
24. In par. 5.2.2 van de Saldotoets (zie ook tekst verderop in paragraaf 5.2.5 en 5.2.4) moet ook ingegaan worden op de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen op de robuustheid van het NNN-gebied Nijenrode zelf, waarbij ook de uitbreiding van het NNN behandeld moet worden. Wat betreft het laatste, hoewel aangesloten wordt op de bestaande NNN-delen zijn de verbindingen soms smal en ontstaan nieuwe enclaves binnen het NNN. Er ontstaat dan een probleem met de daar gewenste nieuwe woningen.

25. Op blz. 30 van de Saldotoets wordt aangegeven dat ca. 3.500 m² bos verdwijnt waar nu veel paddenstoelen voorkomen. Weliswaar wordt 20.000 m² ander bosgebied straks beschermd met de NNN-status. De provincie heeft beoordeeld of de saldering in balans is en acht de ecologische beoordeling formeel juist. Gezien het maatschappelijk belang van de universiteit en het feit dat formeel de zeldzame natuurwaarden niet zo zwaar beschermd zijn, stemt de provincie in met de saldering, mits zowel de natuurstatus als een goed ontwikkelingsbeheer geborgd worden.
26. Voor de korte termijn vindt de provincie de plus in de concluderende beoordelingstabel in par. 6.1 van de Saldotoets voor de verbindingen en behoud van samenhang te groot, gezien ook de versnipperende werking van het Forumgebouw. Verder lijkt geen rekening gehouden te zijn met de toenemende aantallen tussen de gebouwen heen en weer lopende studenten, die een versnipperend effect kunnen versterken.
27. Bij de borging (par. 6.3 van de Saldotoets) wordt gesproken over een schriftelijke waarborg waarop alle partijen aanspreekbaar zijn. En een vastlegging in een gebiedsvisie. De provincie vindt de voorgestelde borging niet concreet genoeg en ziet graag dat zoveel mogelijk gewerkt wordt met voorwaardelijke verplichtingen in de regels en directe bestemmingen.

Reactie gemeente

Cultuurhistorie

1. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Landschap

2. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
3. Qua landschap is een bewuste keuze gemaakt voor de openheid i.v.m. zichtlijnen. Het bestemmingsplan regelt de massa en de positie. De rest is uitwerking in kader van vergunningverlening (detaillering, kleurgebruik). In het bestemmingsplan wordt daarom een koppeling gemaakt met het BKP (zie ook reactie Mooisticht).
4. De opmerking ziet op de 2e fase van de Ruimtelijke Visie en BKP. Het bestemmingsplan gaat over de eerste fase. Met de provincie zal nader worden afgestemd over de landschappelijke en ecologische inpassing van de ontwikkelingen op langere termijn.
5. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied - reparatieplan', vastgesteld op 1 juli 2015. De nieuwe woningen maken geen onderdeel uit van de ontwikkelingen op Nijenrode, zoals geschetst in de Ruimtelijke Visie en maken daarom geen deel uit van de beschrijving in het BKP. In toelichting wordt dit duidelijker beschreven.
6. In artikel 3.2 van de PRV is aangegeven dat in landelijk gebied geen verstedelijking is toegestaan, tenzij in de PRV anders is bepaald. De ontwikkelingen voor Nijenrode die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen niet onder de uitzondering zoals beschreven in art. 3.7 kernrandzone maar onder de uitzondering gemaakt in art. 1.7 voor verstedelijking op historische buitenplaatsen. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast. Bij de totstandkoming van het plan heeft de balans tussen de toe te voegen bebouwing en de kwaliteitsverbetering van het landgoed centraal gestaan. Zie hiervoor naast de toelichting ook de Ruimtelijke Visie en het BKP. Daar komt bij dat met het bestemmingsplan niet meer bouwmogelijkheden worden geboden dan met het vigerende plan al mogelijk is.

Mobiliteit

7. Behalve het verlagen van de snelheid op de Straatweg, zijn er meer maatregelen die de verkeersafwikkeling en de veiligheid ten goede komen. In de mobiliteitstoets zijn maatregelen beschreven die worden genomen om de verkeersafwikkeling te verbeteren. In aanvulling hierop zal Nijenrode de uitrit veiliger maken door de afbuiging linksaf voor de uitrijpoort permanent te maken. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk. De andere maatregelen in het mobiliteitstoets worden ook opgepakt, zoals mobiliteitsmanagement, pendeldienst en leenfietsen. Gemeente en Nijenrode gaan met de provincie nader in gesprek. Ondermeer op 23 april 2015 is hierover al met de provincie overleg gevoerd.

Natuur

8. De bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de bestaande en nieuwe natuur is geregeld met de dubbelbestemming Waarde – Natuur, die naast de enkelbestemming Maatschappelijk van toepassing is. De buitenplaats is in gebruik als universiteit en heeft daarom de enkelbestemming Maatschappelijk. Er zijn verschillende gebruikslagen die ook in de bestemmingen tot uitdrukking komen. Naast de huidige gebruiksfunctie onderwijs zijn er natuurbelangen, maar ook cultuurhistorische en archeologische belangen en

waterveiligheidsbelangen. Al deze belangen vragen om een specifiek beschermingsregime. De dubbelbestemmingen zijn hiervoor het geëigende juridische middel en bieden de bescherming die nodig is / gevraagd wordt. Bij bouw- of aanlegwerkzaamheden moet zowel aan de regels in de enkelbestemming als aan de regels in de dubbelbestemming(en) worden voldaan. Voor een klein deel van het plangebied, namelijk de zuidelijke rand bij het kanaal is nieuwe natuur in de vorm van nieuw laagland geprojecteerd. Dit deel zal wel de natuurbestemming krijgen, omdat hier geen ander gebruik is.

9. Aan de bestemming Maatschappelijk wordt bij de bestemmingsomschrijving 'natuur' toegevoegd.
10. De gemeente acht de bescherming van natuur in het NNN middels de dubbelbestemming Waarde - Natuur voldoende. De dubbelbestemming is niet ondergeschikt aan de enkelbestemming. Zie verder de reactie bij 8.
11. Ja, de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 15.2 zorgt er voor dat in het bestemmingsplan een juridische verplichting is om de beschreven maatregelen uit te voeren voordat er kan worden gebouwd.
12. Het perceel Broekdijk Oost 34 is aangekocht door Nyenrode. Een deel van het perceel zal worden ingezet als robuuste verbinding tussen de oude en nieuwe NNN. Mede daarom is dit perceel meegenomen in het nieuwe plan. De enkelbestemmingen en ook de bedoelde wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel zijn overgenomen uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Breukelen Woongebied – reparatieplan. De wijzigingsbevoegdheid is zodoende bestaand recht dat wordt geconsolideerd in dit nieuwe bestemmingsplan. De drie woningen maken geen onderdeel uit van de planvorming voor Nijenrode zoals beschreven in de Ruimtelijke Visie en zijn daarom ook niet in het Beeldkwaliteitsplan beschreven.
13. De uitbreiding van de parkeerplaatsen waar de provincie op doelt, betreft het herschikken van de huidige parkeerterreinen. Er wordt hier geen ontwikkeling mogelijk gemaakt, de parkeerplaatsen zijn er nu al en zijn ook toegestaan in het huidige bestemmingsplan (bestaand planologisch toegestaan gebruik). Er is bij het intekenen van de groene contour geen rekening gehouden met de bestaande parkeerplaatsen met halfverharding. Alleen de bestaande verharde parkeerplaatsen zijn buiten de Groene contour in de PRV gehouden. Zodoende is er geen strijd met artikel 3.15 Groene contour uit de PRV.
14. De Leidraad Behoud en ontwikkeling historische buitenplaatsen is inderdaad niet van toepassing. De noodzaak voor ontwikkeling ligt namelijk niet in een tekort op de exploitatie, maar in een toegenomen ruimtebehoefte en het verbeteren van de concurrentiepositie van de universiteit. De leidraad is daarvoor niet bedoeld en zal zodoende niet worden beschreven in de toelichting.
15. In paragraaf 4.5.4 is ingegaan op de Verordening Natuur en Landschap (Vnl) en houtopstanden. Het bestemmingsplan biedt binnen de bouwvlakken ruimte voor nieuwbouw, die gevolgen kan hebben op houtopstanden. De exacte effecten hangen samen met de nadere uitwerking van de nieuwbouw in het kader van vergunningverlening. De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van aantasting van houtopstanden waaruit een herplantverplichting volgt. Maar mocht er alsnog aantasting plaatsvinden, die tot een herplantplicht leidt, dan is in het plangebied voldoende ruimte om aan de compensatieplicht uit de Vnl te voldoen. Dit wordt getoetst in het kader van de meldplicht die volgt uit de Wn-houtopstanden.
16. De gemeente controleert inderdaad de ecologische onderzoeken zorgvuldig en is van mening dat sprake is van een zorgvuldig benadering die in overeenstemming is met de natuurwetgeving en het natuurbeleid. De opmerking wordt verder ter kennisgeving aangenomen.
17. De saldotoets wordt aangepast zodat deze is gebaseerd op artikel 2.4 van de PRV Herijking 2016.
18. De gebiedsvisie is beschreven in de Saldotoets. In overleg met de provincie is er voor gekozen om de tekst in de Saldotoets uit te breiden, waarbij meer wordt ingegaan op het functioneren en de robuustheid van de bestaande natuur.
19. Bij de totstandkoming van de Saldotoets heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden met de provincie. Onder andere op 7 oktober 2013, 5 december 2013, 8 april 2015 en 23 april 2015 (met een rondgang over het landgoed). En op 20 september 2017 heeft overleg plaatsgevonden over de verwerking van de Saldotoets in het bestemmingsplan.
20. Er heeft met de provincie afstemming plaatsgevonden over de wijze van verwerking van de Saldotoets in het bestemmingsplan. De regelingen in het bestemmingsplan zijn

- gebaseerd op de Saldotoets. Daarmee zijn de voorbehouden in de Saldotoets weggenomen. De tekst in de Saldotoets wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.
21. De Saldotoets wordt aangepast, zodat de huidige actuele en potentiële natuurdoelen uit het Natuurbeheerplan 2017 beschreven worden.
 22. Par. 4.3 van de Saldotoets zal worden afgestemd op hoe in het bestemmingsplan de maatregelen juridisch zijn geborgd.
 23. Nyenrode zal een verzoek indienen om de contouren van de NNN en de Groene contour aan te passen.
 24. De Saldotoets wordt uitgebreid met een beschrijving van de effecten op de robuustheid van het bestaande NNN-gebied. Ten aanzien van de verbindingen tussen bestaande en nieuwe NNN, is te vermelden dat de corridor ten zuiden van het perceel Broekdijk Oost 34 is verdubbeld in breedte van 30m naar ca. 60m. Dit zal in de Saldotoets nader worden beschreven. De enclave waar op wordt gedoeld, is het perceel Broekdijk Oost 34. De wijzigingsbevoegdheid voor de nieuwe woningen hier is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Breukelen Woongebied – reparatieplan. Zie ook het antwoord op reactie 12.
 25. Het oordeel dat de saldering in balans is, wordt positief ontvangen. In aanvulling hierop: Bij de locatiekeuze van het Forumgebouw is nadrukkelijk rekening gehouden met het feit dat in de directe omgeving van deze locatie groeiplaatsen aanwezig zijn van paddenstoelen. Paddenstoelen stellen specifieke eisen aan de bodemsituatie zodat het niet eenvoudig is om dergelijke groeiplaatsen te verplaatsen. Mede om die reden is het zoekgebied voor de bouwvlek van het Forumgebouw verkleind en beperkt tot de directe omgeving van de bestaande bibliotheek en het daarachter aanwezige grasveld. De bosranden (waar de meeste paddenstoelen groeien) blijven zoveel mogelijk gespaard. Het is onjuist dat hierdoor 3.500m² waardevol bosgebied verdwijnt. De footprint van de huidige bibliotheek bedraagt al ruim 1.000m². Het is dus niet zo dat 3.500m² bos verdwijnt op deze plek. De tekst in paragraaf 5.2.3.1 van de Saldotoets zal hierop worden verduidelijkt door de berekening uit te schrijven. De toelichting wordt aangevuld met de afwegingen die ten grondslag liggen aan de locatiekeuze en de vorm van het bouwvlak van het Forumgebouw.
 26. Zoals ook in de beantwoording op reactie 25. is beschreven, is de locatie en positie van het Forumgebouw zeer zorgvuldig tot stand gekomen. Er is rekening gehouden met de natuurwaarden, zoals de paddenstoelen, bomen met verblijfplaatsen voor vleermuizen en met de vliegroute voor vleermuizen langs de centrale as. Daar komt bij dat het gebied tussen het AH-De Rooijgebouw in de huidige situatie bestaat uit kort gemaaid gras met verharding. De betredingsdruk is hier al hoog; dit wijzigt niet als gevolg van de bouw van het Forumgebouw, zij het dat de afstand tussen het Forumgebouw en het AH-De Rooijgebouw iets groter zal zijn dan tussen de bibliotheek en het AH-De Rooijgebouw. Daar staat tegenover dat de achterzijde van het gebouw goed zal worden afgeschermd om lichtuitstraling zoveel mogelijk te voorkomen. Ook de functionaliteit van de bestaande bomenlaan als vliegroute van vleermuizen blijft intact. Verder is het bouwvlak voor het Forumgebouw voorzien van een bebouwingspercentage zodat bij de uiteindelijke positionering van het gebouw optimaal rekening kan worden gehouden met natuurwaarden.
Het nieuwe forumgebouw leidt zodoende zo min mogelijk tot effecten. De plus is verder gebaseerd op alle maatregelen die tot een verbetering van de samenhang leiden. Het bouwvlak valt grotendeels samen met de footprint van de bestaande bibliotheek (footprint van 1.000m²).
 27. De Saldotoets dient tevens als gebiedsvisie en zal daartoe worden aangevuld. De maatregelen zijn met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. En de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de natuur is nader geborgd met de dubbelbestemming Waarde – Natuur. De Saldotoets zal hier op worden aangepast zodat de tekst in par. 6.3 in overeenstemming is met het bestemmingsplan. De gemeente acht hiermee voldoende concrete borging te hebben geboden.

Conclusie

1. Geen wijziging.
2. Geen wijziging.
3. Het BKP wordt opgenomen als bijlage bij de regels en juridisch gekoppeld aan de bouwregels voor de nieuwbouw.
4. Geen wijziging.

5. De toelichting wordt aangepast.
6. De toelichting wordt aangepast.
7. Geen wijziging.
8. De verbeelding wordt aangepast, de gronden aan de zuidrand waar 'nieuw laagland' is geprojecteerd, krijgt de bestemming Natuur. Aan de regels wordt de bestemming Natuur toegevoegd.
9. De bestemmingsomschrijving in de bestemming Maatschappelijk wordt aangevuld met 'natuur'.
10. Geen wijziging.
11. Geen wijziging.
12. Geen wijziging.
13. Geen wijziging.
14. De toelichting wordt aangepast: paragraaf 3.2.2 wordt verwijderd.
15. Geen wijziging
16. Geen wijziging
17. De Saldotoets wordt aangepast en zal uitgaan van de Herijking PRV 2016.
18. In de Saldotoets wordt de gebiedsvisie voor natuur aangevuld.
19. Geen wijziging
20. Par. 2.3.1 van de Saldotoets wordt in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.
21. Par. 3.2.1 van de Saldotoets wordt in overeenstemming gebracht met het Natuurbeheerplan 2017.
22. Par. 4.3 van de Saldotoets wordt in overeenstemming gebracht met de wijze waarop in het bestemmingsplan de maatregelen juridisch zijn geborgd.
23. De Saldotoets wordt uitgebreid met een beschrijving van de effecten op de robuustheid van het bestaande NNN-gebied.
24. De tekst over de 3.500 m2 in paragraaf 5.2.3.1 van de Saldotoets zal worden verduidelijkt door de berekening uit te schrijven. De toelichting wordt aangevuld met de afwegingen die ten grondslag liggen aan de locatiekeuze en de vorm van het bouwvlak van het Forumgebouw.
25. Geen wijziging.
26. Geen wijziging.
27. Par. 6.3 van de Saldotoets wordt in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

2.2. Rijkswaterstaat

Samenvatting reactie

1. Rijkswaterstaat geeft aan dat de tekst in de toelichting, op bladzijde 42 bij afbeelding 19 moet worden aangepast. De oostelijke kanaaldijk is een waterkering die in beheer is bij Rijkswaterstaat Midden-Nederland en als zodanig ook is opgenomen in de legger Rijkswaterstaatswerken.

Reactie gemeente

1. De tekst bij afbeelding 19 wordt aangepast.

Conclusie

Het onderschrift bij afbeelding 19 in de toelichting wordt aangepast. Vermeld wordt dat de waterkering in beheer is bij Rijkswaterstaat Midden-Nederland.

2.3 Waternet

Samenvatting reactie

1. Waternet geeft aan dat het positief is dat wordt voldaan aan de eis om bebouwde en verharde oppervlakten af te koppelen van de riolering. Het afkoppelen mag echter niet leiden tot peilstijgingen. Voor peilafwijkingen is vergunning nodig. Daarom moet er voldoende oppervlaktewater komen als compensatie aan de extra verharding. Hiervoor vraagt Waternet om de extra m2 verharding versus m2 watercompensatie nauwkeurig in beeld te brengen.
2. Hemelwater en afvalwater dient gescheiden af te worden gevoerd en er mogen geen uitlopende materialen worden gebruikt in nieuwbouw.

3. Waternet adviseert om de bereikbaarheid van de watergangen op orde te hebben voor onderhoud en zo min mogelijk bomen en planten direct langs de watergang i.v.m. voorkomen bladinvall en beschaduwning (negatief effect op ecologische waarde). De nieuwe taluds flauw aanleggen (> 1:3).
4. Ten aanzien van effect op het grondwater is het gewenst om nadelige effecten door barrières, zoals een parkeergarage, te voorkomen.
5. Voor (graaf)werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering van de Vecht is een vergunning nodig. Idem voor grotere grondwateronttrekkingen.

Reactie gemeente

1. Er komt 4.500 m² verharding aan dakoppervlakte dat wordt afgekoppeld. De definitieve omvang van de waterberging wordt nog vormgegeven en is nu nog niet in m² of m³ te noemen. Er zal voldoende oppervlakte komen en om dit juridisch te borgen, wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting voor de te realiseren waterberging opgenomen.
2. Hemelwater en afvalwater zal gescheiden af worden gevoerd en er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt in nieuwbouw.
3. Het advies over de bereikbaarheid ten behoeve van onderhoud wordt voor kennisgeving aangenomen. De schouwplicht maakt reeds onderdeel uit van het regulier beheer van Nijenrode. Bij het eventueel aanplanten van nieuwe bomen langs watergangen, zal rekening worden gehouden met het advies van Waternet en de schouwplicht.
4. Het bestemmingsplan maakt geen ondergrondse barrières, zoals een parkeergarage, mogelijk.
5. Bij (graaf)werkzaamheden in de beschermingszone zal de vergunningsplicht in acht worden genomen. Voor eventuele grondwateronttrekking in het kader van (tijdelijke) bemaling ten behoeve van bouwwerkzaamheden zal – indien nodig – vergunning worden aangevraagd.

Conclusie

De toelichting wordt aangevuld met een beschrijving van de waterbalans. Een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de regels.

2.4 Omgevingsdienst Regio Utrecht

Samenvatting reactie

Archeologie

1. Aan de zone met een middelhoge archeologische verwachting (punt d. van hoofdstuk 4.2) is nu de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegewezen. Dit moet zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.
2. In de alinea staat verder '1000 m² hectare'; voor de duidelijkheid dient het woord 'hectare' geschrapt te worden;
3. Aan de zone met een lage archeologische verwachting (punt e. van hoofdstuk 4.2) dient toegevoegd te worden dat het hier een zone met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' betreft;
4. In de alinea 'Toets van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan' wordt niet ingegaan op de ontwikkelingen langs de centrale as van de ope-ontginningen (voormalige Otterspoorbroeksedijk) en de ontwikkelingen rondom de ontsluiting/ aanleg hoofdingangen aan de zuidzijde van het kasteel, welke wel worden genoemd in de Ruimtelijke visie Nijenrode 2012 en het Beeldkwaliteitsplan 2014. Aan deze ontwikkelingen dient in de toelichting aandacht besteed te worden, al is het maar door aan te geven dat hier geen ontwikkelingen plaatsvinden.
5. In de toelichting dient de omgang met archeologische toevalsvondsten te worden opgenomen zoals omschreven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Geluid

6. De paragraaf 'Geluid' in de toelichting wordt akkoord bevonden, onder voorbehoud dat de PM met betrekking tot weg- en railverkeer wordt ingevuld. ODRU zal akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai voor het bestemmingsplan uitvoeren. Een procedure hogere waarde dient samen te lopen met het bestemmingsplan en/of het verkeersbesluit.

Externe veiligheid

7. Het in de quickscan opgenomen advies is niet uitgewerkt. De paragraaf externe veiligheid moet worden aangevuld om volledig en correct te zijn. Er worden geen belemmeringen verwacht.

M.e.r. beoordeling

8. In de paragraaf wordt niet ingegaan op de conclusies uit de toelichting. Er is dus niet onderbouwd of er geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Hierbij moeten, zoals correct aangegeven in de toelichting, de omstandigheden als bedoel in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) betrokken worden.

Reactie gemeente

Archeologie

1. Akkoord
2. Akkoord
3. Akkoord
4. In de toelichting is in hoofdstuk 2 beschreven welke ontwikkelingen er zijn in het bestemmingsplan. De door ODRU bedoelde ontwikkelingen horen bij fase 2. Zoals is aangegeven in de toelichting maakt het bestemmingsplan nu alleen fase 1 mogelijk.
5. Akkoord

Geluid

6. De Straatweg heeft een onderzoekszone van 250 m. Het nieuwe koetshuis en de uitbreiding van het Plesmangebouw liggen in deze onderzoekszone. Het bestemmingsplan staat nieuwe geluidgevoelige functies waaronder onderwijsfuncties toe binnen deze onderzoekszone. Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting. De resultaten worden in de toelichting opgenomen.

Externe veiligheid

7. ODRU zal de paragraaf externe veiligheid aanvullen.

M.e.r. beoordeling

8. ODRU zal de paragraaf over m.e.r. beoordeling aanvullen.

Conclusie

Archeologie

1. De opmerkingen 1 t/m 3, 5 en 6 over archeologie worden verwerkt in de toelichting.

Geluid

7. Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De toelichting wordt hierop aangevuld.

Externe veiligheid

8. De toelichting wordt aangevuld.

M.e.r. beoordeling Externe veiligheid

8. De toelichting wordt aangevuld.

2.5 Veiligheidsregio Utrecht

Samenvatting reactie

1. Er is een korte verantwoording van het groepsrisico nodig omdat het plangebied binnen 200 m van het Amsterdam Rijn kanaal ligt.

Reactie gemeente

1. De verantwoording wordt opgenomen. Zie ook reactie bij 4. Omgevingsdienst Regio Utrecht.

Conclusie

De toelichting wordt aangepast, er wordt een korte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

2.6 Mooisticht

Samenvatting reactie

1. Mooisticht geeft aan een inconsequentie te zien tussen het plan en de monumentale aspecten: de hoogteaanduiding bij de Koetshuisvleugel met de hoteluitbreiding. Een bouwhoogte van 11 meter zonder goothoogte betekent dat hier drie, vier lagen plat afgedekt kan worden gerealiseerd. Mooisticht stelt dat dit leidt tot een te dominant volume

ten opzichte van het kasteel en koetshuis. Dit strookt niet met het beeld dat is beschreven in het beeldkwaliteit plan (p85):

“Met de nieuwe koetshuisvleugel krijgt het complex een tweede voorkant. Deze is qua importantie ondergeschikt aan de monumentale entree van het koetshuis. [...]. De nieuwe “koetshuisvleugel” versterkt de sfeer en uitstraling van het monumentaal ensemble. De architectuur is statig en historiserend van signatuur en heeft een sterke verwantschap met het koetshuis. Een zorgvuldige compositie en fijne, rijke detaillering met steile kappen en dakkapellen versterken dit beeld. Het hoofdvolume is van donkere baksteen met accenten van natuursteen zorgen voor een naadloze inpassing in het landschap.”

Reactie gemeente

1. De opmerking wordt ter harte genomen. Er wordt een goothoogte voor het koetshuis opgenomen van max. 9m. De andere aspecten ten aanzien van de verhouding van het koetshuis met het hoofdgebouw worden geregeld d.m.v. het opnemen van het BKP als onderdeel van de regels.

Conclusie

Op de verbeelding wordt een goothoogte van max. 9m opgenomen voor het koetshuis. Het BKP wordt als bijlage bij de regels opgenomen en gekoppeld aan de bouwmogelijkheden.

3 Klankbordgroep reacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Nijenrode is aangeboden aan de klankbordgroep. De volgende partijen hebben gereageerd:

1. Historische Kring Breukelen / Historisch genootschap Niftarlake (29-07-2017)
2. Wijkcommissie Broeckland
3. Commissie voor de Vecht en het Oostelijk en Westelijk Plassengebied (19-08-2017)
4. Wijkcommissie Ottermaten

Op 11 september 2017 heeft er overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep, waarbij men de gelegenheid heeft gekregen om de reactie nader toe te lichten. Voor zover relevant zijn de gemaakte opmerkingen meegenomen in deze Nota Vooroverleg.

3.1 Historische Kring Breukelen / Historisch genootschap Niftarlake

Samenvatting reactie

1. Opgemerkt is dat de tekst op pagina 6 van de toelichting te vaag is. Onduidelijk is wat de 'zuidelijke rand' is en de ingangsdatum van de 10 jaar periode wordt niet genoemd. Ook de 3^e alinea op pagina 6 is te vaag.
2. Paragraaf 2.1.3 is te vaag. Er wordt gesproken over 20% en 80% van de verkeersbewegingen. Gevraagd wordt de absolute getallen aan te geven.
3. Blz. 44 is veel te zwak geformuleerd.
4. De situatie voor fietsers ter plaatse van de in- en uitgang van Nijenrode aan de Straatweg is gevaarlijk. Van 80 naar 60km/uur is geen oplossing. Gevraagd wordt of er bovendien voldoende rekening is gehouden met sneller fietsverkeer. Geopperd wordt om een tunnel te maken in het fietspad ter hoogte van de toegang en uitgang van Nijenrode.
5. In paragraaf 4.11.6 van de toelichting wordt de brandweer niet genoemd.
6. Gevraagd wordt wat in de overeenkomst staat tussen gemeente en Nijenrode.

Reactie gemeente

1. Bij het amendement zit een kaart waarop de zuidelijke rand staat aangegeven. De periode van 10 jaar vangt aan na vaststelling van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt geen bebouwing toegelaten in dit gebied; hiermee is het amendement gerespecteerd. In alinea 3 wordt aangegeven dat de ambities voor heel Nijenrode (fase 1 en 2) zijn vastgelegd in de Ruimtelijke Visie, het BKP en de Saldotoets, nu wordt alleen fase 1 geregeld. Door deze integrale aanpak van fase 1 en 2 wordt de onderlinge samenhang geborgd.
2. In de mobiliteitstoets zijn hiervan cijfers beschikbaar. E.e.a. zal worden verduidelijkt in de toelichting.
3. Met betrekking tot de toekomstige verkeerssituatie kan het volgende worden opgemerkt: De noordelijke ingang is afgesloten met twee slagbomen, een beperkte groep kan met een pasje gebruik maken van deze ingang. Er is bewust gekozen voor één cateraar die alleen Nijenrode bedient, waardoor het aantal verkeersbewegingen door vrachtverkeer bij de achteringang is afgenomen. Het bestemmingsplan leidt niet tot extra verkeer door de achteringang maar juist tot een afname, aangezien het parkeren aan de zuidzijde wordt geconcentreerd en de gebruikers van de nieuwbouw via de hoofdingang komen. Zie paragraaf 4.7 van de toelichting en de mobiliteitstoets bij het bestemmingsplan. Ook zal een deel van de parkeerplaats aan de noordzijde worden opgeheven en worden omgevormd tot natuur. Fase 1 met het nieuwe Forumgebouw (met tentamenzaal en bibliotheek) levert geen extra verkeersbewegingen op. Er is sprake van (her)huisvesting van bestaande functies op het terrein van Nijenrode, zoals de bibliotheek en een tentamenzaal in plaats van de sporthal. In de volgende fase wordt opnieuw bekeken in hoeverre de beoogde planontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen en/of parkeerbehoefte. Dit is nu niet te overzien, bijvoorbeeld omdat een deel van het onderwijs in Amsterdam wordt gegeven. Ook zal bekeken worden in hoeverre mobiliteitsmanagement kan bijdragen aan een verbetering van de verkeerssituatie.
4. Een nieuwe entree van Nijenrode aan de zuidzijde is (nu nog) niet aan de orde. In de mobiliteitstoets is een aantal maatregelen genoemd voor verbetering van de verkeerssituatie. Die maatregelen worden uitgevoerd. Daarnaast kan worden opgemerkt dat aan de achterzijde van Nijenrode een hoofd fietsstraat wordt aangelegd langs het

- kanaal. De verwachting is dat hierdoor het aantal fietsbewegingen langs de Rijksstraatweg zal afnemen.
5. De paragraaf gaat over externe veiligheid. De Veiligheidsregio Utrecht toetst het plan op veiligheid.
 6. Er is een overeenkomst tussen de gemeente en Nijenrode uit 2010/2011. Gekeken zal worden wat met de klankbordgroep kan worden gedeeld.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot een aanpassing. In de toelichting zullen de cijfers uit de mobiliteitstoets over de verkeersbewegingen worden opgenomen.

3.2 Wijkcommissie Broeckland

Samenvatting reactie

1. De commissie verwacht meer negatieve gevolgen voor de wijk Broeckland vanwege (sluip)verkeer van en naar de achteringang. De wijkcommissie geeft aan dat er bij de noordelijke ingang piekmomenten zijn. Er wordt verkeersoverlast ervaren door de buurt.
2. Het aantal (bijna)ongevallen bij de in- en uitgang aan de Straatweg is groter dan geregistreerd. Er is sprake van een onderschatting en toename aan (bijna)ongevallen. De toename is evident met de toegenomen verkeersdruk op de Straatweg en zal sluipverkeer via de achterzijde doen toenemen.
3. Er wordt hinder ondervonden van een zware vrachtwagen om 6.00 uur in de ochtend. De Wijkcommissie ziet graag dat een garantie dat verkeer niet verder toeneemt en dat er een oplossing komt voor het huidige verkeer.
4. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk bij de achteringang. Dit leidt tot extra bouwverkeer aan de achterzijde boven op het al geplande bouwverkeer voor de andere nieuwbouw. Gevraagd wordt om een garantie dat er geen overlast is van bouwverkeer.
5. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van studentenactiviteiten door de nieuwbouw.
6. De wijkcommissie vraagt of er plannen zijn om bij de tennisbaan ook studentenhuysvesting te realiseren.
7. De wijkcommissie vraagt hoe te garanderen is dat de bouwgrenzen niet verder verlegd worden en het unieke historische bos niet verloren gaat.

Reactie gemeente

1. In de toekomst vindt er op het terrein een kleine wijziging in de interne verkeersstructuur plaats. De achterin- en uitgang blijft uitsluitend in gebruik voor de toeleveranciers, personeel van Nijenrode en inwonende studenten. De bezoekers en overige studenten zullen gebruik maken van de hoofdingang. Het vrachtverkeer dat nu gebruikt maakt van de in- en uitgang aan de achterkant is afgenomen omdat er een overeenkomst is gesloten met een andere catering leverancier. De bevoorrading vindt daardoor niet meer plaats via meerdere leveranciers maar via één leverancier. Het bestemmingsplan leidt niet tot extra verkeer door de achteringang maar juist tot een afname, aangezien het parkeren aan de zuidzijde wordt geconcentreerd en de gebruikers van de nieuwbouw via de hoofdingang komen. Zie paragraaf 4.7 van de toelichting en de mobiliteitstoets bij het bestemmingsplan.
2. Zoals in de mobiliteitstoets en de toelichting is beschreven worden er maatregelen genomen om een veiligere situatie te creëren, zoals de verlaging van de snelheid op de Straatweg.
3. De vrachtwagen is nodig voor de catering. Door de gekozen catering komt er nu nog maar één wagen. Zie verder de beantwoording onder 1.
4. De woningbouw waar op wordt gedoeld, betreft een wijzigingsbevoegdheid die al in het huidige bestemmingsplan zit. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt niet op korte termijn toegepast waardoor bouwverkeer hiervoor niet zal samenlopen met bouwverkeer voor o.a. het forumgebouw. Bouwverkeer is een aandachtspunt. Omdat de bruggen aan de voorzijde niet berekend zijn op zwaar verkeer, moet dit via Broeckland/ Stinzenlaan Zuid. Bij de bouwopgave zal worden bekeken hoe de hinder zo veel mogelijk beperkt kan worden. Ook wordt een 0-meting gedaan van de huizen om zo eventuele schadegevolgen in beeld te brengen. Er is echter geen garantie te geven dat er geen tijdelijke overlast kan ontstaan.
5. Nijenrode heeft aandacht voor eventuele overlast door studentenactiviteiten en zal zich blijven inspannen om dit beperkt te houden. Dit heeft echter geen relatie met het bestemmingsplan, want de nieuwbouwlocaties zijn geen locaties voor activiteiten van studenten, maar zullen ruimte bieden aan onderwijs, kantoren, bibliotheek en hotelruimte.

6. Nee er zijn geen plannen om bij de tennisbaan studentenhuysvesting mogelijk te maken.
7. Deze garantie is er doordat in het bestemmingsplan de nieuwe bebouwing is vastgelegd met bouwvlakken, waarbuiten niet mag worden gebouwd. Er is (ook in de Ruimtelijke Visie) geen nieuwbouw van studentenhuysvesting voorzien in de directe nabijheid van Broeckland.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Commissie voor de Vecht en het Oostelijk en Westelijk Plassengebied

Samenvatting reactie

1. Het forumgebouw heeft een te grote impact op het centrale parkachtige deel van het gebied. De commissie is er niet van overtuigd dat de positie van het forumgebouw, met name in relatie tot de bestaande sfeer, de aanwezige bomen, struiken en laanstructuur en tot het AH-De Rooijgebouw, de beste is.
2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de visie die ten grondslag ligt aan de vormgeving van de buitenruimtes van de campus op het landgoed. Opgemerkt wordt dat de visie te veel parallellen legt met de sfeer en inrichting van grote (Amerikaanse) universiteiten, terwijl de commissie van mening is dat gezocht moet worden naar een vormgeving die aansluit bij de schaal, de sfeer en de beslotenheid van de Vechtse buitenplaats Nijenrode.
3. De commissie ziet graag afstemming tussen art 14 Waarde – Cultuurhistorie en landschap in Nijenrode en het artikel in het bestemmingsplan Landelijk gebied rondom de Vecht.
4. De commissie vraagt of de horeca bij het Koetshuis openbaar toegankelijk is (bijv. voor de passerende recreant).
5. Gevraagd wordt hoe de twee verschillende ontwerpbenaderingen op blz. 76 en blz. 80 van het BKP zich tot elkaar verhouden.
6. Op blz. 82 van het BKP wordt gesteld dat een nieuw entreegebouw (fase 2) aan de zuidoost kant, bij de Vecht, 'zich moet tonen'. Verderop, op blz. 97, wordt gerept van 'ingetogen maar aanwezig' gebouw dat zich voegt in het silhouet. Die hoek van het landgoed is nu een hoge groene structuur en de commissie geeft aan behoefte te hebben aan meer duiding van de beeldkwaliteit van dat gebouw.
7. Rond het academisch hart zou de beplanting meer gevarieerd moeten zijn; genoemd worden rododendrons, aldus het BKP. De commissie wordt graag nauw betrokken bij de plannen voor beplanting.
8. Illustratief voor sferen: een van de beelden op blz. 95 van de BKP lijkt niet passend voor de beschreven sfeer.
9. De invulling van de Palladiaanse afsluiting van de centrale as puzzelt de commissie. Gevraagd wordt hoe daar kwaliteit wordt gecreëerd tegen de achtergrond van het ARK?
10. Gevraagd wordt om meer aandacht voor de aansluiting tussen de open zuidelijke rand en het bosachtige karakter van de buitenplaats. De commissie wenst een minder abrupte overgang tussen die twee sferen waardoor de zuidelijke rand landschappelijk herkenbaar is als onderdeel van de buitenplaats.
11. In het BKP wordt voor de buitenplaats ten onrechte de term 'landgoed' gebruikt. De RCE spreekt bij de complexbeschrijving (No. 520607) over de 13e eeuwse historische buitenplaats Nijenrode.
12. Met de klankbordgroepen is overleg geweest over de ingediende reacties. In dit overleg heeft de commissie opgemerkt dat het nieuwe hoofdgebouw niet mag concurreren met het huidige hoofdgebouw. Het ensemble-idee impliceert hiërarchie tussen objecten. Het hotelgebouw bij het koetshuis heeft in de plannen verschillende posities. Onduidelijk is of het om 2 of 3 lagen gaat. Het gebouw schuift in de richting van het kasteel en afgevraagd moet worden of het gebouw niet te dominant wordt.

Reactie gemeente

1. Vanwege de ecologische waarden is de positie van het Forumgebouw heel nauwkeurig bepaald (zie ook het antwoord op reacties 25, 26 en 27 van de provincie Utrecht). De open plek is er nu al en deels bebouwd in de vorm van de bibliotheek met een footprint van 1000m². De laan is zowel cultuurhistorisch als ecologisch van belang (vleermuizen). Het lijnelement wordt daarom in stand gehouden. De locatiekeuze van Forumgebouw is bovendien reeds bepaald bij de vaststelling van de Ruimtelijke Visie en staat daarom nu niet (meer) ter discussie.

2. De inrichting en vormgeving van de openbare ruimte wordt zorgvuldig afgestemd op de schaal en sfeer van de verschillende deelgebieden binnen Nijenrode. De open plek tussen het AH-De Rooijgebouw en het Forumgebouw is nu al aanwezig, dit verandert nauwelijks.
3. Met de commissie is nader afgestemd over welke delen uit de artikelen in Landelijk gebied rondom de Vecht het betreft. De opmerking wordt meegenomen en leidt waar nodig tot aanpassing van de planregels.
4. De horeca bij het koetshuis is en wordt niet openbaar toegankelijk voor passanten en recreanten.
5. De opmerking is in de klankbordgroep nader besproken. Het BKP is aangepast zodat duidelijker is hoe de verschillende ontwerpbenaderingen zich tot elkaar verhouden.
6. De opmerking ziet op fase 2 uit het BKP. De uitvoering van de voor fase 2 voorziene ontwikkelingen wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
7. De commissie wordt bedankt voor het aanbod om mee te denken over de beplanting. Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De reguliere procedures worden te zijner tijd gevolgd. Zo zal de Monumentencommissie worden geraadpleegd.
8. De opmerking ziet op fase 2 uit het BKP. De uitvoering van de voor fase 2 voorziene ontwikkelingen wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
9. De opmerking ziet op fase 2 uit het BKP. De uitvoering van de voor fase 2 voorziene ontwikkelingen wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
10. De opmerking heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Met de klankbordgroep wordt nader afgestemd over de landschappelijke begrenzing van de zuidrand en de buitenplaats. Delen van de randbeplanting worden toegevoegd aan het NNN.
11. Zie antwoord op reactie 5 bij de Historische Kring Breukelen. De tekst in de toelichting wordt aangepast, het woord 'landgoed' wordt vervangen voor 'buitenplaats'.
12. Door Mooisticht is ten aanzien van de hiërarchie van de nieuwe koetshuisvleugel en het hoofdgebouw ook een opmerking gemaakt (zie reactie 2.6 bij vooroverlegreacties). In het beeldkwaliteitplan is het gewenste beeld en compositie beschreven. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Mooisticht wordt een goothoogte opgenomen voor het nieuwe gebouw van max. 9m, zodat sprake zal zijn van twee bouwlagen met (steile) kap. De andere aspecten ten aanzien van de verhouding van de koetshuisvleugel met het koetshuis worden geregeld d.m.v. het opnemen van het BKP als onderdeel van de regels.

Conclusie

1. Geen wijziging.
2. Geen wijziging.
3. De opmerkingen leiden tot aanpassing van de regels zodat de gebruikte formuleringen zijn afgestemd op het bestemmingsplan Landelijk gebied rondom de Vecht. Het betreft onder andere artikel 14 Waarde – Cultuurhistorie en landschap.
4. Geen wijziging.
5. Het BKP wordt aangepast zodat duidelijker is hoe de verschillende ontwerpbenaderingen zich tot elkaar verhouden.
6. Geen wijziging.
7. Geen wijziging.
8. Geen wijziging.
9. Geen wijziging.
10. Geen wijziging.
11. De tekst in de toelichting wordt aangepast, het woord 'landgoed' wordt vervangen voor 'buitenplaats'.
12. Een goothoogte van max. 9m wordt opgenomen voor de koetshuisvleugel en het BKP wordt als bijlage bij de regels opgenomen en gekoppeld aan de bouwmogelijkheden.

3.4 Wijkcommissie Ottermaten

Samenvatting reactie

1. Ottermaten heeft waardering voor de stedenbouwkundige keuzes in het BKP. Er zijn geen grote bezwaren tegen fase 1, het aanzicht aan de zuidzijde is belangrijk. Verkeer blijft een hot item. Een bewoner aan de zuidkant van Nijenrode heeft een uitweg via het weiland aan de zuidzijde naar het kanaal, deze is niet ingetekend.

Reactie gemeente

1. De opmerking wordt ter harte genomen. Ten aanzien van de opmerking over de uitweg, deze is en blijft binnen het bestemmingsplan mogelijk. In de toelichting zal er aan worden gerefereerd.

Conclusie

In de toelichting zal de uitweg van de bewoner aan de zuidzijde worden benoemd. De gekozen bestemming staat de uitweg toe.

4. Ambtshalve wijzigingen

- Voor het plaatje van de aanbouw van het Plesmangebouw zal één versie worden gebruikt in plaats van elke keer een andere afbeelding.
- Om geen losse enclave te hebben waar het bestemmingsplan voor moet worden geactualiseerd, wordt het perceel aan het kanaal toegevoegd aan het plangebied. Het betreft een gebiedje met volkstuinen dat zal worden bestemd conform het huidige gebruik.
- In alle afbeeldingen met het plangebied wordt de plangrens aangepast. Broekdijk Oost 34 en het perceel aan het kanaal worden toegevoegd.
- In toelichting en in saldotoets: 'gebruiksruimte' bij Forumgebouw vervangen door het woord 'buitenruimte'.