

# Bestemmingsplan Nijenrode

[NL.IMRO.1904.BPNyenrodeBKL-VG01](#)

Vastgesteld

Gemeente Stichtse Vecht

Sweco Nederland B.V.  
8 januari 2018

## Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Nijenrode  
**Subtitel** : NL.IMRO.1904.BPNyenrodeBKL-VG01  
**Projectnummer** :  
**Referentienummer** :  
**Revisie** : V4  
**Datum** : 8 januari 2018

**Auteur(s)** : Renee Nijdam, Mark Schmeink  
**E-mail adres** :  
**Gecontroleerd door** :  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** :  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
De Holle Bilt 22  
3732 HM De Bilt  
Postbus 203  
3730 AE De Bilt  
T +31 88 811 66 00  
www.sweco.nl

# Inhoudsopgave

|       |                                                                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                                                                                   | 6  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                                                                          | 6  |
| 1.2   | Ligging plangebied .....                                                                                          | 7  |
| 1.3   | Geldend bestemmingsplan .....                                                                                     | 7  |
| 1.3.1 | Bestemmingsplan Landelijk Gebied langs de Vecht 1972 .....                                                        | 7  |
| 1.3.2 | Bestemmingsplan Breukelen Woongebied - reparatieplan .....                                                        | 8  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                                                                  | 9  |
| 2     | Het plan .....                                                                                                    | 10 |
| 2.1   | Bestaande situatie .....                                                                                          | 10 |
| 2.1.1 | Historie van de buitenplaats en de universiteit .....                                                             | 10 |
| 2.1.2 | Gebiedsopbouw .....                                                                                               | 11 |
| 2.1.3 | Ontsluiting en verkeerssituatie .....                                                                             | 11 |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                                                                        | 12 |
| 2.2.1 | Ruimtelijke visie .....                                                                                           | 12 |
| 2.2.2 | Fasering en programma .....                                                                                       | 12 |
| 3     | Beleidskader .....                                                                                                | 15 |
| 3.1   | Rijksbeleid .....                                                                                                 | 15 |
| 3.1.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                                                     | 15 |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....                                                                | 15 |
| 3.1.3 | Besluit ruimtelijke ordening / ladder voor duurzame verstedelijking .....                                         | 15 |
| 3.2   | Provinciaal beleid .....                                                                                          | 19 |
| 3.2.1 | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (Herijking 2016) .....                       | 19 |
| 3.3   | Gemeentelijk beleid .....                                                                                         | 25 |
| 3.3.1 | Structuurvisie Focus op Morgen .....                                                                              | 25 |
| 3.3.2 | Economische toekomstvisie Stichtse Vecht 2025 'Kansen pakken is mensenwerk' ..                                    | 25 |
| 3.3.3 | Uitvoeringsbeleid Evenementen 2017 .....                                                                          | 26 |
| 4     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                                                                | 27 |
| 4.1   | Algemeen .....                                                                                                    | 27 |
| 4.2   | Archeologie .....                                                                                                 | 27 |
| 4.2.1 | Wettelijk kader .....                                                                                             | 27 |
| 4.2.2 | Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen ..... | 27 |
| 4.3   | Cultuurhistorie .....                                                                                             | 30 |
| 4.4   | Bodemkwaliteit .....                                                                                              | 31 |
| 4.4.1 | Wetgevend kader .....                                                                                             | 31 |
| 4.4.2 | Huidige situatie plangebied .....                                                                                 | 32 |
| 4.4.3 | Belemmeringen .....                                                                                               | 35 |
| 4.4.4 | Aanvullend bodemonderzoek voor realiseren nieuwbouw .....                                                         | 35 |
| 4.5   | Ecologie .....                                                                                                    | 36 |
| 4.5.1 | Wettelijk kader .....                                                                                             | 36 |
| 4.5.2 | Gebiedsbescherming .....                                                                                          | 36 |
| 4.5.3 | Soortenbescherming .....                                                                                          | 40 |
| 4.5.4 | Houtopstanden .....                                                                                               | 41 |
| 4.6   | Waterhuishouding .....                                                                                            | 41 |

|        |                                                                  |    |
|--------|------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6.1  | Algemeen .....                                                   | 41 |
| 4.6.2  | Relevant beleid .....                                            | 41 |
| 4.6.3  | Oppervlaktewater .....                                           | 42 |
| 4.6.4  | Effecten van het plan .....                                      | 43 |
| 4.6.5  | Overstromingsrisico .....                                        | 43 |
| 4.7    | Verkeer en parkeren .....                                        | 44 |
| 4.7.1  | Mobiliteitstoets .....                                           | 44 |
| 4.7.2  | Parkeren.....                                                    | 46 |
| 4.8    | Bedrijven en milieuzonering.....                                 | 47 |
| 4.8.1  | Inleiding.....                                                   | 47 |
| 4.8.2  | Betekenis voor het plan .....                                    | 47 |
| 4.9    | Geurhinder .....                                                 | 48 |
| 4.9.1  | Inleiding.....                                                   | 48 |
| 4.9.2  | Betekenis voor het plan .....                                    | 48 |
| 4.10   | Geluid.....                                                      | 49 |
| 4.10.1 | Inleiding.....                                                   | 49 |
| 4.10.2 | Betekenis voor het plan .....                                    | 51 |
| 4.11   | Luchtkwaliteit.....                                              | 51 |
| 4.11.1 | Wettelijk kader .....                                            | 51 |
| 4.11.2 | Situatie plangebied .....                                        | 52 |
| 4.12   | Externe veiligheid.....                                          | 52 |
| 4.12.1 | Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ..... | 52 |
| 4.12.2 | Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving .....                   | 53 |
| 4.12.3 | Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water ..... | 53 |
| 4.12.4 | Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen .....       | 53 |
| 4.12.5 | Elektromagnetische straling.....                                 | 53 |
| 4.12.6 | Conclusie en advies: .....                                       | 53 |
| 4.13   | M.e.r. beoordeling .....                                         | 54 |
| 5      | Toelichting op de regels.....                                    | 55 |
| 5.1    | Algemeen.....                                                    | 55 |
| 5.2    | Nadere toelichting op de regels .....                            | 55 |
| 5.2.1  | Inleidende regels.....                                           | 56 |
| 5.2.2  | Bestemmingsregels .....                                          | 56 |
| 5.2.3  | Algemene regels .....                                            | 58 |
| 5.2.4  | Overgangs- en slotregels .....                                   | 59 |
| 6      | Uitvoerbaarheid.....                                             | 60 |
| 6.1    | Economische uitvoerbaarheid.....                                 | 60 |
| 6.1.1  | Grondexploitatie .....                                           | 60 |
| 6.1.2  | Planschade .....                                                 | 60 |
| 6.1.3  | Conclusie .....                                                  | 60 |
| 7      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                           | 61 |
| 7.1    | Participatie .....                                               | 61 |
| 7.2    | Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro .....                             | 61 |
| 7.3    | Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen .....                      | 61 |

**Bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1: Ruimtelijke Visie
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3: Overzicht bestaande bebouwing
- Bijlage 4: Onderzoek Omgevingsdienst Regio Utrecht
- Bijlage 5: Mobiliteitstoets
- Bijlage 6: Toetsing NNN
- Bijlage 7: Toets wet natuurbescherming (soorten)
- Bijlage 8: Nota Vooroverleg
- Bijlage 9: Nota Zienswijzen
- Bijlage 10: Kaart met cultuurhistorische elementen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 31 mei 2012 de Ruimtelijke Visie voor buitenplaats Nijenrode en de universiteit unaniem vastgesteld. De visie geeft het kader voor het op een verantwoorde wijze uitbreiden en vernieuwen van de universiteit, met respect voor de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats. In de Ruimtelijke Visie is uitgegaan van een maximaal realiseerbaar programma uitgaande van een tijdspad van 20 jaar.

De Ruimtelijke Visie is vervolgens uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Universiteit Nijenrode (BKP). In het BKP is een verdere verfijningsslag gemaakt voor het ruimtelijk plan, rekening houdend met de amendementen gemaakt bij vaststelling van de ruimtelijke visie. Bij het vaststellen van de RV is een amendement aangenomen om de zuidelijke rand minstens tien jaar bebouwingsvrij te houden met een verplichting tot onderbouwen van de nut en noodzaak. In het BKP is de visiekaart hierop aangepast. Ook is in het BKP naadloos aangesloten op de uitgangspunten ten aanzien van de op de buitenplaats voorkomende natuurwaarden die in de Saldotoets zijn uitgewerkt.



afbeelding 1: kasteel Nijenrode

De Ruimtelijke Visie, het BKP en de Saldotoets vormen samen de onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken die in de eerste tien jaar op de buitenplaats gaan plaatsvinden (fase 1). Tevens zal het bestemmingsplan de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden mogelijk maken zoals is beschreven in de Saldotoets en het BKP. De onderdelen van de Ruimtelijke Visie die na de eerste 10 jaar zijn voorzien (fase 2) komen nu niet in het bestemmingsplan. Voor de gebieden en bebouwing waar geen ruimtelijke of natuurontwikkeling plaatsvindt, zal het bestemmingsplan zich richten op behoud en bescherming van de huidige situatie met de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt in het westen begrensd door het Amsterdam Rijnkanaal, in het noordwesten door de woonwijk Broeckland, in het oosten door de Straatweg en de Vecht en in het zuidoosten door agrarisch gebied tussen de kernen Breukelen en Maarssen. In afbeelding 2 is het plangebied weergegeven.



afbeelding 2: ligging plangebied (met rode stippellijn aangeduid)

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

### 1.3.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied langs de Vecht 1972

Het vigerende bestemmingsplan voor het grootste deel van het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk Gebied langs de Vecht 1972, vastgesteld door de gemeente Breukelen. De buitenplaats heeft twee bestemmingen, te weten 'Cultuurhistorisch Monument' (categorieën I en II) en 'Bijzondere Doeleinden'. Binnen de bestemming Cultuurhistorisch Monument (totaal oppervlak 257.000m<sup>2</sup>) mag 5% van de terreinoppervlakte worden bebouwd (totaal 12.850m<sup>2</sup>). Binnen de bestemming Bijzondere Doeleinden is bepaald dat deze gronden met een oppervlakte van 22,1 ha gebruikt mogen worden ten behoeve van de uitbreiding van het op de buitenplaats gevestigde instituut; daarbij mag de bebouwde oppervlakte van het terrein maximaal 5% bedragen (totaal 11.050m<sup>2</sup>).

De gronden met de bestemming 'Cultuurhistorisch Monument' zijn aangewezen voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde alsmede voor sociaal-culturele en pedagogische doeleinden en voor bewoning met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

De gronden met de bestemming 'Bijzondere doeleinden' zijn bestemd voor sociaal-culturele en pedagogische doeleinden met de daarvoor nodige bouwwerken waaronder dienstwoningen en



Het plangebied omvat ook een woonperceel aan de noordzijde dat nu onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Breukelen Woongebied - reparatieplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 juni 2015. Er is een woonbestemming opgenomen. De rest van de gronden bij de woningen heeft de bestemming Tuin.

Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, te weten Wro-zone - wijzigingsgebied 6 en 7 (Broekdijk Oost 34). Deze twee wijzigingsbevoegdheden zijn er op gericht om na sloop van de bebouwing hier vier grondgebonden woningen op te richten ofwel om na renovatie van de bestaande woningen drie nieuwe woningen extra op te richten.

Het perceel Broekdijk Oost 34 is in eigendom van Nijenrode. Ook wordt een deel van het perceel ingezet in de natuuropgave (zie paragraaf 4.5). Zodoende is er voor gekozen om dit perceel mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe woningen zijn in het nieuwe bestemmingsplan voor Nijenrode overgenomen (consoliderend). De nieuw woningen maken echter geen onderdeel uit van de ontwikkelingen op Nijenrode zoals geschetst in de Ruimtelijke Visie en maken daarom ook geen deel uit van de beschrijving in het BKP.



afbeelding 4: vigerend bestemmingsplan Breukelen Woongebied - reparatieplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven, waarbij eerst wordt ingegaan op de bestaande structuren en kwaliteiten en vervolgens op de gewenste ontwikkelingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

## 2 Het plan

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 *Historie van de buitenplaats en de universiteit*

Sinds 1946 is de Nyenrode Business Universiteit gevestigd op de Buitenplaats Nijenrode. Destijds vestigde het “Nederlands Opleidingsinstituut voor den Buitenlandschen Dienst” (NOIB) zich in het leegstaande kasteel Nijenrode. Sinds 1946 hebben diverse ontwikkelingen op de buitenplaats plaatsgevonden en is het ruimtebeslag gestaag gegroeid. Tegenwoordig bestaat het universiteitscomplex uit een twintigtal gebouwen.



afbeelding 5: Situatieschets plangebied (bron: Ruimtelijke Visie, 2012, nummers corresponderen met onderstaande tekst). NB. Het perceel Broekdijk Oost 34 is inmiddels in eigendom van Nijenrode.

Universiteit Nyenrode kenmerkt zich door zijn ligging op de Buitenplaats Nijenrode, met een geschiedenis die ver terug voert en zijn oorsprong al kent uit de 13e eeuw waar de fundamenteën van het kasteel (1) gemaakt werden. De naam Nijenrode betekent nieuw gerooide grond. Rond 1275 liet Gerard Splinter van Ruwiel hier een kasteel bouwen. Zijn familiewapen bestond uit een gouden veld en een rode balk, en deze kleuren sieren nog steeds de luiken op de buitenplaats.

Dit kasteel is verschillende malen verwoest en weer opgebouwd. In de 17e eeuw dient het terrein als buitenplaats aan de Vecht en kent sindsdien vele eigenaars. De buitenplaats zoals we die in de huidige hoedanigheid kennen, heeft zijn oorsprong uit begin 20ste eeuw in de tijd

dat koffiehandelaar Onnes en vervolgens kunsthandelaar Goudstikker eigenaar waren van de buitenplaats. Onnes liet het kasteel onder leiding van architect E.G. Wentinck herstellen naar een 17de eeuwse situatie en voegde enkele bijgebouwen toe. De tuinarchitecten L.A. Springer en H. Copijn waren verantwoordelijk voor het landschapsontwerp van de tuinen. In deze periode zijn het koetshuis (2) en het poortwachtersgebouw (3) gebouwd.

Sinds de jaren '50 is de buitenplaats in gebruik als onderwijsinstelling. Verschillende malen is er de noodzaak geweest om uit te breiden. In de jaren '50 bouwde men voort binnen de landschapsstructuur van Springer met het "Plesmangebouw"(4) en "Gymnasium"(5). In de jaren 70 koos men voor een vrijere invulling, een dorpsachtige campus (6) op het uitbreidingsterrein ten westen hiervan aan het gevoelsmatige einde van de centrale as van de buitenplaats.

Een echte verschuiving van het zwaartepunt op het terrein werd gemaakt in de jaren '90, met de nieuwbouw van het onderwijs complex "AH"- en "de Rooijgebouw"(7) en het bijbehorende parkeerterrein (8) ten zuiden hiervan. De van oorsprong sterke oost-west oriëntatie van Vecht naar Amsterdam Rijnkanaal raakte hierdoor in disbalans. Recenter is door ruimtegebrek bij de bibliotheek een tijdelijke annex (kubicals) toegevoegd (9).

### 2.1.2 Gebiedsopbouw

Binnen de buitenplaats zijn drie gebieden te onderscheiden. Ten eerste is dat de monumentale buitenplaats aan de Vecht met kasteel, tuinen en monumentale bebouwing. Ten tweede de uitbreiding uit de jaren '70 richting het Amsterdam Rijnkanaal. Deze twee gebieden worden van elkaar gescheiden door de ontginningsloot daterend uit de cope-verkaveling en grenzen aan de woonwijk en sportvelden. Ten derde behoort tot de buitenplaats een strook poldergebied, die met name wordt gebruikt voor toegankelijkheid en parkeren en die tevens de zuidgrens vormt van de buitenplaats.

In de Ruimtelijke Visie (bijlage 1) en het Beeldkwaliteitplan (bijlage 2) zijn uitgebreide analyses van de bestaande ruimtelijke situatie van de buitenplaats beschreven.

#### Broekdijk Oost 34

Aan de noordzijde van het plangebied, bij de achteringang aan de Broekdijk bevindt zich Broekdijk Oost 34, bestaande uit de kadastrale percelen 3555 en 3556. Op het perceel is een woonhuis en een schuur aanwezig. De gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met kap. De rest van het terrein is ingericht als tuin.

Het perceel is in eigendom van Nijenrode. Ook wordt een deel van het perceel ingezet in de natuuropgave (zie paragraaf 4.5). Zodoende is er voor gekozen om dit perceel mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gezien de verouderde staat van de bebouwing en de inrichting van het perceel kan niet worden gesteld dat deze enclave vanuit ruimtelijke oogpunt gezien in zijn huidige vorm meerwaarde heeft voor de omgeving. Die potentie is, gezien de fraaie ligging van het perceel, wel aanwezig. Om hier een kwaliteitsslag mogelijk te maken, biedt het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied - reparatieplan' uit 2015 de mogelijkheid om middels een wijzigingsplan na sloop van de bestaande bebouwing vier woningen te realiseren, ofwel na renovatie van de bestaande woningen, drie nieuwe woningen extra op te richten. Deze mogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan overgenomen (consoliderend).

#### Perceel kanaalzijde

Tegen het kanaal aan is het perceel 2142 gelegen waar ook nog het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied langs de Vecht 1972' voor geldt. Om de bestemming voor dit perceel te actualiseren, is het meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Nijenrode. De insteek voor het terrein is actualisatie op basis van het huidige gebruik. Het terrein is in gebruik als volkstuin.

### 2.1.3 Ontsluiting en verkeerssituatie

De buitenplaats wordt in de huidige situatie ontsloten via twee in- en uitgangen. Aan de achterkant ligt een gecombineerde in-/uitgang die via Broekdijk Oost (wijk Broeckland) bereikbaar is. Aan de voorkant ligt aan de Straatweg een aparte ingang in de vorm van het poortgebouw en

een aparte uitgang. Ingaand en uitgaand verkeer is niet gecombineerd omdat hierbij gebruik is gemaakt van twee bestaande poorten om het terrein op te rijden en af te rijden. De beide poorten hebben slechts een beperkte capaciteit maar vormen een duidelijke entree van de buitenplaats. 80-90% (gemiddeld 840 mvt/etm) van de verkeersstroom komt via de hoofdingang naar binnen en slechts 10-20% (gemiddeld 112 mvt/etm) via de achteringang. De laatste groep bestaat uit studenten die parkeren bij de sporthal en bij entree van het terrein gebruik maken van een persoonlijke toegangspas. Aan deze kant van het terrein liggen de studentenwoningen en bijbehorende voorzieningen. Ook vindt via de achteringang de bevoorrading van de Mensa plaats. Bezoek aan studenten kan ook via de in- en uitgang komen.

De medewerkers en de bezoekers komen allemaal via de hoofdingang naar binnen. Op het terrein is een duidelijke scheiding aanwezig dat wil zeggen dat het niet mogelijk is om vanaf de hoofdingang naar de studentenwoningen te rijden en andersom. Dit komt doordat het terrein autoluw is ingericht. Dat wil zeggen dat de studenten, de medewerkers en de bezoekers met hun auto direct worden verwezen naar de aanwezige parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen liggen aan de rand van het gebied zodat het 'middengebied' geheel autoluw is. Het is wel mogelijk om in dit gebied te fietsen en te wandelen. Er bevinden zich enkele parkeerplaatsen bij het Koetshuisvleugelhotel, bij de sporthal en bij de voormalige reproductie (Gymnasium).

Aan de zuidzijde bij het kanaal in de hoek van het plangebied ligt een uitweg van Kanaaldijk Oost 5.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Ruimtelijke visie

Voor de toekomst heeft de Nyenrode Business Universiteit (Universiteit) diverse ambities. Nyenrode moet en wil zich in de komende jaren op het vlak van Onderwijs, Onderzoek, Ontmoeten en Ondernemen ontwikkelen om zo haar internationale positie te handhaven en uit te bouwen.

Dit betekent concreet dat de Universiteit zowel fulltime als parttime programma's wil bieden op onder meer het gebied van bedrijfskunde, accountancy en management. De universiteit wil deelnemers aan dit programma ook op de buitenplaats kunnen blijven huisvesten. Hierbij kan worden gedacht aan studentenhuisvesting maar ook aan verbetering van de hotelfunctie.

Daarbij wil de universiteit ruimte kunnen bieden om de 'ontmoetingsplek' voor het Nederlandse en internationale bedrijfsleven te zijn. Hiervoor is het noodzakelijk de aanwezige congresfuncties uit te breiden.

Tot slot wil de universiteit het ondernemen van alumni (actieve afgestudeerden) stimuleren door een broedplaats voor jong ondernemerstalent te zijn. Hiervoor wil de universiteit ruimte bieden voor startende ondernemers.

In het door de Raad van Toezicht goedgekeurde Strategisch Plan (december 2006 en vernieuwd in 2010) heeft het Bestuur van de Stichting Nyenrode gekozen voor een groeiscenario in de komende jaren. Naar aanleiding hiervan is een Ruimtelijke Visie opgesteld (2012) op basis waarvan een Beeldkwaliteitsplan is gemaakt dat op zijn beurt samen met de Saldotoets weer de onderlegger vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

### 2.2.2 Fasering en programma

#### 2.2.2.1 Inleiding

In de Ruimtelijke Visie, BKP en Saldotoets is de herinrichting van de buitenplaats beschreven en gevisualiseerd. Samengevat komt dit neer op renovatie, sloop en nieuwbouw van gebouwen met bijbehorende buitenruimte, extra parkeergelegenheid en de herinrichting van delen van de buitenplaats ten behoeve van natuurontwikkeling. De natuurontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De Ruimtelijke Visie, het BKP en de Saldotoets beschrijven de gehele herinrichting tot en met het eindbeeld bij afronding rond 2035.

De Ruimtelijke Visie en het BKP beschrijven 3 programmatische karakteristieken, bestaande uit: het Executive gedeelte aan de monumentale Vechtzijde, centraal gelegen het Academisch hart met de belangrijkste onderwijsgebouwen en in de Kanaalzone de (sport)campus (zie afbeelding 6).

Op de buitenplaats is door de structuur van de lanen en de waterlopen het historische verkavelingspatroon nog steeds te herkennen. Binnen de structurele dragers liggen verschillende landschappelijke kamers met een eigen karakter. De opbouw met omzoomde kamers is één van de beeldbepalende karakteristieken van de buitenplaats. De bebouwing voegt zich naar dit groene kader. Het landschap en de daarmee samenhangende natuurwaarden zijn leidend voor de positionering van gebouwen in de verschillende kamers en in de verhouding tussen bebouwing en landschap. Hierdoor is de samenhang met de historische basis van de buitenplaats gegarandeerd.

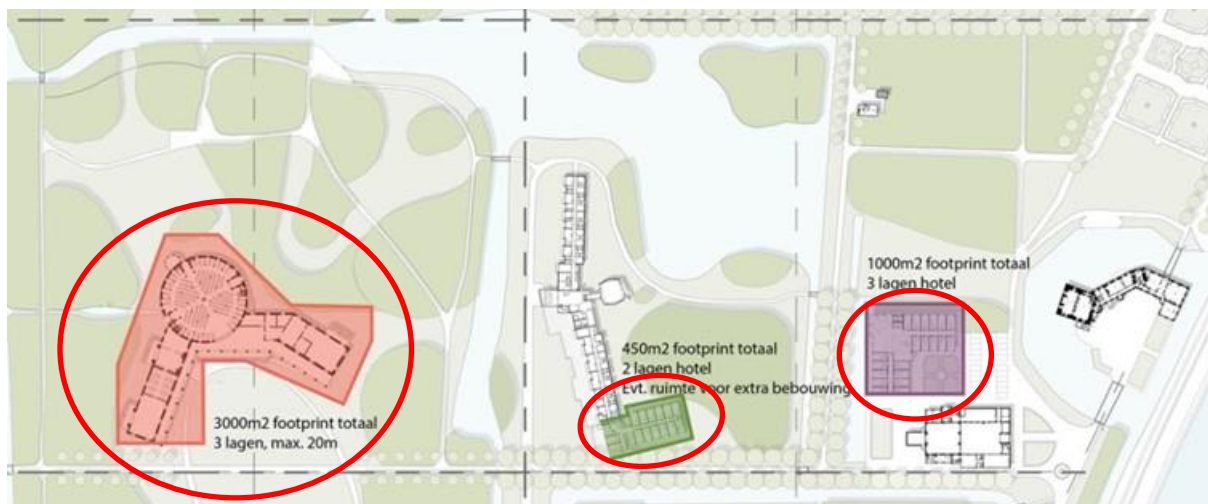


afbeelding 6: Sportcampus, academisch hart en executive programma met in geel de beoogde (ver)nieuwbouw. Bron: Beeldkwaliteitplan

#### 2.2.2.2 Fase I

Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de eerste fase waarin binnen een periode van 10 jaar het nieuwe Forumgebouw, de vervanging van het koetshuis en de uitbreiding van het Plesmanhotel worden meegenomen. De in het bestemmingsplan opgenomen (ver)nieuwbouw omvat de volgende functies en bebouwd oppervlak (footprint):

| Bouwplan                               | Functie                          | Oppervlakte (footprint)    | Bouwlagen |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|
| Nieuwbouw Forumgebouw                  | Kantoren, onderwijs, bibliotheek | 3.000 m <sup>2</sup>       | 5 lagen   |
| Uitbreiding Plesmangebouw              | Hotel                            | 500 m <sup>2</sup>         | 2 lagen   |
| Vervangende nieuwbouw Koetshuisvleugel | Hotel                            | 1.000 m <sup>2</sup>       | 2 lagen   |
| <b>Totaal</b>                          |                                  | <b>4.500 m<sup>2</sup></b> |           |



afbeelding 7: van links naar rechts binnen de rode cirkels: Forumgebouw, uitbreiding Plesman en Koetshuis

Hieronder worden de ontwikkelingen afzonderlijk beschreven.

#### 2.2.2.3 Forumgebouw

In het oude gedeelte van Nyenrode komt een nieuw forumgebouw tegenover het aanwezige AH-de Rooijgebouw. Op deze locatie wordt de oude bibliotheek gesloopt, het tennisveld gesaneerd en niet-natuurlijke structuren worden verwijderd. Het gebouw wordt een samenspel van volumes, dat zich opent naar het AH-de Rooijgebouw. Het programma bestaat uit een nieuwe aula evenals research, bibliotheek, studieruimtes, collegezalen, restaurant en kantoorruimtes. Het gebouw is dusdanig gepositioneerd dat het omringende oude bos wordt gespaard. De tussenruimte tussen het Forumgebouw en het AH-de Rooijgebouw bestaat uit een open grasveld (parkweide/ligweide) waarbinnen de laanstructuur van de centrale as wordt gehandhaafd. Het gebouw wordt verder omgeven door groenstructuren (versterkt met een bloeiende struikenlaag en bestaande solitaire bomen).

Het bebouwde oppervlak en de buitenruimte van het gebouw is in totaal ca. 3.500 m<sup>2</sup>. De bebouwing is ingepast in het landschap, de bouwhoogte is gemaximeerd op 21 meter, is daarmee niet hoger dan de boomkronen en voldoet aan het amendement.

#### 2.2.2.4 Uitbreiding Plesmangebouw

Aan het Plesmangebouw wordt aan de zuidzijde een nieuwe vleugel toegevoegd. Dit betreft een ruimtebeslag van circa 500 m<sup>2</sup>. Tussen de huidige ingang en de nieuwe vleugel komt een binnenruimte geschikt om te verblijven. Er zijn geen veranderingen in de waardevolle padenstructuur uit het ontwerp van Springer/Copijn of in- en uitgangen voorzien. Het bebouwde oppervlak en de buitenruimte van het gebouw zijn vergroten het verhard oppervlak met maximaal 500 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.2.5 Koetshuisvleugel

Achter het koetshuis wordt een nieuwe uitbreiding voorzien, zodat de voormalige koetsenstalling weer wordt vrijgespeeld. De bestaande Koetshuisvleugel wordt gesloopt. De koetshuisvleugel wordt vernieuwd met twee nieuwe gebouwen. De koetshuisvleugel krijgt een uitbreiding met een horecafunctie met een verhard terras op het zuiden. De bestaande waterloop en oever worden verbreed. Op een flauw talud op de zon georiënteerd komt een aantrekkelijke en gevarieerde oevervegetatie als sierrand aan het terras.

Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak (het BVO neemt wel toe). Mogelijk gaat de ontwikkeling ten koste van enkele bomen, dit is echter afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. De bebouwing past binnen het landschap, het aantal bouwlagen past binnen de buitenplaats, sluit aan bij de bestaande bebouwing en voldoet aan het amendement.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld de NNN.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid dat in de SVIR is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) vastgelegd in regelgeving. In het Barro zijn nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden.

#### *Betekenis voor het project*

De meeste van de 13 nationale belangen zijn niet van betekenis voor het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende beperkt is. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en de gemeente.

#### 3.1.3 *Besluit ruimtelijke ordening / ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen zodat onder andere voorkomen wordt dat er voor leegstand wordt gebouwd. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

#### *Betekenis voor het project*

Volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient voor het toepassen van de ladder sprake te zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de Nota van Toelichting op het Bro wordt benadrukt dat het doorlopen van de stappen van de Ladder ertoe moeten leiden dat de ambitie om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Blijkens de Handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking vallen hier alle overige stedelijke voorzieningen en accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur en indoor sport en leisure onder. De plannen voor Nijenrode voorzien in de ontwikkeling van nieuwe bebouwing ten behoeve van de onderwijsfunctie van Nijenrode Business University die op de buitenplaats gevestigd is. De universiteit is als gebruiker niet alleen de economische drager onder de exploitatie van de buitenplaats.

De buitenplaats vormt op haar beurt tevens een wezenlijk onderdeel van de uitstraling en het onderwijsklimaat van de universiteit (de zogenaamde Nijenrode – Experience).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat per 1 juli 2017 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking treedt waarbij een nieuwe Laddersystematiek gaat gelden. Deze nieuwe systematiek leidt niet tot wijzigingen in de huidige definities. Voor Nijenrode is van belang dat de begrippen 'actuele' en 'regionale' worden geschrapt en dat de eerste twee treden van de Ladder worden samengevoegd. Trede 3 is geschrapt. Voorts is van belang dat alleen voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied nog een uitgebreide motiveringsplicht geldt. Ondanks het feit dat Nijenrode kan worden gekwalificeerd als 'bestaand stedelijk gebied' waarvoor geen uitgebreide motiveringsplicht meer geldt, zijn zorgvuldigheidshalve aan de hand van de 'oude' Laddertoets alle treden doorlopen

### Trede 1: Is er een actuele regionale behoefte?

De op Buitenplaats Nijenrode gevestigde Nijenrode Business University is de oudste particuliere universiteit van Nederland. De onderwijsinstelling is genoemd naar het kasteel en de bijbehorende buitenplaats waarop de opleiding gevestigd is. De universiteit werd in 1946 opgericht door een groot aantal bedrijven waaronder KLM, Shell, Unilever, Phillips en AKZO.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Gelet op de definitie en de omvang van de plannen dienen de ontwikkelingsplannen voor Nijenrode te worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' in de categorie 'andere stedelijke voorzieningen' in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro. Uit de jurisprudentie (ABRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1192 en ABRvS 6 mei 2015 ECLI:NL:RVS:2015:1400, r.o. 8.3) volgt immers dat hieronder onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure worden verstaan.

Voor de beantwoording van de vraag in hoeverre sprake is van nieuwe verstedelijking, is van belang dat het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied langs de Vecht 1972 gemeente Breukelen) voor de buitenplaats ter plaatse van de buitenplaats, met uitzondering van de directe omgeving van het kasteel, (nieuwe) bebouwing toestaat. De oppervlakte van de totale buitenplaats beslaat 54,5ha.

Binnen de bestemming Cultuurhistorisch Monument II (totaal oppervlak 257.000m<sup>2</sup>) mag 5% van de terreinoppervlakte worden bebouwd (totaal 12.850m<sup>2</sup>). De bestemming Bijzondere Doel-einden bepaalt dat deze gronden met een oppervlakte van 22,1ha gebruikt mogen worden ten behoeve van de uitbreiding van het op de buitenplaats gevestigde instituut; daarbij mag de bebouwde oppervlakte van het terrein maximaal 5% bedragen (totaal 11.050m<sup>2</sup>).

Het huidige bestemmingsplan biedt daarmee ruimte voor 23.900m<sup>2</sup> aan bebouwing ten behoeve van het instituut Nijenrode. In de bestaande situatie is circa 18.800m<sup>2</sup> aan bebouwing (inclusief het kasteel, het poortgebouw en de overige rijksmonumenten) aanwezig (zie bijlage 3 voor een overzicht van de bestaande bebouwing). Het bestemmingsplan biedt derhalve nog ruimte voor uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwplannen omvatten de volgende ontwikkelingen:

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| • Nieuwbouw Forumgebouw (kantoren, onderwijs, bibliotheek) | 3.000m <sup>2</sup> |
| • Vervangende bebouwing Koetshuisvleugel (hotel)           | 1.000m <sup>2</sup> |
| • Uitbreiding Plesmangebouw (hotel)                        | 500m <sup>2</sup>   |
| Totaal                                                     | 4.500m <sup>2</sup> |

De nieuwbouw van de Koetshuisvleugel betreft vervangende nieuwbouw met dezelfde oppervlakte als het bestaande oppervlak. De bestaande bibliotheek met bijbehorende kubicals zal worden gesloopt (1.010m<sup>2</sup>). Netto neemt de bebouwing met 2.490m<sup>2</sup> toe. De beoogde uitbreiding blijft binnen de maximale bebouwingsruimte die het vigerende bestemmingsplan biedt. Er is om die reden geen sprake van nieuwe verstedelijking in de zin van het Bro. Dit uitgangspunt is in overeenstemming met vaste jurisprudentie van de Afdeling, zie onder meer d.d. 21 oktober 2015 (LJN 201403512/1/R1).

De overige ontwikkelingen uit de Ruimtelijke Visie komen op zijn vroegst over 10 jaar in beeld en worden daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan en zijn om diezelfde reden ook buiten deze Ladder-toets gehouden.

#### *Actuele regionale behoefte*

Bij het bepalen van de regio is het volgens de Handleiding het meest praktisch om aan te sluiten bij bestaande regio's en daarbinnen gemaakte afspraken. Nijenrode Business University is echter één van de 14 particuliere instituten voor hoger onderwijs, maar daarbinnen uniek in zijn soort. Het onderwijs is gericht op het (internationale) bedrijfsleven en geniet binnen die doelgroep een hoog aanzien.

Nijenrode kan worden aangemerkt als 'topvoorziening' met een internationaal verzorgingsgebied. Deze voorziening is mede vanwege zijn ligging op de Buitenplaats Nijenrode uniek in zijn soort en niet aan een bepaalde regio gebonden. De ligging van het onderwijsinstituut op de buitenplaats draagt bij aan de zogenaamde 'Nijenrode experience', die specifiek aan deze locatie gebonden is. Ook deze experience is uniek voor (vergelijkbare) kennisinstituten in Nederland.

Na een aantal jaren te hebben gewerkt met een stabiel aantal studenten, is er sinds 2016 weer een duidelijk groei te zien in het studentenaanbod. De bouwplannen zijn afgestemd op de verwachtingen voor de komende 10 jaar. De Ruimtelijke Visie biedt een doorkijk naar de periode daarna. De bouwplannen zijn met name gericht op het verbeteren van de onderwijsvoorzieningen (aula om tentamens af te nemen, grotere collegezalen, uitbreiding bibliotheek) en ruimte voor de ondersteunende diensten van Nijenrode. Dit is een actuele behoefte vanuit de onderwijsinstelling zelf.

#### *Conclusie*

Uitvoering van de plannen is noodzakelijk om de vooraanstaande positie deze onderwijsinstelling op deze unieke locatie te kunnen waarborgen. De ingrepen vinden plaats als gevolg van de dringende behoefte aan extra ruimte vanuit de huidige gebruiker en leiden zodoende niet tot relevante leegstand. De plannen voorzien in een actuele regionale behoefte.

### **Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?**

De Provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening de afbakening van het 'bestaand stedelijk gebied' opgenomen in de vorm van zogenoemde 'rode contouren'. Daarnaast heeft de Provincie Utrecht in artikel 1.1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) een eigen definitie van het begrip 'verstedelijking' opgenomen omdat dit blijkens de toelichting van de PRV niet overeenkomt met hetgeen hier normaliter onder wordt verstaan en de PRV bovendien nieuwe verstedelijking buiten de rode contouren, zoals aangegeven op de kaart Wonen en Werken niet toestaat. De interpretatie van de provincie komt echter niet 1:1 overeen met de definitie van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h Bro gedefinieerd als: een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Op basis van deze definitie kan Buitenplaats Nijenrode worden gekwalificeerd als 'bestaand stedelijk gebied'.

Het voor Buitenplaats Nijenrode geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied langs de Vecht staat binnen de buitenplaats een samenstel van bebouwing mogelijk ten behoeve van het op de buitenplaats gevestigde onderwijsinstelling. Ook in de tussenliggende periode zijn herhaaldelijk nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door vrijstellingen te verlenen voor de bouw van onder meer het AH-De Rooijgebouw en de in de vorm van kubicals gerealiseerde uitbreiding van de bibliotheek. Concluderend kan worden gesteld dat de buitenplaats waarop de universiteit al sinds 1946 is gevestigd en waarvoor in de loop der jaren binnen de buitenplaats een stedenbouwkundig samenstel is ontstaan met enerzijds de historische bebouwing van het kasteel, het bijbehorende poortgebouw en het koetshuis, maar ook de verschillende onderwijsgebouwen, hotelvoorzieningen, kantoorruimtes voor personeel, een campus gedeelte met studentenhuisvesting, een sporthal, sportvelden, een mensa en een bibliotheek. De buitenplaats kan daarom worden gezien als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van het Bro.

### **Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte**

Ondanks het feit dat De Buitenplaats Nijenrode in beginsel kan worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' wordt hier volledigheidshalve nog stil gestaan bij de bereikbaarheid van Nijenrode. Daarbij is van belang dat Nijenrode Business University verschillende vormen van onderwijs aanbiedt. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen voltijds studenten, deeltijdstudenten en dagonderwijs en cursussen aan mensen uit het zakenleven.

De voltijd-studenten wonen op de campus die zich op de buitenplaats bevindt. Sommige studenten hebben een auto, maar de meeste studenten maken gebruik van het openbaar vervoer. De cursisten voor de één of meerdaagse cursussen die op de buitenplaats worden gegeven komen veelal met de auto.

#### *Auto*

Op de buitenplaats is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Er is een separate in- en uitrit aanwezig. Breukelen ligt vlak bij rijksweg A2 en is vanaf daar via de Amerlandseweg, Brugoprit en de Straatweg (N402) in 5 minuten bereikbaar. De buitenplaats is zodoende ook goed ontsloten voor het autoverkeer.

#### *OV*

Breukelen heeft een station; de buitenplaats ligt op ongeveer 20 min lopen vanaf het station. Er is ook de mogelijkheid om op station Breukelen een OV-fiets te huren. Daarnaast gaat er een bus vanaf het station Breukelen die stopt bij de Engel de Ruijterstraat, vanaf daar is het nog ongeveer 10 minuten lopen naar de buitenplaats. Vanaf station Utrecht CS en Station Amsterdam Bijlmer - Arena gaan rechtstreekse busverbindingen, die beide voor de hoofdtoegang (poortgebouw) van de buitenplaats halteren. Gesteld kan worden dat de buitenplaats goed ontsloten is via het openbaar vervoer.

#### *Fiets*

De buitenplaats is via meerdere routes bereikbaar voor fietsverkeer. Allereerst is de hoofdtoegang van de buitenplaats bereikbaar via het vrijliggende fietspad dat langs de Straatweg loopt. Aan de noordzijde van de buitenplaats is een tweede toegang aanwezig (voor langzaam – verkeer en leveranciers), deze is bereikbaar via de Broekdijk Oost. Ten slotte wordt er op initiatief van de Provincie Utrecht gewerkt aan een snelle fietsverbinding (fietsnelweg) langs het Amsterdam Rijnkanaal (Kanaaldijk Oost); ook deze sluit aan op de Broekdijk Oost. De buitenplaats is ook per fiets goed bereikbaar.

#### *Conclusie*

Gelet op het feit dat kan worden geconcludeerd dat de buitenplaats zowel per auto, als per fiets en per OV (trein en bus) en te voet goed bereikbaar is, kan gesteld worden dat sprake is van een 'multimodaal ontsloten locatie'. Daarmee is ook voldaan aan de derde trede van de Ladder. Op grond van bovenstaande kan na het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, worden gesteld dat onderhavige plannen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (Herijking 2016)*

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, 2013-2028, Provincie Utrecht (Herijking 2016) (hierna: PRS) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijke visie op de toekomst. De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) (hierna: PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De PRS en PRV worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De huidige Herijking van de PRS en PRV is op 12 december 2016 vastgesteld.

Voor het bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit de PRV relevant:

- Artikel 1.6 Mobiliteitstoets
- Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur
- Artikel 1.8 Landschap
- Artikel 1.13 Overstroombaar gebied
- Artikel 2.4 Natuurnetwerk Nederland
- Artikel 3 Landelijk gebied
- Artikel 3.15 Groene contour
- Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunten

#### 3.2.1.1 Artikel 1.6 Mobiliteitstoets

De provincie schrijft voor dat voor een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen, een mobiliteitstoets dient te worden uitgevoerd. De mobiliteitstoets dient in te gaan op de toename van het aantal verplaatsingen, de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.

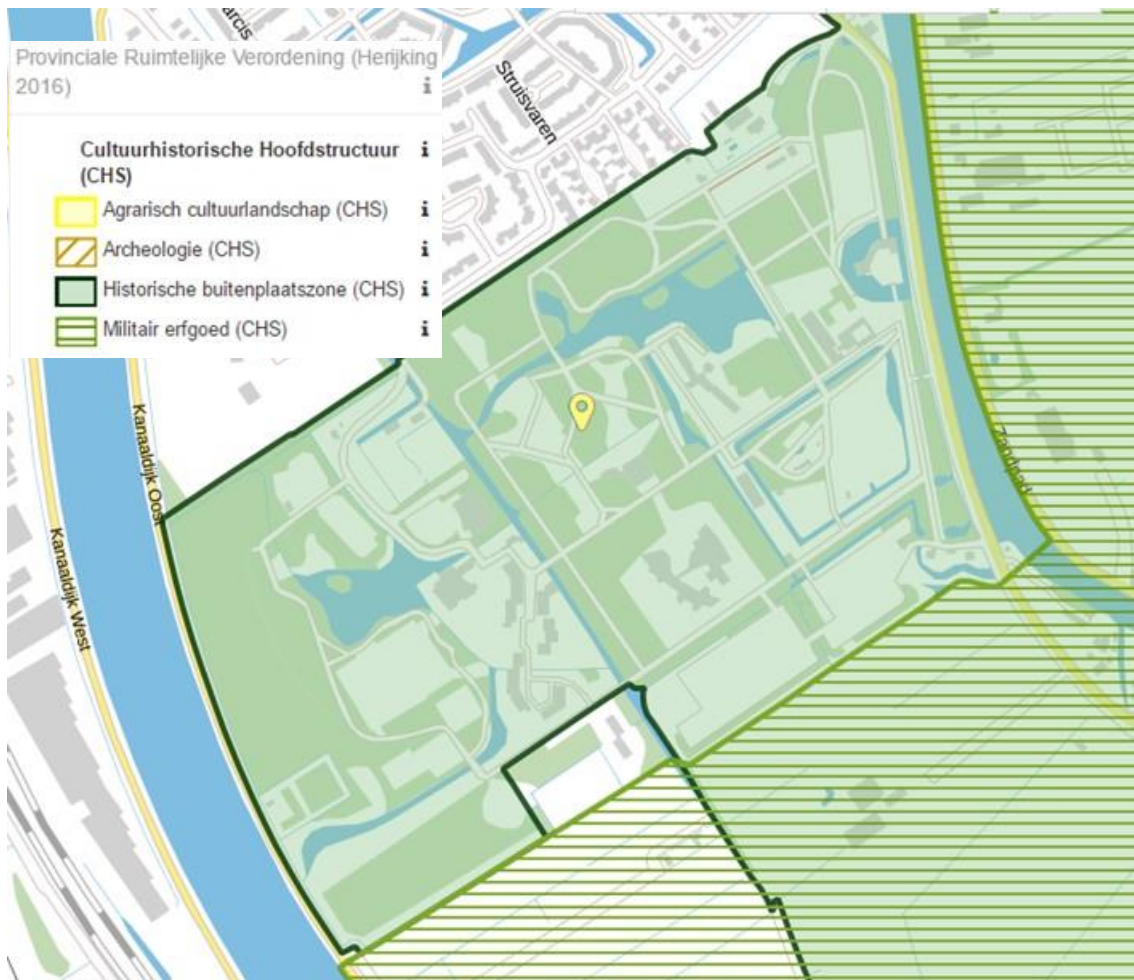
#### *Betekenis voor het plan*

Voor het bestemmingsplan is een mobiliteitstoets uitgevoerd. Het resultaat van de mobiliteitstoets is beschreven in paragraaf 4.7 van de toelichting.

#### 3.2.1.2 Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Artikel 1.7 van de PRV schrijft voor dat een bestemmingsplan waarvan gronden in de PRV zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' (hierna: CHS) bestemmingen en regels dient te bevatten ter bescherming van de waarden van deze CHS. De waarden zijn beschreven in de Bijlage Cultuurhistorie bij de PRV. Een nieuw bestemmingsplan voor gronden van de CHS mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen in de historische buitenplaatszones kan in afwijking van de regels voor het landelijk gebied (artikel 3 PRV) verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats. De provincie wil hiermee buitenplaatsen ruimte bieden voor ontwikkeling wanneer dit gericht is op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in samenhang plaats te vinden en dienen de specifieke kenmerken van de buitenplaats te behouden en waar mogelijk te versterken.



afbeelding 8: kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur (bron: Herijking PRV 2016, <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>)

#### Betekenis voor het plan

De Buitenplaats Nijenrode is onderdeel van de Historische buitenplaatszone, zoals te zien op afbeelding 8. De andere onderdelen van de CHS zijn niet van toepassing (agrarisch cultuurlandschap, archeologie, militair erfgoed).

De gewenste ontwikkelingen hebben hun grondslag in een uitgebreide analyse van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats, zoals beschreven in de Ruimtelijke Visie en het Beeldkwaliteitplan en de Saldotoets (allen opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan). Er is aandacht besteed aan de kenmerkende waarden om te komen tot een zorgvuldige en evenwichtige inpassing van de nieuwe bebouwing op de buitenplaats. Er is sprake van een balans tussen de toe te voegen bebouwing en de kwaliteitsverbetering van de buitenplaats. Zie hiervoor naast de toelichting ook de Ruimtelijke Visie (bijlage 1) en het BKP (bijlage 2). Daar komt bij dat met het bestemmingsplan niet meer bouwmogelijkheden worden geboden dan met het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is.

#### 3.2.1.3 Artikel 1.8 Landschap

Er zijn in de PRV vijf landschappelijk waardevolle gebieden aangewezen. Het bestemmingsplan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap [bijlage bij de PRV]. Ook mag het bestemmingsplan niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende landschappelijke kernkwaliteiten die zijn benoemd in de PRV. Het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

*Betekenis voor het plan*

Het plangebied ligt in het landschap 'Groene Hart'. Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de 'Voorloper Groene Hart'. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De Buitenplaats Nijenrode wijkt af van het Groene Hart en is als zodanig een losstaande entiteit met een eigen landschappelijke basis. Ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen is uitgebreid aandacht besteed aan de aanwezige landschappelijke kenmerken en waarden van de buitenplaats, zoals beschreven in de Ruimtelijke Visie en het Beeldkwaliteitplan (beide opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan). Op de buitenplaats is door de structuur van de lanen en de waterlopen het historische verkavelingspatroon nog steeds te herkennen. Binnen de structurele dragers liggen verschillende landschappelijke kamers met een eigen karakter. De opbouw met omzoomde kamers is een van de beeldbepalende karakteristieken van de buitenplaats. De bebouwing voegt zich naar dit groene kader. Het landschap is leidend voor de positionering van gebouwen in de verschillende kamers en in de verhouding tussen bebouwing en landschap. Meer hierover is toegelicht in het Beeldkwaliteitplan op bladzijde 25, zie bijlage 2 bij de toelichting. Met de zorgvuldige landschappelijke inpassing is de samenhang met de historische basis van de buitenplaats gegarandeerd.

#### 3.2.1.4 Artikel 1.13 Overstroombaar gebied

Het plan ligt in het gebied dat in de PRV is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales en ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. Nadere definiëring van de objecten is te vinden in de Handreiking Overstromingsrobuust inrichten. De Handreiking helpt ook om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

*Betekenis voor het plan*

Zodoende dient het bestemmingsplan rekening te houden met overstromingsrisico's. Binnenlands is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. Ook dient in de toelichting een beschrijving te zijn opgenomen van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

In paragraaf 4.6 is nader ingegaan op dit aspect.

#### 3.2.1.5 Artikel 2.4 Natuurnetwerk Nederland

Een bestemmingsplan voor gronden die in de PRV zijn aangewezen als 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN) bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan.

Het bestemmingsplan mag voor de gronden met de aanwijzing NNN geen ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
- b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
  1. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en

2. de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en
3. de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.

#### Betekenis voor het plan

Als gevolg van de uitvoering van dit plan worden gronden die zijn aangewezen als NNN aangetaast. In afbeelding 9 is een uitsnede van de PRV getoond met de begrenzing van het NNN. In het NNN geldt het 'nee, tenzij'-regime. Als uit een toetsing blijkt dat een plan of project leidt tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van een gebied, dan mag de voorgenomen ontwikkeling niet doorgaan, tenzij deze voldoet aan de in de PRV genoemde randvoorwaarden.

Artikel 2.4 lid 3 b biedt de mogelijkheid om door middel van een saldobenadering in een bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkeling in het NNN mogelijk te maken. De saldobenadering mag worden toegepast als er sprake is van een combinatie van projecten of handelingen, die tevens tot doel hebben de kwaliteit en/of kwantiteit van het NNN op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Voorwaarde daarbij is dat zowel de kwaliteit als de kwantiteit van natuur gewaarborgd is. In overleg met de provincie Utrecht is voor Nijenrode gekozen voor deze saldo-benadering. Voor het bestemmingsplan is een Saldotoets opgesteld waarin de toegepaste saldobenadering is beschreven, zie hiervoor paragraaf 4.5 van deze toelichting. Onderdeel van het bestemmingsplan is een uitbreiding van de NNN. In paragraaf 4.5 is toegelicht welke gebieden er bij komen. Om de grens van de NNN aan te passen, wordt een verzoek ingediend bij de provincie Utrecht.



afbeelding 9: kaart Natuurnetwerk Nederland (bron: Herijking PRV 2016, <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>)

### 3.2.1.6 Artikel 3 Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen

Voor het landelijk gebied is in artikel 3.2 van de verordening een verbod voor verstedelijking opgenomen tenzij in de verordening anders is bepaald. Een van deze uitzonderingen in de PRV betreft artikel 1.7 lid 4., namelijk de mogelijkheid voor verstedelijking op historische buitenplaatsen. De toetsing aan dit artikel is beschreven in paragraaf 3.2.1.2.

#### *Betekenis voor het plan*

Het plangebied ligt in een gebied dat in de PRV is aangeduid als 'landelijk gebied', met tevens de aanduiding 'kernrandzone'. Dit betekent dat in uitzondering op artikel 3.2 van de PRV nieuwe verstedelijking is toegestaan, mits de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is in aansluiting op het stedelijk gebied of in samenhang met overige verstedelijkte structuur en omliggende functies worden niet onevenredig geschaad. Ook biedt artikel 3.8 de mogelijkheid om bestaande stedelijke functies uit te breiden met maximaal 20% van de bebouwingmogelijkheden onder het vigerend planologisch regime, mits sprake is van een economische noodzaak.

De gewenste ontwikkelingen hebben hun grondslag in een uitgebreide analyse van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats. Er is aandacht besteed aan de kenmerkende waarden om te komen tot een zorgvuldige en evenwichtige inpasning van de nieuwe economische dragers van de buitenplaats (zie onder andere de Ruimtelijke Visie Nijenrode uit 2012 en het Beeldkwaliteitplan Nijenrode uit 2017). Er is gekozen voor een geleidelijke ontwikkeling in overeenstemming met de actuele behoefte, waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden die de buitenplaats vertegenwoordigt binnen de ruimte die het huidige bestemmingsplan reeds biedt.

### 3.2.1.7 Artikel 3.15 Groene contour

De groene contour betreft bestaande landbouwgronden die omgevormd kunnen worden naar natuur om vervolgens toegevoegd te worden aan het NNN. Voor realisatie van natuur in de groene contour is vanuit de provincie geen subsidie beschikbaar. De gronden van de groene contour kunnen gebruikt worden voor compensatie van natuur die elders bij ontwikkeling in het NNN wordt aangetast. Daarnaast biedt de provincie de mogelijkheid beperkte verstelijking toe te staan, mits dit gebeurt naar evenredigheid in samenhang met de realisatie van natuur. Plannen in de groene contour met bestemmingen en regels die de voor het functioneren van het NNN te ontwikkelen natuur onmogelijk maken zijn niet toegestaan, tenzij is voldaan aan een aantal voorwaarden. De toetsing is vergelijkbaar met het 'nee, tenzij' principe zoals geldt voor het NNN.

#### *Betekenis voor het plan*

Aan de zuidzijde van het bestemmingsplan zijn gronden aangewezen als Groene contour. Het gaat om de gronden die in de huidige situatie zijn ingericht als parkeerterrein met halfverharding. Hier is met het bestemmingsplan geen nieuwbouw mogelijk gemaakt. De eventuele herinrichting of uitbreiding van de parkeerplaatsen valt onder het bestaande gebruik en is planologisch toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Ook leidt dit niet tot het onmogelijk maken van natuurontwikkeling op deze gronden. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de regels uit artikel 3.15 van de PRV.



afbeelding 10: kaart Groene Contour (bron: Herijking PRV 2016, <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>)

#### 3.2.1.8 Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunten

In artikel 4.3. van de PRV zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van nieuwvestiging van zelfstandige kantoren in de gehele provincie Utrecht. Een bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwvestiging van zelfstandige kantoren, tenzij het betrekking heeft op zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied, oftewel zelfstandige kantoren waarvan de activiteiten in hoofdzaak een aan de gemeente gebonden karakter hebben of gebonden zijn aan één specifieke locatie, voor zover deze niet gevestigd kunnen worden in gerealiseerde gebouwen of binnen plancapaciteit op basis van het vigerende planologische regime. Ook is een eenmalige uitbreiding van gerealiseerde kantoren met 10% van het bestaande bvo van het gebouw toegestaan.

Ten aanzien van ondergeschikte kantoren is gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwvestiging indien het bvo van het ondergeschikte kantoor minder bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>. Voor zover het bvo van het ondergeschikte kantoor meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>, moet deze oppervlakte voor de hoofdfunctie economisch noodzakelijk zijn en regionaal zijn afgestemd.

#### *Betekenis voor het plan*

In de regels van het bestemmingsplan is het gebruik als ondergeschikte kantoorruimte opgenomen. Het gaat om kantoorruimte ten dienste aan en ter ondersteuning van het gebruik als universiteit, zoals kantoren voor docenten en overig personeel en vergaderfaciliteiten. De omvang van de toevoeging aan ondergeschikt kantoor bedraagt minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Er wordt voldaan aan artikel 4.3 van de PRV.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 *Structuurvisie Focus op Morgen*

Begin 2013 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht haar toekomstvisie voor de lange termijn vastgesteld. Onder de titel Focus op Morgen geeft de gemeenteraad aan waar Stichtse Vecht goed in is, wat haar kernwaarden zijn, wat zij belangrijk vindt en wat ze naar de toekomst (tot 2040) wil behouden, maar ook kijkt zij naar wat er op haar afkomt. Het belang van eigen identiteit, positionering binnen het grotere geheel van de regio en een toekomst waarbij economie en ecologie hand in hand gaan staan daarbij centraal.

De structuurvisie benoemt de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht, van het gebied en van haar inwoners. Deze waarden vormen het vertrekpunt om met visie en beleid in te spelen op de toekomst. Het bijzondere, historische Vechtlandschap is zo'n kernwaarde.

De structuurvisie is een eerste belangrijke stap door een afwegingskader voor de gemeente op hoofdlijnen neer te leggen. In vervolg hierop worden door het college diverse deelvisies voor de korte en middellange termijn opgesteld. Deze deelvisies gaan concreet en op een gedetailleerder niveau in op ontwikkelingsmogelijkheden voor de belangrijkste thema's en locaties.

#### *Betekenis voor het plan*

In de structuurvisie is specifiek ingegaan op Nijenrode. De gemeente is er trots op dat de Nyenrode Business Universiteit binnen de gemeente ligt en zoekt bewust de samenwerking. De universiteit en de gemeente Stichtse Vecht willen elkaar versterken. Niet alleen lokaal, maar ook regionaal en internationaal is Nyenrode Business Universiteit toonaangevend en maakt daarmee deel uit van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht.

Nyenrode Business Universiteit heeft voor de toekomst diverse ambities. De universiteit moet en wil zich ontwikkelen op het vlak van Onderwijs, Onderzoek, Ontmoeten en Ondernemen. Op die manier kan ze haar internationale positie handhaven en verder uitbouwen. Dit betekent dat de universiteit zowel fulltime als parttime programma's wil bieden op onder meer gebied van bedrijfskunde, accountancy en management. De universiteit wil deelnemers aan deze programma's ook op de buitenplaats kunnen huisvesten. Denk hierbij aan studentenhuisvesting maar ook aan verbetering van de hotelfunctie. Ook wil men de congresfunctie uitbreiden en ruimte bieden voor startende ondernemers. Deze ambities zijn vastgelegd in de Ruimtelijke Visie universiteit Nyenrode (2012). Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de eerste fase van de ambities.

#### 3.3.2 *Economische toekomstvisie Stichtse Vecht 2025 'Kansen pakken is mensenwerk'*

Met de Economische Visie Stichtse Vecht 2025; 'Kansen pakken, is mensenwerk' komt het college tegemoet aan het verzoek van de raad om ook specifiek voor het thema economie een deelvisie uit te werken. De Economische Visie maakt concreet hoe de economie van Stichtse Vecht zich het beste kan ontwikkelen in de periode tot 2025. Het gaat daarbij om de volle breedte van de economie, met al haar diversiteit aan sectoren en werklocaties.

#### *Betekenis voor het plan*

De onderwijssector is een belangrijke werkgever in Stichtse Vecht en de verbinding tussen het bedrijfsleven en bijvoorbeeld Nyenrode Business Universiteit kan worden versterkt. De gemeente zal optreden als initiatiefnemer en verbindende factor voor meer strategische samenwerking tussen het bedrijfsleven, de regionale/lokale overheid en onderwijs- en kennisinstellingen. Hierbij staat de Triple Helix-aanpak model.

De verwezenlijking van de ambities van Nijenrode past in dit model. Door op de buitenplaats meer ruimte te bieden voor onderwijs en onderzoek in combinatie met ruimte voor ondernemen en ontmoeten, wordt een verdere versterking van de samenwerking tussen overheid, kennisinstellingen en het bedrijfsleven tot stand gebracht. Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de eerste fase van de ambities.

### 3.3.3 *Uitvoeringsbeleid Evenementen 2017*

In het bestemmingsplan zijn evenementen toegestaan, deze zijn exclusief verbonden aan Nijenrode. Een evenement moet worden getoetst aan het gemeentelijk evenementen uitvoeringsbeleid. Op 24 november 2017 is de meest recente versie in werking getreden, het 'Uitvoeringsbeleid Evenementen 2017'.

In het Uitvoeringsbeleid Evenementen worden verschillende zaken geregeld ten aanzien van evenementen. Zoals helderheid over het proces, de indieningvereisten en mogelijke vergunningsvoorwaarden. Maar ook richtlijnen voor het proces van toezicht en eventuele handhaving bij evenementen. Het beleid biedt houvast voor zowel organisaties als aanvragers, maar ook voor omwonenden en andere belanghebbenden.

#### *Betekenis voor het plan*

In het uitvoeringsbeleid zijn categorieën evenementen beschreven waar melding of vergunning voor nodig is. Wanneer Nijenrode een evenement wil organiseren dient dit te voldoen aan de regels uit het evenementen uitvoeringsbeleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Anderzijds heeft de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid invloed op de omgeving. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat waarbij rekening is gehouden met de wettelijke kaders. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven en zijn de effecten van de planontwikkeling getoetst op de eisen uit relevante wet- en regelgeving.

De volgende aspecten zijn in dit hoofdstuk beschreven:

1. Archeologie
2. Cultuurhistorie
3. Bodemkwaliteit
4. Ecologie
5. Waterhuishouding
6. Verkeer en parkeren
7. Bedrijven en milieuzonering
8. Geluid
9. Luchtkwaliteit
10. Externe veiligheid
11. M.e.r. beoordeling

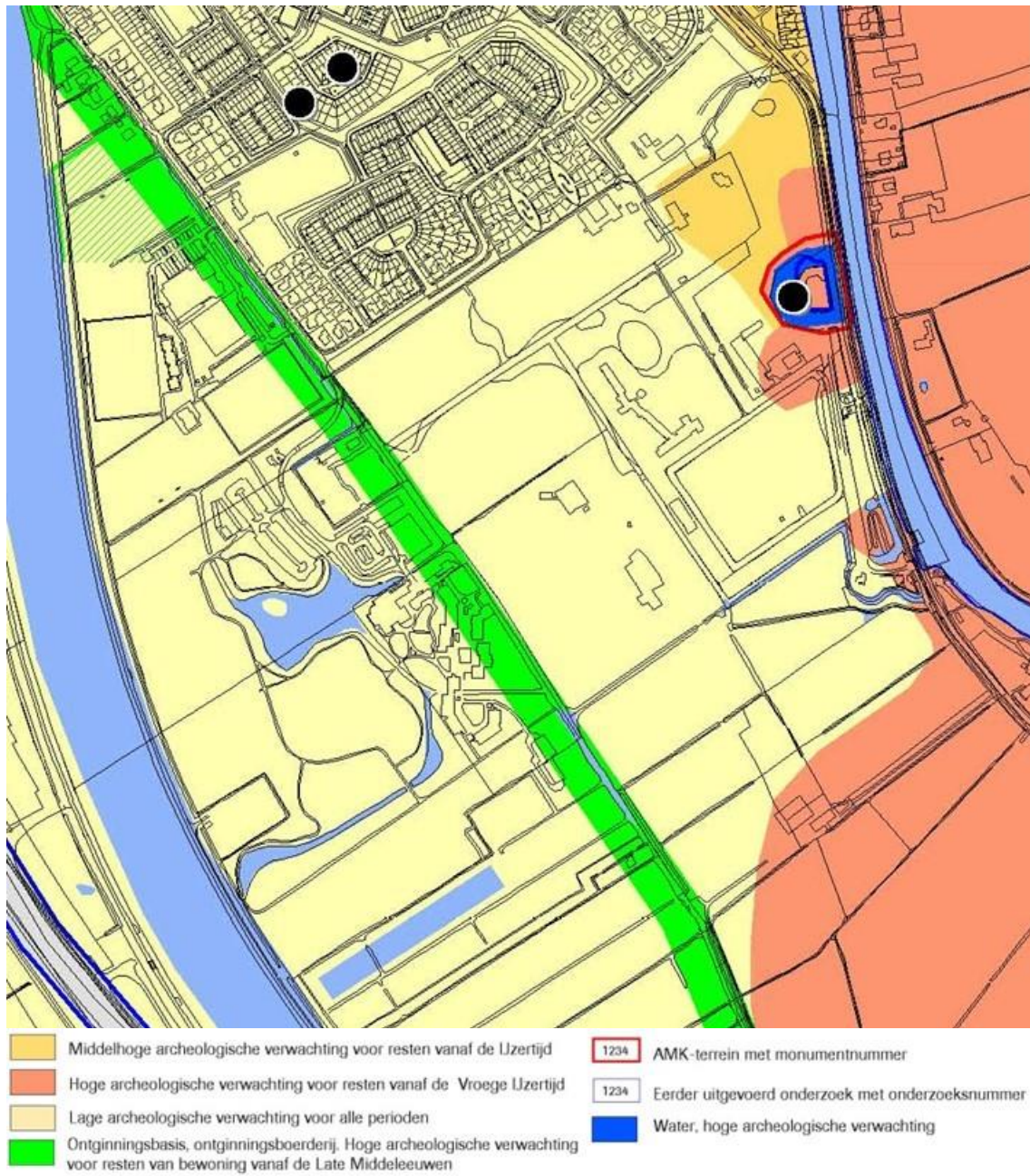
### 4.2 Archeologie

#### 4.2.1 Wettelijk kader

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het plan ten aanzien van de afgifte van bouw- en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

#### 4.2.2 Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarsse, Loenen, Abcoude en Breukelen

De gemeente Stichtse Vecht heeft een archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart vastgesteld. Op grond van de beleidsadvieskaart zijn er gronden in het plangebied aangewezen als gronden met hoge archeologische verwachting, lage archeologische verwachting, middel-hoge archeologische verwachting en een terrein van archeologische of hoge archeologische waarde (AMK terrein). Afbeelding 11 geeft voor het hele plangebied een overzicht en afbeelding 12 toont een detail van de beleidsadvieskaart voor het oostelijke deel van de buitenplaats.



Afbeelding 11: archeologische verwachtingen in het plangebied (bron: Archeologische verwachtingswaardenkaart Stichtse Vecht)



afbeelding 12: detailkaart archeologische beleidskaart (bron: Archeologische verwachtingswaardenkaart Stichtse Vecht)

#### Betekenis voor het plan

Het plangebied kent een diverse waardering op het gebied van archeologie. Deze omvat:

- a. Terrein van hoge archeologische waarde (AMK): kasteel Nijenrode.  
Conform het archeologische beleid van de gemeente Stichtse Vecht zijn in dit deel geen grondingrepen toegestaan. In 2010 en 2011 heeft een archeologische begeleiding conform protocol opgraven plaatsgevonden rondom kasteel Nijenrode i.v.m. funderingsherstel<sup>1</sup>; Deze gronden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1.
- b. Zone met hoge archeologische verwachting: gelegen langs de middeleeuwse cope-ontginningssas. Hier geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de middeleeuwen en Nieuwe tijd. Conform het archeologische beleid van de gemeente Stichtse Vecht dienen bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte groter dan 0,30 m –mv vooraf te worden gegaan door archeologisch onderzoek.  
Deze gronden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.
- c. Zone met hoge archeologische verwachting: langs de oevers van de Vecht ter weerszijden van het bovengenoemde kasteel Nijenrode. De hoge verwachting is gebaseerd op de loop van de Vecht, en de mogelijkheid van bewoning en gebruik van de oeverwallen vanaf de Vroege IJzertijd. Conform het archeologische beleid van de gemeente Stichtse Vecht dienen bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte groter dan 0,30 m –mv vooraf te worden gegaan door archeologisch onderzoek.  
Deze gronden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.
- d. Zone met middelhoge archeologische verwachting: gelegen ten noorden en westen van de zone met hoge archeologische waarde en terrein van hoge archeologische waarde; gebaseerd op bewoning en gebruik van de Vechtoevers vanaf de IJzertijd.  
Conform het archeologische beleid van de gemeente Stichtse Vecht dienen bodemingrepen

<sup>1</sup> Funderingsherstel kasteel Nijenrode, gemeente Stichtse Vecht; een archeologische begeleiding (protocol opgraven), 2013; opsteller M. Jordanov; RAAP-rapport 2649.15.

met een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een diepte groter dan 0,30 m –mv vooraf te worden gegaan door archeologisch onderzoek.

Deze gronden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

- e. Zone met lage archeologische verwachting: gelegen in het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied. Conform het archeologische beleid van de gemeente Stichtse Vecht dienen bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 10 hectare en een diepte groter dan 0,30 m –mv vooraf te worden gegaan door archeologisch onderzoek.
- f. Zone met zeer lage verwachting, al dan niet verstoord door eerdere bodemingrepen: dit betreft het gedeelte aan de oostzijde van de ontginningsas, en ten westen van de eerder genoemde zone met hoge verwachting vanaf de Vroege IJzertijd. Conform het archeologische beleid van de gemeente Stichtse Vecht is voor deze zone geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze gronden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6.

Op het terrein zijn in het verleden enkele waarnemingen gedaan; deze betreffen allen vondsten uit de late middeleeuwen en Nieuwe tijd, mogelijk deels afkomstig van een brouwerij en pottenbakkerij die in het gebied gevestigd waren (Archis-waarnemingsnummers 22.889, 59.962 en 58.271).

De bovenstaande zones zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels archeologische dubbelbestemmingen. Hiermee is bescherming van de te verwachten archeologische waarden geborgd.

#### *Toets van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan*

Het Forumgebouw en de nieuwbouw bij het Plesmangebouw liggen in het gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor is geen nader archeologisch onderzoek nodig, aangezien de oppervlakte ruim onder de 10 hectare blijven.

De koetshuisvleugel ligt voor het grootste deel in een gebied met een lage verwachting en voor een heel klein deel in gebied met een hoge verwachting. De grens van de oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> wordt niet overschreden. Zodoende is voor het bestemmingsplan geen nader archeologisch onderzoek nodig en is er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmering voor realisatie van de nieuwbouw.

Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet, geldt er een meldingsplicht bij het doen van een archeologische toevalsvondst of waarneming bij graafwerkzaamheden.

## 4.3 Cultuurhistorie

### *Inleiding*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten aanwezige cultuurhistorische waarden meegewogen worden in de besluitvorming. Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd bij het maken van een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

### *Betekenis voor het plan*

In 2016 heeft de gemeente de Cultuurhistorische Waardenkaart Stichtse Vecht laten opstellen. Op deze, digitaal te raadplegen kaart, staan cultuurhistorische waarden opgenomen, onderverdeeld naar typologie. Door deze kaart te raadplegen kunnen alle cultuurhistorische waarden opgeroepen worden met een korte toelichting, die aanwezig zijn binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart zijn binnen het plangebied diverse cultuurhistorische waarden aangewezen, zoals 'Buitenplaats Biotoop', 'Landschappelijke waarde' en 'Buitenplaats Nijenrode'. Nijenrode beschikt over een groot aantal rijksmonumentale onderdelen (waaronder gebouwde monumenten maar parkelementen en tuinsieraden). Ook is het als complex rijks beschermd. Het park van de historische buitenplaats Nijenrode is van algemeen belang vanwege

de cultuurhistorische en tuinarchitectonische waarde als goed bewaard voorbeeld van een park-aanleg met deeltuinen, waaronder de Landschappelijke tuin met een gemengd karakter van de hand van de tuinarchitecten L.A. Springer en H. Copijn uit het begin van de twintigste eeuw, de rozentuin, de nutstuin en bijzondere elementen als de zogenaamde 'vissekom'; het geheel aangelegd op de zeventiende-eeuwse formele structuur van lanen, waterpartijen en grachten. Het park heeft ensemblewaarde vanwege de ruimtelijk-functionele relatie met de gebouwde objecten en tuinsieraden van Nijenrode. Waardevol element binnen de parkaanleg betreft het labirynth uit de dertiger jaren van de 20ste eeuw.

Vanwege de monumentale status van het plangebied en van de vele afzonderlijke onderdelen zal voor wijzigingen binnen het rijksbeschermd complex een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'wijzigen monument' noodzakelijk zijn. Hierbij is advies van de monumentencommissie verplicht.

In 2012 is een Ruimtelijke Visie opgesteld, waarin de geplande ontwikkelingen afgezet worden tegen diverse randvoorwaarden. In hoofdstuk 2 van dit document staat een uitgebreide analyse van de monumentale en cultuurlandschappelijke waarden en randvoorwaarden. Zie hiervoor bijlage 1 van de toelichting.

Het BKP is voor advies voorgelegd geweest aan de Welstandscommissie en de Monumentencommissie. Beide commissies hebben een rondgang over de buitenplaats gehad en op het BKP geadviseerd. Met deze adviezen is vervolgens rekening gehouden in het BKP. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt schikken zich in de aanwezige cultuurhistorische waarden. De te slopen bebouwing bezit geen monumentenstatus.

## 4.4 Bodemkwaliteit

### 4.4.1 Wetgevend kader

Voor bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2013 zijn de streefwaarden voor grondwater en de interventiewaarden bodemsanering vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. In de Regeling bodemkwaliteit zijn de achtergrondwaarden voor grond opgenomen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. De interventiewaarde geeft aan dat er sprake is van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden onderzocht.

Om te voorkomen dat functies op verontreinigde grond worden gebouwd, stelt de Woningwet de verplichting dat de aanvrager van een omgevingsvergunning (bouwen) een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Hierbij zal de aanvrager, in het kader van de Bouwverordening, moeten aantonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient een recent verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Als er sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging dan treedt een omgevingsvergunning pas in werking nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering of totdat nader onderzoek heeft uitgewezen dat er géén sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

#### 4.4.2 Huidige situatie plangebied

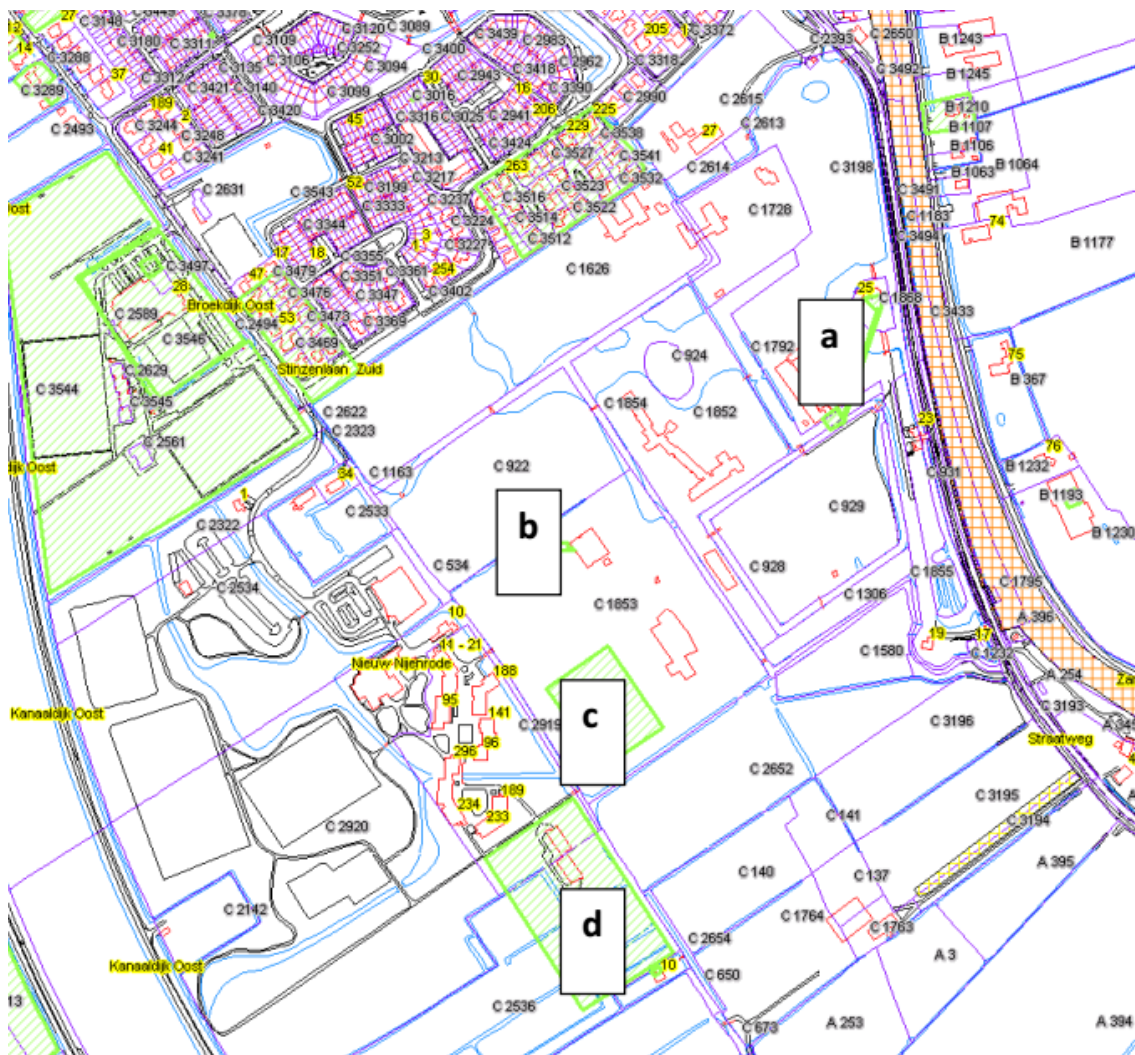
In augustus 2013 is door de omgevingsdienst een inventarisatie gedaan van de bodemgegevens op het perceel. Deze gegevens zijn hieronder samengevat en aangevuld met recente gegevens.

##### 4.4.2.1 Uitgevoerde bodemonderzoeken:

Binnen het plangebied is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook heeft op twee locaties een sanering van minerale olie plaatsgevonden:

- Kasteelplein (locatie 1): de sterke verontreiniging met minerale olie (circa 5 m<sup>3</sup>) is voldoende verwijderd. De toenmalige Milieudienst heeft ingestemd met de uitgevoerde sanering;
- Koetshuis (locatie 2): de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater (circa 75 m<sup>3</sup>) is, in verband met de aanwezigheid van een 200 jaar oude boom, niet volledig verwijderd. Met de laatste monitoringsrapportage van Arnicon (d.d. 31 maart 2016) is aangetoond dat de restverontreiniging zich niet verspreidt. Monitoring van de restverontreiniging kan gestopt worden.

In afbeelding 13 zijn de locaties van de bodemonderzoeken op kaart weergegeven en is per locatie samengevat wat de resultaten van de onderzoeken zijn.



**a. Saneringsevaluatie (Arnicon, 1998 en 2016)**  
Betreft locatie Kasteel en Koetshuis (zie bijlage 2). Bij locatie 2 is nog een restverontreiniging aanwezig.

**b. Verkennend bodemonderzoek (P&J Milieuservices, 2008)**

**c. Verkennend bodemonderzoek t.b.v. bouw (Joustra Geomet, 1998)**  
Betreft onderzoek voor nieuwbouw bij bestaand onderwijsgebouw. Er zijn lichte verontreinigingen gemeten. Er was geen aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

**d. Verkennend bodemonderzoek t.b.v. bouw (Grondslag, 1996)**

Betreft onderzoek voor uitbreiding van de bibliotheek. Er zijn lichte verontreinigingen gemeten. Er was geen aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

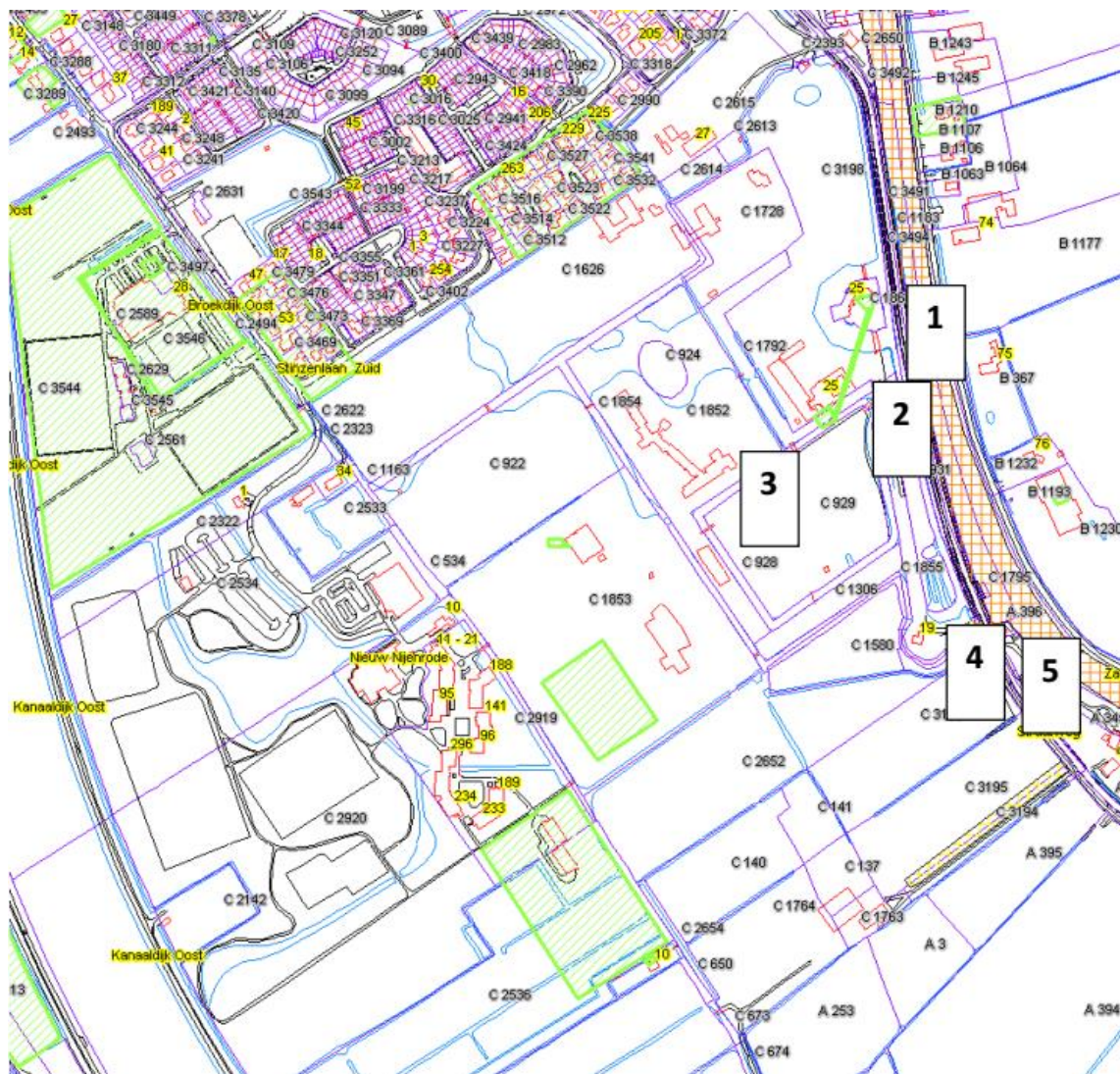
Betreft onderzoek voor voorgenomen bouw van woningen tpv een bestaand weiland en verhard sportveld. Er zijn lichte verontreinigingen gemeten. Er was geen aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. De onderzochte bagger bleek licht verontreinigd te zijn en mocht binnen 20 m vanaf de waterkant verspreid worden.

*afbeelding 13: Overzicht ligging bekende bodemonderzoeken (bron: Integraal milieuadvies ODRU 21 december 2016)*

#### 4.4.2.2 Opslag van bodembedreigende stoffen:

In 1996 is door Nijenrode geïnventariseerd welke ondergrondse tanks aanwezig zijn (geweest) en waar deze liggen of gelegen hebben. In afbeelding 14 staat hiervan een overzicht. Uit een controlebezoek uit 1996 blijkt dat verder de volgende bodembedreigende stoffen in opslag zijn (geweest):

- Diverse oliën in emballage (boven lekbak);
- Dieselolie in bovengrondse tank (1200 liter, boven lekbak, onder afdak).

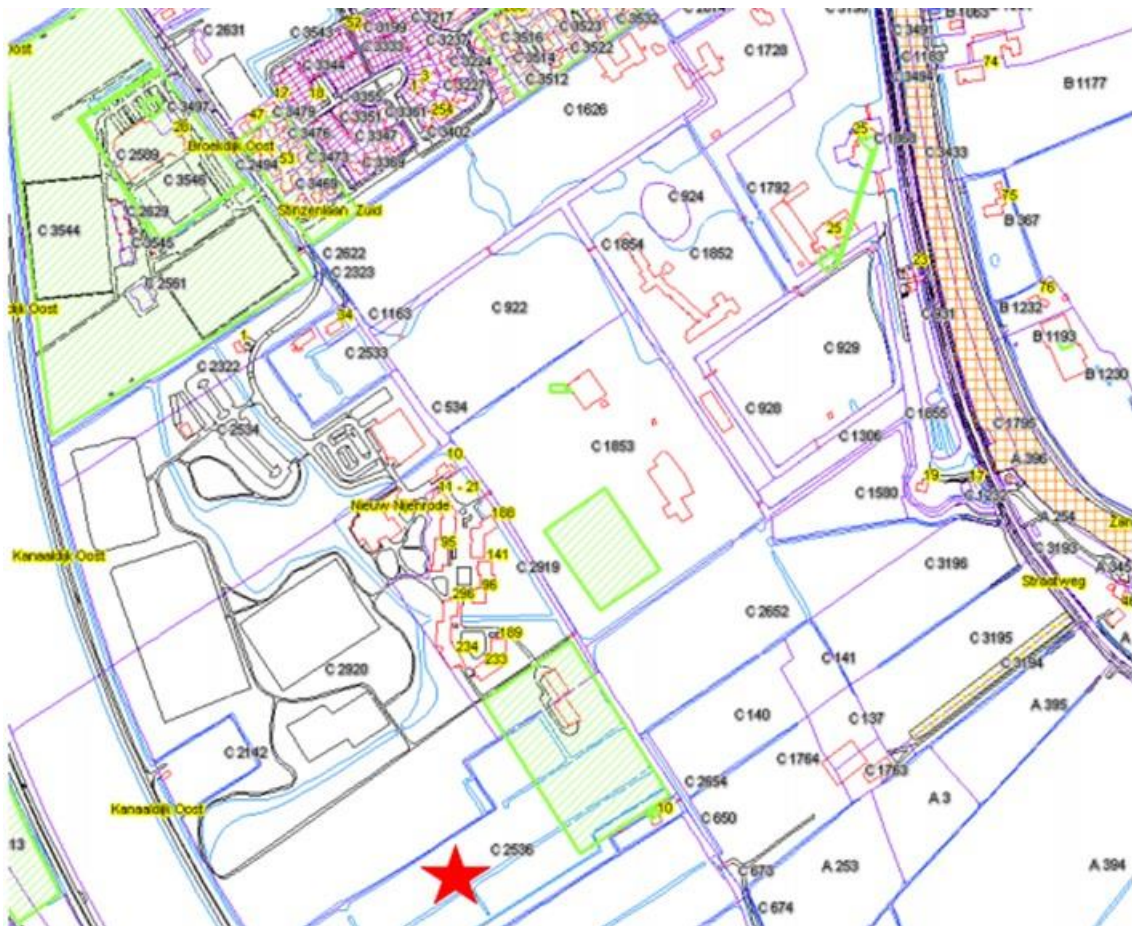


| Nr. op de tekening | Benaming          | Functie       | Tankstatus                                | Verontreiniging?                       |
|--------------------|-------------------|---------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                  | Kasteel Nyenrode  | Kantoorgebouw | Tank verwijderd (inhoud ca. 12.000 liter) | Olieverontreiniging volledig gesaneerd |
| 2                  | Koetshuis         | Evenementen   | Tank verwijderd (inhoud ca. 10.000 liter) | Olieverontreiniging achtergebleven     |
| 3                  | Plesmanpaviljoen  | Hotelgebouw   | Verwijderd                                | Niet bekend                            |
| 4                  | De Drie Fonteyne  | Dienstwoning  | ?                                         | Niet bekend                            |
| 5                  | De Kooikerswoning | Dienstwoning  | ?                                         | Niet bekend                            |

afbeelding 14: Overzicht ligging voormalige ondergrondse tanks (bron: Integraal milieuvadvis ODRU 21 december 2016)

#### 4.4.2.3 Tijdelijk baggerdepot:

In 1998 heeft Nyenrode een aanvraag ingediend voor de tijdelijke opslag van bagger klasse 1 en 2 (licht verontreinigd). De plaats van het geplande baggerdepot is aangegeven op de tekening in afbeelding 15. Het kan zijn dat hier de bodemkwaliteit nadelig is beïnvloed. Dit is echter nooit vastgesteld: er gold namelijk geen onderzoekspllicht voor de opslag van klasse 1 en 2 bagger. Ook is het onbekend of de bagger na ontwatering is afgevoerd of ter plaatse is verwerkt.



afbeelding 15: ligging voormalig baggerdepot aangeduid met rode ster (bron: Integraal milieuvadvis ODRU 21 december 2016)

#### 4.4.2.4 Gedempte sloten:

Binnen het plangebied zijn in het verleden veel sloten gedempt. De kwaliteit en de herkomst van het dempingsmateriaal zijn niet bekend. Dat betekent dat alle slootdempingen in principe

als bodemverdachte lijnelementen moeten worden beschouwd. Hiermee dient bij werkzaamheden en bodemonderzoeken rekening gehouden te worden. In afbeelding 16 staat een globaal overzicht van de vermoedelijke ligging van de voormalige sloten. Deze kan dienen als indicatie bij het uitvoeren van bodemonderzoeken.



afbeelding 16: vermoedelijke ligging voormalige sloten (bron: Integraal milieuvadvis ODRU 21 december 2016)

#### 4.4.3 Belemmeringen

Gelet op de functie die het gebied heeft en heeft gehad, is de verwachting dat, met uitzondering van de locaties die aangegeven zijn in afbeelding 14 (tanks), geen grootschalige bodemverontreinigingen aanwezig zijn die een belemmeringen vormen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Plaatselijk (opslagplaatsen, verharde paden, ophogingen en beschoeiingen) kunnen binnen het terrein kleinschalige bodemverontreinigingen zijn opgetreden. Voor de aanwezige slootdempingen geldt dat verwacht wordt dat deze gedempt zijn met (onverdachte) gebiedseigen grond. Voordat er (grond)werkzaamheden plaatsvinden, zal deze aanname geverifieerd moeten worden door middel van bodemonderzoek.

#### 4.4.4 Aanvullend bodemonderzoek voor realiseren nieuwbouw

Voor het opstellen van het bestemmingsplan kan geen bodemonderzoek worden geëist. Bij een toekomstige aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen zal voor het realiseren van de nieuwbouw een recent bodemonderzoek conform de NEN5740 worden geëist. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik als dit uit bodemonderzoek is gebleken.

## 4.5 Ecologie

### 4.5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is - vanaf 1 januari 2017 - de Wet natuurbescherming (Wnb). In de Wnb zijn de Boswet, de Wet natuurbescherming (1998) en de Flora- en faunawet opgenomen. Met inwerkingtreding van de Wnb is de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden in één wet geregeld. De bevoegdheden zijn van het Rijk overgedragen naar de provincie. Hieronder is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming (Natura-2000, NNN) en vervolgens op de soortenbescherming.

### 4.5.2 Gebiedsbescherming

#### 4.5.2.1 Natura 2000

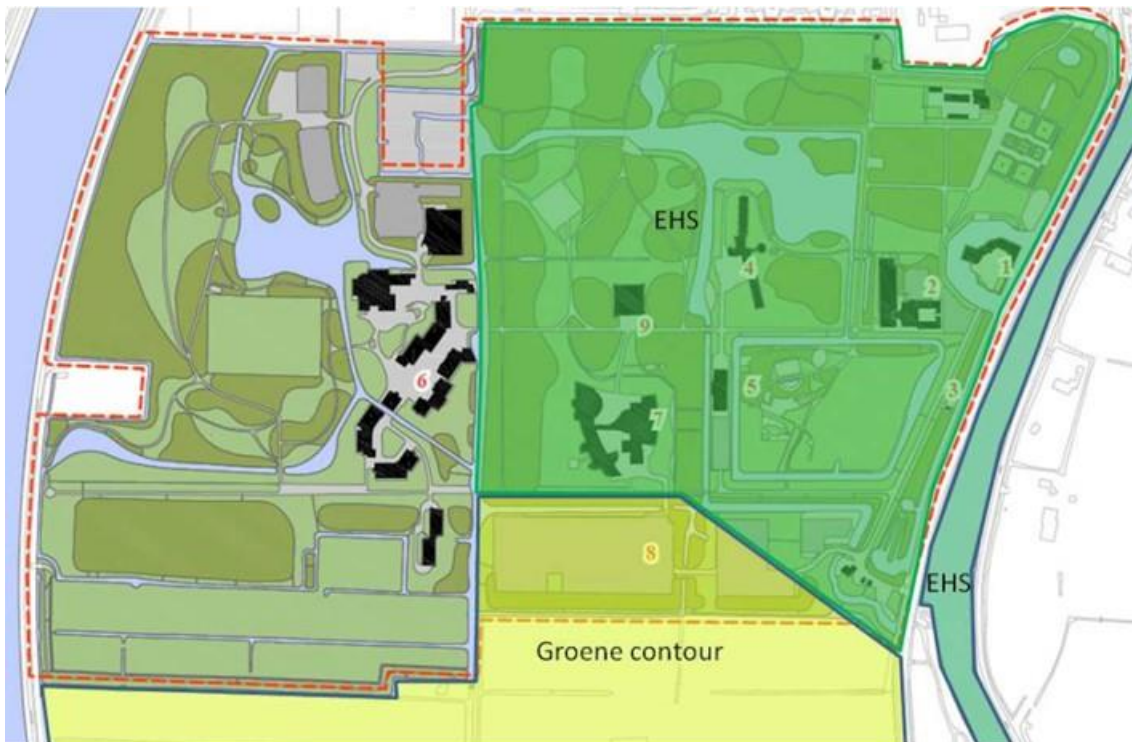
Het plangebied ligt op ca. 1 km afstand van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Gelet op deze afstand, in combinatie met het gegeven dat het bestemmingsplan op zichzelf niet zal leiden tot een toename van gemotoriseerd verkeer, zijn negatieve gevolgen voor Natura2000-gebieden als gevolg van het bestemmingsplan uit te sluiten.

#### 4.5.2.2 Natuur netwerk Nederland

Het plangebied ligt ten dele binnen het NNN en gedeeltelijk in de Groene contour. De begrenzing is in afbeelding 17 afgebeeld. Het oude deel van de buitenplaats en de Vecht zijn onderdeel van het NNN en een deel van het parkeerterrein aan de zuidrand en de weilanden ten zuiden van Nyenrode zijn aangewezen als Groene contour (zie afbeelding 17). In het NNN geldt het 'nee, tenzij'-regime. Als uit een toetsing blijkt dat een plan of project leidt tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van een gebied, dan mag de voorgenomen ontwikkeling niet doorgaan, tenzij deze voldoet aan de in de PRV genoemde randvoorwaarden (zie ook paragraaf 3.2.1.5).

Artikel 2.4 lid 3 b biedt de mogelijkheid om door middel van een saldobenadering in een bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkeling in het NNN mogelijk te maken. De saldobenadering mag worden toegepast als er sprake is van een combinatie van projecten of handelingen, die tevens tot doel hebben de kwaliteit en/of kwantiteit van het NNN op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Voorwaarde daarbij is dat zowel de kwaliteit als de kwantiteit van natuur gewaarborgd is. In overleg met de provincie Utrecht is voor Nijenrode gekozen voor deze saldo-benadering. Zoals in paragraaf 3.2.1.5 is aangegeven, is voor het bestemmingsplan de saldobenadering toegepast. Hiervoor is een Saldotoets opgesteld<sup>2</sup>. Het plangebied dat is onderzocht omvat de hele buitenplaats. In de Saldotoets is een gebiedsvisie beschreven, waarbij is ingegaan op het functioneren en de robuustheid van de bestaande natuur en op het functioneren van de toekomstige situatie. Hieronder is ingegaan op de conclusie. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

<sup>2</sup> Toetsing NNN Bestemmingsplan Nyenrode, Arcadis, oktober 2017



afbeelding 17: huidige begrenzing NNN en Groene contour (bron: rapport Toetsing NNN, oktober 2017)

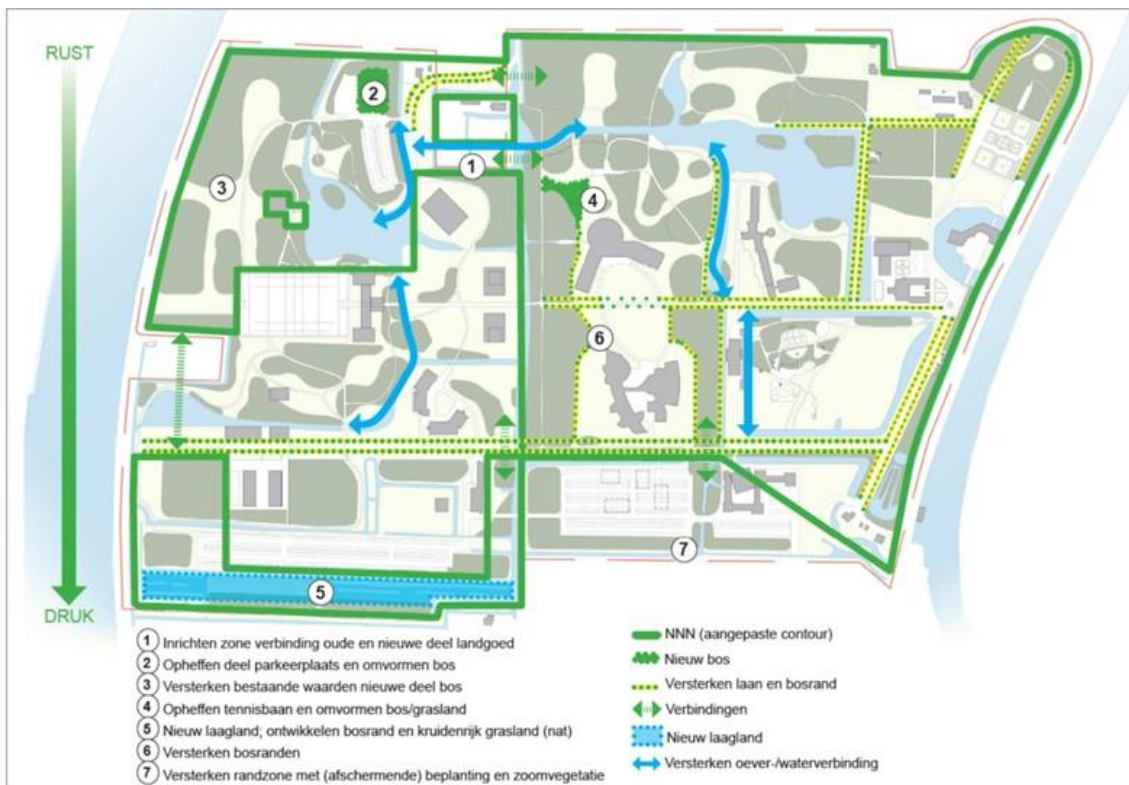
#### Conclusie Saldotoets

Om de in de Ruimtelijke Visie opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren, zullen verschillende natuurmaatregelen worden genomen om op deze manier voldoende ecologische buffer op te bouwen om de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen te kunnen absorberen. Er wordt als het ware een groene contramale vorm gevormd waarbinnen de rode ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De plannen zullen in de tijd gefaseerd worden uitgevoerd.

In afbeelding 18 is de groene contramale weergegeven. Belangrijk onderdeel is de uitbreiding van de begrenzing van het NNN. Door uitbreiding van NNN op het westelijke deel van de buitenplaats, in samenhang met het versterken van de verbindingen, wordt de ontwikkeling en bescherming van de buitenplaats vormgegeven. In het rapport 'Toetsing NNN' (zie bijlage 5) is in paragraaf 4.3 in detail beschreven welke maatregelen als onderdeel van de saldobenadering zijn meegenomen.

Binnen de bestemmingsplanperiode van de komende 10 jaar worden natuurmaatregelen vastgelegd (groene mal). Hiermee wordt als het ware de voorwaarde voor ontwikkeling gecreëerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om tot realisatie van een drietal rode ontwikkelingen te kunnen komen.

Aangezien de Saldotoets de basis vormt voor de totale ontwikkeling zoals beschreven in de Ruimtelijke Visie en het Beeldkwaliteitplan, zijn in de saldtoetsing alle ontwikkelingen meegenomen. De Saldotoets vormt samen met het Beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan één samenhangende totaalvisie, die de basis vormt voor een duurzame buitenplaats (groen en rood). Binnen de bestemmingsplanperiode ontstaat daarmee een "natuurplus" en zijn de onderdelen die nu in het bestemmingsplan worden opgenomen (Forumgebouw, Koetshuis en Plesmanhotel) minimaal passend.



afbeelding 18: Groene contramal (bron: rapport Toetsing NNN, oktober 2017)

Uit de toetsing blijkt dat zonder maatregelen aantasting van bijzondere waarden in het NNN plaatsvindt. Hierbij heeft het geplande Forumgebouw de grootste impact op de natuurwaarden. 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. Tevens is rekening gehouden met de bomen met verblijfplaatsen voor vleermuizen en met de vliegroute voor vleermuizen langs de centrale as. Al deze aspecten hebben samen met de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten de vorm van het bouwvlak bepaald. Het bouwvlak voor het Forumgebouw is 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.

De overige ontwikkelingen uit het BKP zijn beperkt of liggen buiten het huidige NNN. Het NNN is in de huidige situatie beperkt tot het oostelijk gedeelte van de buitenplaats. In de plannen wordt de begrenzing van het NNN uitgebreid met circa 17 hectare zodat de bescherming van bestaande en potentiële waarden kan worden geborgd. Op de buitenplaats vindt een aantal natuurmaatregelen plaats die een positieve bedrage leveren aan de balans: het gaat om de ontwikkeling van natuur op vrijkomende gronden en ontwikkeling van verbindingen. Ten aanzien van de verbindingen tussen bestaande en nieuwe NNN, is te vermelden dat de corridor ten zuiden van het perceel Broekdijk Oost 34 een breedte krijgt van ca. 60m en zo zal zorgen voor een robuuste verbinding.

Die "plusmaatregelen" zijn opgenomen in het BKP, zie bijlage 2 bij de toelichting. In de Saldotoets is de beoordeling beschreven. De in de Saldotoets genoemde uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan opgenomen en de uitvoering van de maatregelen is verplicht gesteld middels een voorwaardelijke verplichting. Er is een onderscheid tussen gebouwgebonden maatregelen en algemene maatregelen voor behoud en realisatie van natuur. De algemene

maatregelen dienen te worden uitgevoerd binnen de planperiode van het bestemmingsplan. De wijze waarop de gebouwgebonden maatregelen zijn geborgd in het bestemmingsplan, is nader toegelicht in Tabel 1. Op basis hiervan is te concluderen dat er per saldo sprake is van een toename van oppervlakte en een verbetering van de kwaliteit op langere termijn en dat de Utrechtse wezenlijke kenmerken en waarden en de bijbehorende oppervlakte per saldo worden vergroot. De plannen zijn daarmee in overeenstemming met het ruimtelijk beschermingskader van het NNN van de provincie Utrecht.

*Vertaling van de uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan*

Bij het opstellen van de Saldobenadering zijn voor de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan uitgangspunten gehanteerd die van belang zijn voor de effectbeoordeling. Per ontwikkeling zijn de uitgangspunten hieronder beschreven. In de kolom ernaast is aangegeven hoe de uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan wanneer dit van toepassing is. Sommige uitgangspunten betreffen namelijk uitvoeringsgerichte zaken, waarvoor een ecologisch werkprotocol het geeignende document voor is.

*Tabel 1: vertaling uitgangspunten Saldotoets in bestemmingsplan*

| Ontwikkeling        | Uitgangspunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vertaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forum gebouw</b> | <p>Bij de toetsing is uitgegaan van het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bebouwde oppervlak (footprint 3.000 m<sup>2</sup>) en de buitenruimte (ca 500 m<sup>2</sup>) van het gebouw vergroten het verhard oppervlak met maximaal 3.500 m<sup>2</sup>. Hierbij zijn inbegrepen: paden en toegangswegen naar het gebouw, verhard oppervlak aan binnenzijde gebouw. Het gebouw wordt zodanig gesitueerd dat zoveel mogelijk overlap is met de huidige verharding.</li> <li>- Voordat het gebouw gerealiseerd kan worden, zijn de natuurmaatregelen zoals genoemd in paragraaf 4.4.1 van de Saldotoets uitgevoerd en in stand worden gehouden.</li> <li>- De huidige bibliotheek wordt gesloopt en ook de ondergrondse infrastructuur wordt verwijderd (inclusief fundering).</li> <li>- Het huidige tennisveld wordt gesaneerd en alle niet-natuurlijke structuren worden verwijderd. Op deze plek worden de randen ingepland om ontwikkeling van zoomvegetatie te stimuleren (zie maatregelen groene contramal).</li> <li>- De bebouwing past binnen het landschap, de bouwhoogte is niet hoger dan de boomkronen.</li> <li>- Er zijn maximaal 2 uitgangen aan de buitenzijde (noordzijde) van het gebouw (op nooduitgangen na).</li> <li>- De bebouwing wordt aan de achterzijde (noordzijde) niet verlicht.</li> <li>- Invloed van verlichting binnen het gebouw naar buiten toe wordt geminimaliseerd door hier met het architectonisch ontwerp rekening mee te houden. De verlichtingssterkte als gevolg van dit gebouw op de omgeving mag geen verstoring van vleermuizen veroorzaken.</li> <li>- Bestaand bos wordt zoveel mogelijk gespaard.</li> <li>- Het bos ten westen van de bibliotheek moet gespaard blijven i.v.m. de aanwezigheid van een groeiplaats van zeer bijzondere paddenstoelsoorten.</li> <li>- De potentiële vliegroute langs het pad door de open ruimte blijft in stand (laanelementen behouden).</li> </ul> | <p>Middels een bouwvlak en max. oppervlakte in de bouwregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>middels max. Bouwhoogte</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Middels bouwvlak</p> <p>Middels bouwvlak</p> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdens en na de bouw is er geen sprake van negatieve effecten ten gevolge van (tijdelijke) verandering van waterpeilen en grondwaterstanden op bomen.</li> <li>- De bomen met vleermuisverblijfplaatsen ten oosten van het tennisveld worden tijdens de bouw afgeschermd en het gebouw mag het functioneren van deze verblijfplaatsen niet schaden.</li> <li>- Tijdens de werkzaamheden wordt gelet op de natuurwaarden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Middels bouwvlak, de laanelementen zijn beschermd via Wnb.</p> <p>In ecologisch werk-protocol</p> <p>In ecologisch werk-protocol</p> <p>In ecologisch werk-protocol en via Wnb</p>                                                                                                                                       |
| <b>Plesmanhotel</b> | <p>Bij de toetsing is uitgegaan van het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bebouwde oppervlak en de buitenruimte van het gebouw vergroten het verhard oppervlak met maximaal 500 m2 (footprint). De “binnenruimte” bestaat in de huidige situatie al uit gazon en sierbeplanting. Deze ruimte hoeft daarom niet meegerekend te worden.</li> <li>- Tijdens de werkzaamheden wordt gelet op de natuurwaarden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>middels bouwvlak en max. oppervlakte in de bouwregels</p> <p>In ecologisch werk-protocol en via Wnb</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Koetshuis</b>    | <p>Bij de toetsing is uitgegaan van het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak, de ontwikkelingen blijven binnen het huidige verharde oppervlak (footprint 1.000 m2)</li> <li>- De bebouwing past binnen het landschap, het aantal bouwlagen past binnen de buitenplaats</li> <li>- Er is geen uitloop aan de noordzijde van de noordelijke vleugel (op nooduitgangen na).</li> <li>- Het terras wordt alleen verlicht als het in gebruik is. En de verlichting straalt niet uit naar de omgeving.</li> <li>- Invloed van verlichting binnen het gebouw naar buiten toe wordt geminimaliseerd door hier met het architectonisch ontwerp rekening mee te houden. De verlichtingssterkte als gevolg van dit gebouw op de vijver mag geen verstoring van vleermuizen veroorzaken</li> <li>- Er is geen sprake van kap van bomen.</li> <li>- Tijdens de werkzaamheden wordt gelet op de natuurwaarden.</li> </ul> | <p>middels bouwvlak en max. bebouwings-percentage</p> <p>middels max. toegestane bouwhoogte.</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>Verplicht gesteld in de gebruiksregels</p> <p>In ecologisch werk-protocol</p> <p>In ecologisch werk-protocol en via Wnb</p> |

Tabel 2: Vertaling Saldotoets in bestemmingsplan

#### 4.5.3 Soortenbescherming

Voor het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten<sup>3</sup>. Het plangebied dat is onderzocht omvat de hele buitenplaats. Hieronder is ingegaan op de conclusie. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

Er zijn verschillende beschermde soorten aangetroffen, waaronder diverse broedvogels, diverse vleermuizen, ringslangen en amfibieën. In het soortenonderzoek is in detail beschreven om welke soorten en welke plekken op de buitenplaats het gaat.

Door naleving van het ecologisch protocol (paragraaf 5.2 en bijlage C van het soortenonderzoek) kunnen de negatieve effecten van de planontwikkeling uit het bestemmingsplan grotendeels voorkomen of beperkt worden. Hierbij kan ook worden voldaan

<sup>3</sup> Toets Wet Natuurbescherming (soorten) Bestemmingsplan Nyenrode, Arcadis, 19 januari 2017.

aan de voorwaarde bij de vrijstelling. Het gaat om maatregelen tijdens de uitvoering, zoals de planning van de werkzaamheden en de inrichting van de werklocatie. Werkzaamheden die kunnen leiden tot verstoring van broedende vogels dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen van vogels (indicatief: het broedseizoen loopt van circa half maart-half juli), maar ook daarbuiten dient in het kader van de zorgplicht door een ecooloog te worden geverifieerd of er geen bezette nesten of holten etc zijn.

Voor het deelproject Forumgebouw zal er bij het bouw- en uitvoeringsplan een gedetailleerde uitwerking van de mitigerende maatregelen moeten worden opgesteld op basis waarvan een ontheffingsaanvraag kan worden ingediend. Ten behoeve van de onderbouwing van de gunstige staat van instandhouding van deze soorten is het gewenst om ook het overige deel van de buitenplaats volledig te onderzoeken. Indien alle voorwaarden worden nageleefd is redelijkerwijs aanneembaar dat deze ontheffing kan worden verleend en dat daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor enkele Nationaal beschermde soorten (grondgebonden zoogdieren en amfibieën) enkele verbodsbepalingen worden overtreden. Voor deze soorten geldt echter een provinciale vrijstelling.

#### 4.5.4 Houtopstanden

Het plangebied ligt in het gebied dat in de Verordening Natuur en Landschap (Vnl) is aangewezen als 'Indicatief toepassingsgebied houtopstanden'. De Vnl is een uitwerking van Hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet). In hoofdstuk 4 van de Vnl is aangegeven dat binnen deze gronden houtopstanden niet mogen worden geveld zonder een melding. Ook geldt een herbeplantingsplicht bij het tenietgaan van houtopstanden. Een ontheffing is mogelijk om de herbeplanting op andere grond uit te voeren. De andere grond mag niet al gebruikt worden als herbeplantingslocatie en mag niet al van houtopstand zijn voorzien. Zo wordt voorkomen dat het totale bosareaal wordt verminderd.

##### *Betekenis voor het plan*

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.

## 4.6 Waterhuishouding

### 4.6.1 Algemeen

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Met het oog op de watertoets is een waterparagraaf opgesteld, waarin alle - voor dit plan relevante - waterhuishoudkundige aspecten en raakvlakken zijn beschreven. Deze waterparagraaf is hieronder opgenomen.

### 4.6.2 Relevant beleid

De afweging van de diverse waterbelangen is geborgd in diverse plannen, wetten en beleidsdocumenten. De belangrijkste plannen en wetten op Rijksniveau en Europees niveau zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet, het Nationaal Waterplan en de Wet gemeentelijke watertaken. Op provinciaal niveau zijn dit het Provinciaal Waterplan, de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie ook paragraaf 3.2.1) en het Bodem-, Water- en Milieuplan. Voorts is relevant de Keur AGV 2011.

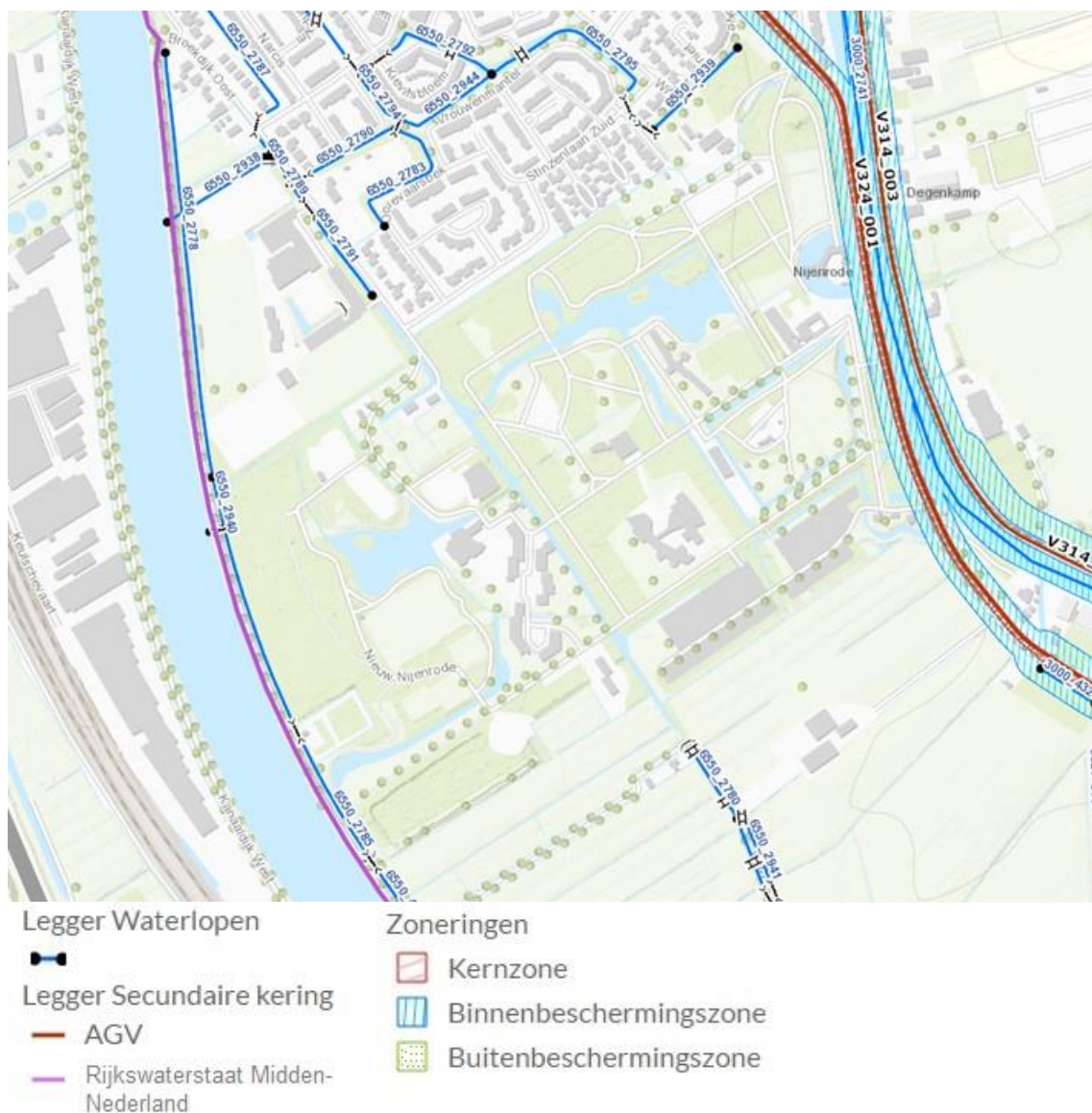
#### 4.6.3 Oppervlaktewater

In de structuur van de lanen en de waterlopen is het historische verkavelingspatroon nog steeds te herkennen. De laan aan noordzijde van de vijver versterkt dit ruimtelijk. Het oppervlaktewater bestaat uit aangelegde waterpartijen als onderdeel van het parkontwerp en uit ontginningsloten. De oorspronkelijke landschapsontginningsas, de Otterspoorbroekse wetering op de overgang naar het nattere veengebied, vormt de scheiding tussen de monumentale tuin- en parkaanleg en de uitbreiding uit 1975.

Het watersysteem in het plangebied is niet opgenomen op de legger van het hoogheemradschap Amstel, Gooi en Vecht. Op de legger (zie afbeelding 19) zijn wel de Vecht en de watergang langs het Amsterdam-Rijnkanaal aangewezen. Deze laatste watergang ligt in het plangebied en is in beheer bij Rijkswaterstaat Midden-Nederland.

Al het aanwezige oppervlaktewater is in het bestemmingsplan van de bestemming Water voorzien.

Langs de Vecht zijn beschermingszones opgenomen vanwege de waterkering hier langs. Deze zonering is in het bestemmingsplan opgenomen middels een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Hieraan zijn regels gekoppeld ter bescherming van de waterkerende functie.



afbeelding 19: waterlopen en waterkeringen rond het plangebied (bron: Legger AGV, [link](#))

#### 4.6.4 Effecten van het plan

De nieuwe ontwikkelingen leiden tot een verhardingstoename vanwege een toename aan bebouwde oppervlakte en verharding van het terrein. In de tabel hieronder is de verhardingstoename berekend.

In de huidige situatie zijn de dakoppervlakten niet afgekoppeld en wordt het hemelwater afgevoerd op de riolering. De nieuwe dakoppervlakten worden afgekoppeld van de riolering, zodat ook het hemelwater op de daken in het gebied zelf kan infiltreren. Dit betekent dat de huidige dakoppervlakten niet verdisconteerd kunnen worden in de waterbalans, aangezien het huidige hemelwater nu niet in het gebied terecht komt.

| Bestaande situatie                                                                                    | oppervlakte                                                  | Toekomstige situatie                                                   | oppervlakte                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <u>Forumgebouw</u><br>- bebouwing (telt niet mee)<br>- verharding (tennisbaan)<br>- verharding overig | 0 m <sup>2</sup><br>960 m <sup>2</sup><br>240 m <sup>2</sup> | <u>Forumgebouw</u><br>- bebouwing<br>- verharding                      | 3.000 m <sup>2</sup><br>500 m <sup>2</sup> |
| <u>Plesmangebouw</u><br>- bebouwing<br>- verharding                                                   | 0 m <sup>2</sup><br>0 m <sup>2</sup>                         | <u>Plesmangebouw</u><br>- bebouwing<br>- verharding                    | 500 m <sup>2</sup><br>0 m <sup>2</sup>     |
| <u>Koetshuisvleugel</u><br>- bebouwing (telt niet mee)<br>- verharding (blijft gelijk)                | 0 m <sup>2</sup><br>0 m <sup>2</sup>                         | <u>Koetshuisvleugel</u><br>- bebouwing<br>- verharding (blijft gelijk) | 1.000 m <sup>2</sup><br>0 m <sup>2</sup>   |
|                                                                                                       |                                                              |                                                                        |                                            |
| <b>Totaal</b>                                                                                         | <b>1.200 m<sup>2</sup></b>                                   | <b>Totaal</b>                                                          | <b>5.000 m<sup>2</sup></b>                 |
|                                                                                                       |                                                              |                                                                        |                                            |
| <b>Toename</b>                                                                                        | <b>3.800 m<sup>2</sup></b>                                   |                                                                        |                                            |

Tabel 3: Waterbalans

Met het bestemmingsplan wordt een toename van het verharde oppervlak mogelijk gemaakt van circa 3.800 m<sup>2</sup>. Voor deze toename dient circa 10% watercompensatie plaats te vinden oftewel circa 380 m<sup>2</sup>. Om er voor te zorgen dat er geen sprake zal zijn van een peilstijging, zal voldoende oppervlaktewater moeten worden gerealiseerd om dit hemelwater te kunnen bergen. Deze waterberging is voorzien aan de zuidrand van de buitenplaats waar mede in het kader van de Saldotoets nieuw 'laagland' wordt gerealiseerd.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe verharde oppervlaktes kan afvloeien naar de naastgelegen gronden. Het gaat om oppervlaktes die niet of nauwelijks door gemotoriseerd verkeer worden gebruikt (schone oppervlaktes).

In de regels van het bestemmingsplan is in de bestemming Maatschappelijk water toegestaan. In artikel 21.2 'Compensatieplicht oppervlaktewater' is de verplichting opgenomen dat er voldoende ruimte wordt gerealiseerd voor de berging en infiltratie van hemelwater in het plangebied, ter compensatie van de toename aan bebouwing en verhard oppervlakte. Hiermee is in het bestemmingsplan de aanleg van het benodigde compensatie water mogelijk en ook verplicht gesteld. In de Ruimtelijke Visie en het Beeldkwaliteitsplan zijn toevoegingen van de waterstructuur uitgedacht. Het nieuwe water wordt passend in deze toekomstige structuren aangelegd.

#### 4.6.5 Overstromingsrisico

Zoals in paragraaf 3.2.1.4 is aangegeven, vraagt de PRV voor het plangebied om extra aandacht vanwege het overstromingsrisico. Deze aandacht is nodig omdat in het beginstadium van planontwikkeling in de locatiekeuze en in de inrichting dit kan worden meegewogen naast de andere belangen die spelen. Het is belangrijk dat vitale objecten (zoals elektriciteitscentrales) en kwetsbare objecten (zoals ziekenhuizen) bestand zijn tegen overstromingen. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. Nadere definiëring van de objecten is te vinden in de 'Handreiking Overstromingsrobuust inrichten'. De Handreiking helpt ook om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

*Betekenis voor het plan*

De universiteit valt niet onder één van de in de 'Handreiking Overstromingsrobuust inrichten' genoemde vitale of kwetsbare objecten. Ook is voor de gewenste ontwikkeling geen andere locatiekeuze te maken, aangezien het gaat om de ontwikkeling van de universiteit op de buitenplaats zelf. De locaties binnen de buitenplaats zijn gekozen op basis van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. De overstromingskenmerken zijn binnen de buitenplaats grotendeels gelijk en hebben zodoende geen input gevormd in de locatie keuze van de bouwlocaties binnen de buitenplaats.

In de 'Handreiking Overstromingsrobuust inrichten' zijn verschillende voorbeelden van maatregelen genoemd voor de inrichting van een gebouw, de keuze van bouwmaterialen, etc. Dit zijn zaken die bij de uitwerking van de bouwplannen de aandacht kunnen krijgen. Het bestemmingsplan staat dit niet in de weg. Er is vanuit het aspect overstromingsrisico geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 4.7 Verkeer en parkeren

### 4.7.1 Mobiliteitstoets

Voor de Ruimtelijke Visie is een mobiliteitstoets uitgevoerd<sup>4</sup>. Het doel van deze mobiliteitstoets is om de verkeerskundige aspecten van de ontwikkelingen uit de Ruimtelijke Visie inzichtelijk te maken en te onderbouwen dat deze niet tot (verkeerskundige) problemen leiden. Met de resultaten van dit onderzoek kan het aspect verkeer in het bestemmingsplan goed onderbouwd worden. Het onderzoek bestaat uit het uitvoeren van een mobiliteitstoets en het uitvoeren van een ontsluitingsstudie in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Bij de mobiliteitstoets (Bijlage 5 bij de toelichting) is een verkeerssneet gevoegd, waarin is aangegeven wat de verkeersproductie is als gevolg van het nieuwe programma.

#### 4.7.1.1 Programma en fasering

De mobiliteitstoets is uitgegaan van het volgende programma en fasering.

- Fase 1 (2025): realisatie 2 congreszalen, 50 hotelkamers en ondergeschikte kantoorruimte.
- Fase 2 (2035): doorloop fase 1, max. 200 studentenwoningen en 3.600 m<sup>2</sup> bvo kantoorunits

Uit de doorrekening van het programma komt naar voren dat in fase 1 zo goed als geen extra verkeer aangetrokken wordt. Omdat in de huidige situatie alleen incidenteel sprake is van een wachtrij (bij piekdagen/evenementen), zal de verkeerssituatie in fase 1 (tot 2025) vanwege de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op Nijenrode niet wijzigen.

Het programma van Fase 2 bevat wel een extra verkeersbelasting. De verkeersproductie van het te realiseren programma is toegevoegd aan de intensiteiten op de omliggende wegen/kruispunten om te achterhalen in hoeverre de omliggende wegen/kruispunten de toename kunnen verwerken (zie bijlage 3 van de Mobiliteitstoets). Uit de berekening blijkt dat ook de verkeersstroom naar het jaar 2035 kan worden verwerkt via de huidige aansluitingen aan de Straatweg (in- én uitgang). Er is in 2035 in de avondspits wel sprake van een wachtrij bij de uitgang van het terrein bij het uitrijden van het verkeer. Deze wachtrij staat op het terrein van Nijenrode en heeft geen invloed op het verkeer op de Straatweg.

In de mobiliteitstoets is nog geen rekening gehouden met het besluit van de Provincie Utrecht van april 2017 om de maximumsnelheid op de Straatweg te verlagen naar 60 km/uur. Daarnaast zet de universiteit in op mobiliteitsmanagement om het autogebruik waar mogelijk verder te ontmoedigen en de fiets of het openbaar vervoer verder te stimuleren.

De verlaging van de maximumsnelheid en de kansen voor mobiliteitsmanagement zullen een positief effect hebben op de verkeersbewegingen bij de in- en uitrit.

In de Ruimtelijke Visie is de oplossing van een nieuwe aansluiting met een rotonde ten zuiden van het terrein van Nijenrode geopperd. De rotonde functioneert dan als dé entree van het terrein. Hoewel een centrale ontsluiting voor het terrein aantrekkelijk kan zijn voor de verkeersveiligheid op de Straatweg, is de realisatie van een rotonde voor de afwikkeling van het verkeer op

<sup>4</sup> Mobiliteitstoets Landgoed Nijenrode, Arcadis, 21 december 2015, 078629706:B - Definitief

de Straatweg van en naar het terrein niet noodzakelijk, kostbaar en bovendien vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch onwenselijk. Een rotonde is om die reden dan ook niet aan de orde.

#### 4.7.1.2 Toekomstige verkeerssituatie

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. De bezoekers, medewerkers en de studenten blijven gebruik maken van de hoofdingang.

Het vrachtverkeer dat nu gebruikt maakt van de in- en uitgang aan de achterkant neemt in de toekomst af 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. De achterin- en uitgang blijft wel voor dit verkeer open omdat het terrein vanuit deze kant het makkelijkst bevoorrad kan worden.

#### 4.7.1.3 Verkeersafwikkeling

Om te achterhalen of in de toekomstige situatie sprake is van verkeersproblemen, is een kruispuntberekening uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een versimpeld kruispunt met de in- en uitrit op dezelfde plek. Deze situatie wordt representatief geacht omdat er in de versimpelde variant sprake is van meer kruisend verkeer. De berekening is dus voor een worst-case scenario. Uit deze berekening blijkt dat op de tak Nijenrode een wachtrij ontstaat. In de avondspits gaat het om een wachttijd van circa 9 minuten (zie bijlage 3). Deze lange wachttijd baart de gemeente zorgen. Door het lange wachten (terrein af) kunnen bestuurders risico's gaan nemen met als gevolg dat zij de (brom)fietzers op het kruisende fietspad dat langs de Straatweg loopt over het hoofd zien.

Uit oogpunt van de verkeersveiligheid is in april 2017 door de Provincie Utrecht het besluit genomen om de maximum snelheid op de Straatweg bij het plangebied te verlagen van 80 km/uur naar 60 km/uur. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede en maakt de inrit en de uitrit bij Nijenrode veiliger.

Ook zal Nijenrode de uitrit veiliger maken door de afbuiging linksaf voor de uitrijpoort permanent te maken. Bovendien gaat de universiteit inzetten op o.a. mobiliteitsmanagement, bijvoorbeeld door meer te sturen op start- en eindtijden. Dit zal een gunstig effect hebben op de piekmomenten van de verkeersbewegingen.

#### 4.7.1.4 Verkeerstellingen 2017

De gemeente heeft verkeerstellingen laten uitvoeren in de periode van 23 november t/m 11 december 2017. Bij de achteringang van Nijenrode zijn twee meetpunten geweest, te weten één op de weg Stinzenlaan Zuid tussen Broekdijk Oost en Ooievaarsbek (telpunt 1) en één meetpunt op de Broekdijk Oost tussen Nieuw Nijenrode en Stinzenlaan Zuid (telpunt 2). In afbeelding 20 zijn de locaties van de telpunten getoond.

Uit de tellingen komt naar voren dat op een gemiddelde werkdag er 800 mvt/etm rijden op de Stinzenlaan Zuid (400 mvt/etm per rijrichting). Van de voertuigbewegingen op de Stinzenlaan Zuid heeft maximaal 33% Nijenrode als bestemming of is afkomstig van Nijenrode (resp. 130 mvt/etm er naar toe en 140 mvt/etm afkomstig van). Hieruit blijkt dat het merendeel van het autoverkeer op de Stinzenlaan Zuid een andere bestemming heeft dan Nijenrode ofwel van elders komt (bijv. de sportvelden). Uit de metingen blijkt tevens dat er over de Stinzenlaan Zuid gemiddeld op een werkdag in totaal 8 zware voertuigen rijden en naar Nijenrode gemiddeld 1 zwaar voertuig per dag rijdt.



afbeelding 20: telpunten verkeerstellingen eind 2017

#### 4.7.2 Parkeren

##### Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er meerdere parkeerlocaties aanwezig op het terrein. Wat betreft het parkeren bestaat het terrein grofweg uit twee delen. Er zijn parkeerterreinen die alleen via de achterin-/uitgang toegankelijk zijn. En er zijn parkeerterreinen die alleen via de hoofdingang toegankelijk zijn. In onderstaande tabel is het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie weergegeven. Op piekdagen staan de bezoekers, binnen de grenzen van de buitenplaats, soms ook in het gras, maar dit wordt dan wel geregeld met verkeersregelaars. In de huidige situatie staat het op sommige dagen behoorlijk vol op het parkeerterrein maar is er vaak nog wel een plek te vinden. Er zijn geen klachten uit de omgeving bekend over de parkeersituatie. Bovendien gaat de universiteit inzetten op mobiliteitsmanagement, bijvoorbeeld door meer te sturen op start- en eindtijden. Dit zal een gunstig effect hebben op de maximale parkeerdruk.

| Locaties            | Doelgroep                             | Ontsluiting  | Aantal parkeerplaatsen |
|---------------------|---------------------------------------|--------------|------------------------|
| Zuidrand A t/m D    | Bezoekers en medewerkers Buitenplaats | Hoofdingang  | 691                    |
| Achter Learn Center | Bezoekers en medewerkers Learn Center | Hoofdingang  | 30                     |
| Naast Koetshuis     | Bezoekers en medewerkers Koetshuis    | Hoofdingang  | 26                     |
| Sporthal            | Studenten                             | Achteringang | 128                    |
| <b>Totaal</b>       |                                       |              | <b>875</b>             |

Tabel 4: Aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie

### Toekomstige situatie

In de toekomst is het wenselijk om extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit is deels voor de geringe uitbreiding en deels om het huidige tekort te faciliteren door het realiseren van vakken, zodat men niet in het gras hoeft te parkeren. Het is mogelijk om aan de zuidrand nog circa 200 extra parkeerplaatsen te realiseren. Er wordt eerst onderzocht in hoeverre het gebruik van de bestaande parkeerplaatsen kan worden geïntensiveerd, voordat uitbreiding plaatsvindt. In het BKP zijn deze parkeerplaatsen landschappelijk ingepast. Het genoemde aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op het totaalprogramma, niet specifiek voor het programma in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is juridisch ruimte geboden voor de aanleg van parkeerplaatsen in de zuidrand. Hiermee is mogelijk gemaakt dat er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

### 4.8.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden maakt de gemeente Stichtse Vecht gebruik van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en ten opzichte van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

| Milieucategorie | Richtafstand (meters) tot woningen in         |                       |
|-----------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
|                 | <i>rustige woonwijk / rustig buitengebied</i> | <i>gemengd gebied</i> |
| 1               | 10 m                                          | 0 m                   |
| 2               | 30 m                                          | 10 m                  |
| 3.1             | 50 m                                          | 30 m                  |
| 3.2             | 100 m                                         | 50 m                  |
| 4.1             | 200 m                                         | 100 m                 |
| 4.2             | 300 m                                         | 200 m                 |

Tabel 5: Bedrijven en milieuzonering

### 4.8.2 Betekenis voor het plan

#### Hinder voor omgeving (VNG-publicatie)

Planologisch gezien zal hinder voor de omgeving niet optreden omdat de plaatsen van de nieuwbouw in het centrum van de locatie Nyenrode Business University liggen: verder van de inrichtingsgrens dan andere vergelijkbare gebouwen van Nyenrode Business University. Over-

last voor de omgeving zal niet toenemen omdat hiervoor het criterium geldt van de afstand tussen de erfgrans van Nyenrode University en de gevels van gevoelige bestemmingen. Deze afstand wijzigt niet.

#### *Hinder van omgeving (VNG-publicatie).*

De nieuwbouw komt verder af te liggen van omringende inrichtingen dan de bestaande gebouwen van Nyenrode Business University. De potentiële hinder die van omliggende bedrijven ondervonden wordt ter plaatse van de nieuwbouw, is minder kritisch dan nu voor de bestaande gebouwen. Hiervoor is namelijk de afstand van de inrichtingsgrens van elk nabij gelegen bedrijf tot de gevel van elk nieuw te bouwen gebouw het criterium.

#### *Toets in kader Wet milieubeheer*

Bij dit toetsingskader is het vooral van belang of de aard en omvang en de intensiteit van de potentiële hinder significant zal afwijken van het bestaande. Het gaat hierbij uiteindelijk om de vraag of voldaan kan worden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. De omgevingsdienst geeft in haar advies aan dat dit het geval zal zijn. Immers de nieuwe gebruiksfuncties zijn:

- Forumgebouw met aula om examens af te kunnen nemen, 2 tot 3 collegezalen voor 80 personen, bibliotheek, auditorium en kantoorruimtes;
- Uitbreiding Plesmanhotel met maximaal 30 kamers;
- Vervanging Koetshuisvleugelhotel met maximaal 50 kamers.

De omvang van de activiteiten zal wellicht toenemen, de aard en de intensiteit zullen niet veranderen. De toename van de omvang zal vooral betrekking hebben op het aspect geluid. Zie hiervoor paragraaf 4.10.

Bij het uitvoeren van de plannen moeten gelijktijdig met het aanvragen van de omgevingsvergunning het bouwen, een melding of meerdere partiële meldingen Activiteitenbesluit milieubeheer worden ingediend.

## 4.9 Geurhinder

### 4.9.1 Inleiding

Naast de categorie-indeling van Bedrijven en Milieuzonering geldt voor agrarische bedrijven met landbouwhuisdieren (veehouderijen) geurafstanden, welke getoetst dienen te worden aan de Wet geurhinder en veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen onderscheidt dieren waarvoor een vaste afstand tussen stallen en geurgevoelige objecten geldt (rundvee, paarden) en dieren waarvoor op basis van geureenheden een afstand geldt (pluimvee, varkens).

|                   | <i>binnen bebouwde kom</i> | <i>buiten bebouwde kom</i> |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rundvee, paarden  | 100 m                      | 50 m                       |
| Pluimvee, varkens | 8 odour-units              | 2 odour-units              |

*Tabel 6: Minimale afstanden/geurnormen tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen conform Wet geurhinder en veehouderij*

### 4.9.2 Betekenis voor het plan

Nijenrode ligt buiten de bebouwde kom. Aan de zuidzijde van het plangebied aan de Straatweg 15, Breukelen is een agrarische melkveehouderij gevestigd (rundvee). Voor het bedrijf geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Zowel onderwijsgebouwen als woningen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten. Het bouwvlak van het melkveehouderij ligt op ca. 80 m afstand van de grens van het plangebied. Daarmee staat vast dat wordt voldaan aan de minimale afstand. De plannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, liggen allen aan de noordzijde van Nijenrode en dus op grotere afstand dan de bestaande (maatgevende) bebouwing. De ontwikkelingen waar het bestemmingsplan op ziet, hebben geen gevolgen voor de bedrijfsvoering op het betreffende agrarische perceel.

## 4.10 Geluid

### 4.10.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien een bestemmingsplan geluidgevoelige functies mogelijk maakt of voorziet in geluidsproducerende functies, dienen de akoestische effecten beoordeeld te worden met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is akoestisch onderzoek verplicht voor het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in de geluidzone van bestaande wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen.

Iedere zoneplichtige weg heeft een geluidzone aan weerszijden van de weg, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied.

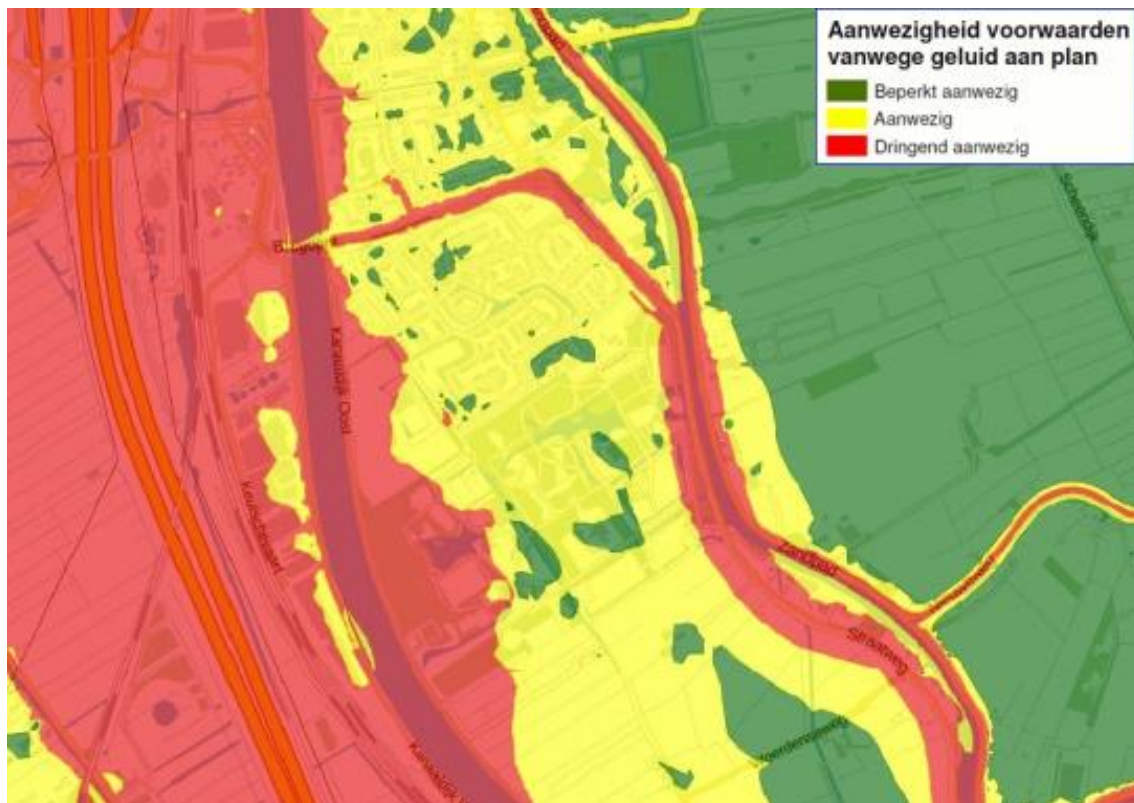
Hoofdspoorwegen vallen onder hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Langs deze wegen heeft het Rijk geluidproductieplafonds op referentiepunten vastgesteld. Binnen de geluidzone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidbelasting bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

#### *Nieuwe situaties*

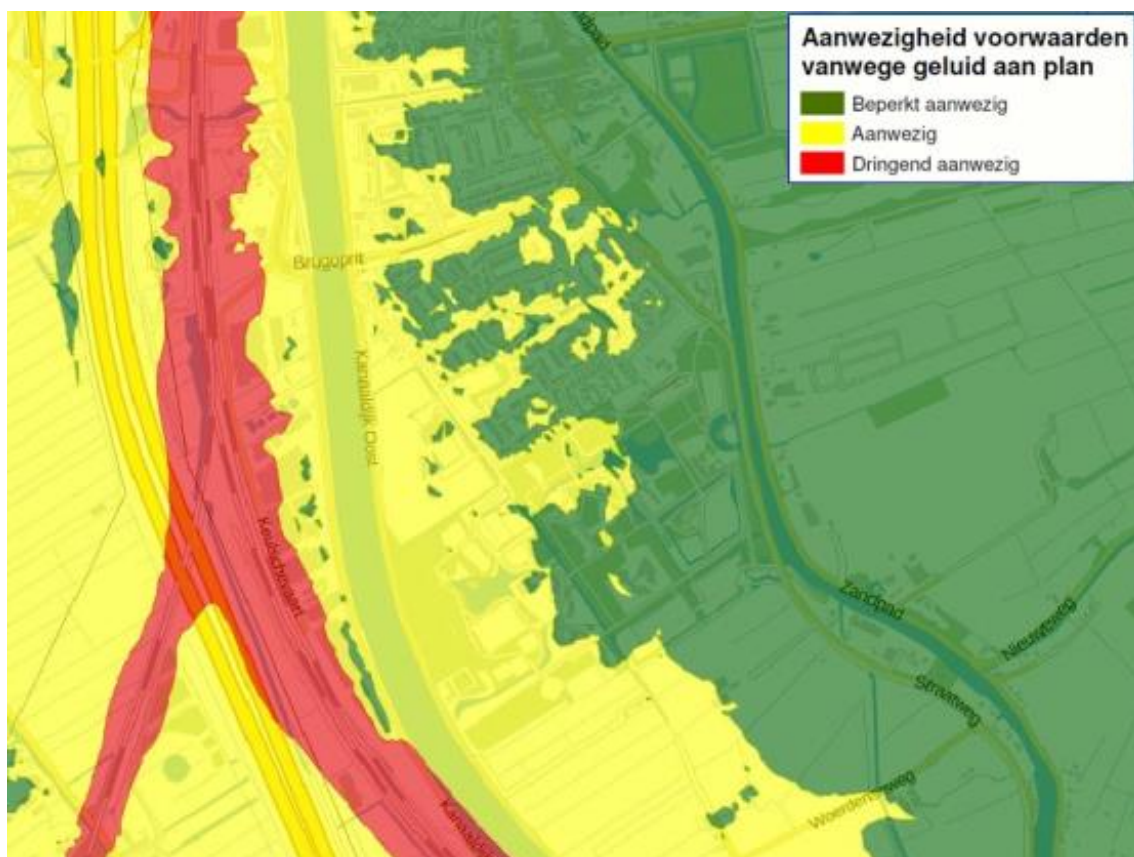
Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzones van wegen geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor railverkeerslawaai is dit 55 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

#### *Aandachtsgebiedenkaart*

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft voor het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht een aandachtsgebiedenkaart opgesteld. Deze kaart is bedoeld om op eenvoudige wijze inzicht te geven in hoeverre het aspect geluid vanwege weg- en railverkeer beperkingen oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen met nieuwe geluidgevoelige objecten.



afbeelding 21: aandachtsgebied wegverkeerslawaaï (bron: Integraal milieuadvies ODRU 21 december 2016)



afbeelding 22: aandachtsgebied railverkeerslawaaï (bron: Integraal milieuvadvis ODRU 21 december 2016)

#### 4.10.2 Betekenis voor het plan

Binnen het plangebied zullen woningen en onderwijsgebouwen mogelijk worden gemaakt. Woningen en onderwijsgebouwen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï.

##### Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidzones van de Straatweg (80 km/uur) en Zandpad (60 km/uur) die zich 250 meter aan weerszijden van de weg uitstrekken. Het plangebied locaties bevindt zich echter buiten de geluidzone van de rijksweg A2.

De geluidbelasting vanwege de Straatweg en Zandpad is op de aandachtsgebiedenkaart weergegeven. Hier blijkt dat de voorkeursgrenswaarde aan de rand van het plangebied mogelijk zal worden overschreden (zie afbeeldingen). Het bestemmingsplan betreft alleen fase 1 en maakt geen nieuwe woningen of onderwijsgebouwen mogelijk. Het aspect wegverkeerslawaaï stelt daarom geen (nadere) voorwaarden aan het plan.

##### Railverkeerslawaaï

Het spoor met traject Amsterdam – Utrecht is een hoofdspoorweg en heeft op basis van de gpp een geluidzone die ter plekke van het grondgebied van Nyenrode overgaat van 600 naar 900 meter. Het plangebied ligt deels binnen de geluidzone van de spoorweg. De (voor de komende 10 jaar) te ontwikkelen locaties liggen in de directe nabijheid van de grens van de geluidzone van het spoor. Uit de aandachtsgebiedenkaart blijkt dat de voorkeursgrenswaarde aan de rand van het plangebied mogelijk zal worden overschreden.

Het bestemmingsplan betreft alleen fase 1 en maakt geen nieuwe woningen of onderwijsgebouwen mogelijk. Het aspect railverkeerslawaaï stelt daarom geen (nadere) voorwaarden aan het plan.

### 4.11 Luchtkwaliteit

#### 4.11.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit worden onderzocht. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof-oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. De bijdrage van het plan op de luchtkwaliteit dient onderzocht te worden.

##### Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

| Stof                               | Toetsing van                                                               | Grenswaarde             | geldig             |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  | Sinds 2015         |
|                                    | Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreven)              | 200 µg / m <sup>3</sup> | Sinds 2015         |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  | Vanaf 11 juni 2011 |
|                                    | 24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden) | 50 µg / m <sup>3</sup>  | Vanaf 11 juni 2011 |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | Jaargemiddelde concentratie                                                | 25 µg / m <sup>3</sup>  | Sinds 2015         |

Tabel 7: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze waarden en daarom zijn deze niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

#### *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In het Besluit NIBM, en de bijbehorende regeling, is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een project een bijdrage heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden: met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.

#### *Nationaal samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL)*

Om tijdig te voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide (1 januari 2015) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgestart. Het NSL is een bundeling maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Grootschalige projecten die de luchtkwaliteit verslechteren met meer dan 3% kunnen worden opgenomen in het NSL. Deze dienen dat door de verantwoordelijke overheid te worden aangedragen bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

#### **4.11.2**      *Situatie plangebied*

##### *Wet luchtkwaliteit*

Het plan leidt niet of nauwelijks tot een toename van het verkeer. Met behulp van de NIBM-tool van Infomil ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) is de bijdrage van het plan op de verslechtering van de luchtkwaliteit berekenend. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, als NIBM kunnen worden aangemerkt.

##### *Goede ruimtelijke ordening*

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor het plan voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit. Dit kan worden verkregen aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het NSL hoort. In 2016 is in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincie en Rijkswaterstaat, de Monitoringstool ingevoerd. Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat op de beoogde locatie voor de verplichte peiljaren aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> wordt voldaan. Nader luchtkwaliteitsonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

## **4.12      Externe veiligheid**

### **4.12.1      Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Wettelijk kader: Besluit externe veiligheid inrichtingen

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het bestemmingsplan maakt de vestiging van risicobedrijven niet mogelijk.

#### 4.12.2 *Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving*

Wettelijk kader: Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het geraadpleegde bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend.

#### 4.12.3 *Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water*

Wettelijk kader: Besluit externe veiligheid transportroutes

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen en spoorwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plangebied of in ieder geval op een afstand die groter is dan 200 meter, zodat er geen ruimtelijke consequenties zijn. Het plangebied ligt binnen een afstand van 200 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal. De nieuwe ontwikkelingen vallen allen ruim buiten deze afstand en zullen niet zorgen voor een verhoging van het groepsrisico. Daarnaast kan gesteld worden dat er geen wijzigingen worden aangebracht die een verslechtering van de zelfredzaamheid of beheersbaarheid veroorzaken. De hoofdontsluiting van het plangebied is van het kanaal af gericht. De Kanaaldijk-Oost wordt niet aangepast, zodat bereikbaarheid door hulpdiensten gewaarborgd blijft.

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen 30 meter van het kanaal, zodat er geen eisen gelden voor het plasbrandaandachtsgebied op grond van de Regeling Bouwbesluit. Daarnaast maakt het plan geen ontwikkelingen mogelijk binnen 200 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal en hoeft geen berekening voor het groepsrisico te worden gemaakt noch hoeft over deze ontwikkeling een uitgebreide verantwoording voor het groepsrisico te worden afgelegd.

#### *Gemeentelijke routing*

Wettelijk kader: Wet vervoer gevaarlijke stoffen

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

#### 4.12.4 *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Wettelijk kader: Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er nabij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

#### 4.12.5 *Elektromagnetische straling*

Wettelijk kader: Beleidsadvies VROM en Europese regels blootstellingslimieten

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

#### 4.12.6 *Conclusie en advies:*

Op basis van de quickscan van ODRU wordt geconcludeerd dat externe veiligheid niet van toepassing is voor het bestemmingsplan. Voor het onderwerp transport van gevaarlijke stoffen over water geldt hiervoor een uitzondering. Aangezien het plangebied binnen 200 meter van het Amsterdam Rijnkanaal ligt, moet hiervoor een korte verantwoording van het groepsrisico

worden opgenomen. De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen liggen echter niet binnen 200 m van het Amsterdam Rijnkanaal.

In het bestemmingsplan is de 30 meter zone langs het Amsterdam Rijnkanaal opgenomen als vrijwaringszone. Binnen deze vrijwaringszone geldt een verbod op bouwen en opslag, anders dan wanneer dit direct verband houdt met de nautische belangen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

#### **4.13 M.e.r. beoordeling**

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan cq. inpassingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r.

Sinds 1 april 2011 is in het Besluit m.e.r. bepaald dat de drempelwaarden indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet ook bij de betreffende activiteiten onder de bijbehorende drempelwaarden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG).

##### *Betekenis voor het plan*

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie nieuwe gebouwen mogelijk en de aanleg van nieuwe natuur.

Aanleg nieuwe natuur valt onder D.9. "Een landinrichtingsproject, dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan". De drempelwaarde bedraagt 125 hectare of meer aan water, natuur, recreatie of landbouw. De ontwikkeling van nieuwe natuur op de buitenplaats ligt ruim onder de drempelwaarde.

De bouw van nieuwe gebouwen valt onder D11. "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarde bedraagt 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het bestemmingsplan blijft hier ruim onder (ca. 2.490 m<sup>2</sup> netto toename aan bebouwing).

Gezien de effecten zoals beschreven in de bovenstaande toelichting kan geconstateerd worden dat er geen negatieve milieueffecten op zullen treden door de realisatie van dit bestemmingsplan waarvoor een m.e.r.-procedure doorlopen zou moeten worden. Hiermee zijn er vanuit het oogpunt van de m.e.r.-beoordeling geen beperkingen aan het bestemmingsplan.

## 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. De procedureregels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning, wijzigen of het stellen van nadere eisen zijn niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze procedureregels wordt verwezen naar de Wabo/Wro.

### 5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Dit hoofdstuk bevat ook bepalingen die van toepassing zijn op meer bestemmingen, de zogeheten 'dubbelbestemmingen'.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

### 5.2.1 *Inleidende regels*

#### Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

#### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

### 5.2.2 *Bestemmingsregels*

#### Groen (artikel 3)

Het talud aan weerszijden van de Kanaaldijk Oost is aangewezen met de bestemming 'Groen'. Bebouwing is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Uiteraard zijn de regels voor vergunningvrij bouwen (Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) wel van toepassing voor het realiseren van, onder meer, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

#### Maatschappelijk (artikel 4)

De hoofdbestemming van dit bestemmingsplan is de bestemming Maatschappelijk. De regeling heeft zowel betrekking op het positief bestemmen van de bestaande situatie, als op het mogelijk maken van ontwikkelingen die zich binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan zullen voor doen.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een aantal verschillende functies toegestaan dat relateert aan de brede activiteiten van de universiteit. Ten behoeve van een effectieve bedrijfsvoering worden deze functies niet specifiek vastgelegd per gebouw. De functies zijn onderling uitwisselbaar zolang de opgenomen maximale oppervlakte bvo per functie maar niet wordt overschreden.

In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, kunnen mee werken aan een andere oppervlakteverdeling.

De bestaande bebouwing is op de verbeelding opgenomen door middel van bouwvlakken die strak om de contour van de aanwezige gebouwen zijn getrokken. Voor bestaande bebouwing geldt dat het gehele bouwvlak mag worden bebouwd en dat de bestaande goot- en nokhoogtes zijn toegestaan.

Voor de nieuwbouw is binnen de bouwvlakken steeds specifiek aangegeven wat het toegestane bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogtes zijn. De bouwvlakken ten behoeve van de nieuwbouw bieden dus enige flexibiliteit bij het uitwerken van de bouwplannen.

#### Natuur (artikel 5)

De gronden aan de zuidzijde van het plangebied krijgen een nieuwe inrichting als natuur in de vorm van 'nieuw laagland'. Dit deel van de nieuw te realiseren NNN heeft de enkelbestemming 'Natuur' gekregen, aangezien hier geen ander gebruik aanwezig is dan behoud en ontwikkeling van natuur. Zie voor de overige delen van de NNN de beschrijving bij de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'.

#### Recreatie (artikel 6)

Het perceel 2142 aan de Kanaaldijk is in gebruik als volkstuin. Met de bestemming 'Recreatie' is dit als zodanig bestemd.

#### Tuin (artikel 7)

De onbebouwde gronden bij het perceel Broekdijk Oost 34 zijn aangewezen met de bestemming Tuin conform het voorgaande bestemmingsplan.

Er zijn geen specifieke regels opgenomen voor erfbebouwing omdat hiervoor wordt aangesloten bij de regeling voor vergunningsvrij bouwen uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Voor de wijzigingsbevoegdheid die geldt voor een deel van de voor Tuin aangewezen gronden wordt verwezen naar de beschrijving bij de 'Algemene wijzigingsregels'.

Verkeer (artikel 8)

Zowel het weg gedeelte van de Kanaaldijk Oost ten oosten van de buitenplaats, als van de Staatweg ten westen van de buitenplaats hebben de bestemming 'Verkeer'. Bebouwing is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Uiteraard zijn de regels voor vergunningvrij bouwen (Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) wel van toepassing voor het realiseren van, onder meer, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

Water (artikel 9)

De bestaande, structurerende waterlopen, waterpartijen en grachten zijn opgenomen met de bestemming 'Water'. Buiten het water dat is voorzien van de bestemming 'Water' is er in de huidige en in de toekomstige situatie nog meer water (voorzien). Om deze reden is water ook opgenomen binnen alle overige bestemmingen die binnen het bestemmingsplan zijn opgenomen zodat ook de centrale as en 'de nieuwe wetering' straks een blauwe invulling kunnen krijgen.

Wonen (artikel 10)

De bestemming heeft betrekking op de woning aan Broekdijk Oost 34. De bestemmingsregeling is bijna 1:1 overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Breukelen woongebied – geconsolideerd'. Daarin was ook voorzien in twee wijzigingsbevoegdheden op dit perceel. Ook de wijzigingsbevoegdheden zijn overgenomen in het nieuwe plan en staat verder beschreven onder de algemene wijzigingsregels.

Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 en 6 (artikelen 11 t/m 15)

Op basis van de archeologische verwachtingenkaart zijn 5 verschillende beschermingsregimes in het bestemmingsplan opgenomen. De hoogste bescherming heeft betrekking op het archeologisch rijksmonument bestaande uit het kasteel en de daarbij behorende gracht (Waarde – Archeologie 1). De archeologische dubbelbestemmingen kennen een stelsel van regels ten behoeve van bouwen en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden om het verstoren van de bodem door afgraven, door het leggen van leidingen, of het planten van diepwortelende bomen en struiken etc., zodanig dat de archeologische waarden niet worden verstoord. Naar mate de verwachtingen lager zijn is een groter oppervlakte per ingreep vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), omgevings-, bodemsanering- en ontgrondingsvergunningen, kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg.

Waarde – Buitenplaats (artikel 16)

Het deel van het plangebied dat onderdeel is van de buitenplaats Nijenrode heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie en landschap'.

De op de buitenplaats gesitueerde monumenten worden individueel beschermd vanuit de Erfgoedwet. De monumentale samenhang tussen gebouwen en landschap bestaande uit lanen, tuinen, waterpartijen etc. wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie en landschap'. Zowel het bouwen als het uitvoeren van werk of werkzaamheden zoals het wijzigen van de bestaande paden- en lanenstructuur zijn aan beschermede voorwaarden gebonden.

Waarde - Natuur (artikel 17)

De buitenplaats herbergt hoge natuurwaarden die passen bij de ouderdom van de buitenplaats. Het oude deel van de buitenplaats en de Vecht waren al aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het begrip EHS is komen te vervallen en de voor EHS aangewezen gronden worden nu aangeduid als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Op basis van de uitgevoerde toetsing NNN (Saldotoets) is de begrenzing van het NNN op de buitenplaats uitgebreid. De nieuwe begrenzing is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'. De regeling ziet toe op bescherming, behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden.

Er is binnen deze dubbelbestemming door middel van voorwaardelijke regels (15.2) een koppeling gemaakt tussen het bouwen en de bescherming, het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden. Een deel van de in de voorwaardelijke regels beschreven maatregelen dient te worden uitgevoerd binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Dit betreft de maatregelen gericht op de ontwikkeling van natuur in algemene zin. En een deel van de maatregelen dient per gebouw te zijn uitgevoerd bij het in gebruik nemen van de nieuwbouw.

#### Waterstaat - Waterkering (artikel 18)

Ten einde de bescherming van de waterkeringen is een dubbelbestemming opgenomen. In de waterparagraaf in paragraaf 4.6 van de voorliggende toelichting is hier nader op ingegaan.

### 5.2.3 *Algemene regels*

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

#### Anti-dubbelregel (artikel 19)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

#### Algemene bouwregels (artikel 20)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over bestaande afstanden en andere maten.

#### Algemene gebruiksregels (artikel 21)

Enkele bepalingen over parkeren.

#### Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

De aanduidingsregels hebben betrekking op de vrijwaringszone van het Amsterdam - Rijnkanaal.

#### Algemene afwijkingsregels (artikel 23)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in afwijkingsmogelijkheden. Met de afwijkingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 15%.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 24)

De algemene bevoegdheid betreft het aanpassen van de bestemmingsgrenzen indien dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. Ook is het mogelijk de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hier toe aanleiding geven.

#### Broekdijk Oost 34

Het perceel Broekdijk oost 34 vormde een enclave in het noordwesten van de buitenplaats Nijenrode. Op het perceel is een woonhuis en een schuur aanwezig. De gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met kap. Gezien de verouderde staat van de bebouwing en de inrichting van het perceel kan niet worden gesteld dat deze enclave vanuit ruimtelijke oogpunt gezien in zijn huidige vorm meerwaarde heeft voor de omgeving. Die potentie is, gezien de fraaie ligging van het perceel, wel aanwezig. Daarom is deze ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt ook positief benaderd door de gemeente Stichtse Vecht. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan en ziet op de realisatie van vier woningen na sloop van de bestaande bebouwing, ofwel de toevoeging van drie woningen na renovatie van de bestaande bebouwing, binnen de bestaande structuur van het gebied. Zowel het programma als de gewenste verkaveling is afgestemd op de onderliggende beleidsstukken welke gelden voor het gebied alsmede op de ontwikkelingsvisie van Nijenrode.

#### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

##### Overgangsrecht (artikel 25)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

##### Slotregel (artikel 26)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

#### 6.1.1 Grondexploitatie

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn.

Bij het voorliggende project zijn de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

#### 6.1.2 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro.

In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

In de tussen de gemeente Stichtse Vecht en Nijenrode overeengekomen overeenkomst is opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

#### 6.1.3 Conclusie

Gezien de tussen de gemeente Stichtse Vecht en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst, mede ten aanzien van grondexploitatie en planschade, wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie

Ten behoeve van de totstandkoming van de ontwikkelopgave voor Nijenrode is bij opstellen van de Ruimtelijke Visie een intensief participatietraject gestart. Er is een klankbordgroep opgericht, bestaande uit de volgende belangengroepen:

1. Wijkcomité Broeckland;
2. Vechtplassencommissie;
3. Historische Kring Breukelen / Historisch genootschap Niftarlake;
4. Vereniging landelijk gebied Ottermaten;
5. Ondernemersvereniging Stichtse Vecht.

Met deze klankbordgroep zijn gedurende het proces de onderlinge belangen wederzijds afgestemd en ingebracht in het project. Ook bij de uitwerking van de Ruimtelijke Visie in het BKP is de klankbordgroep betrokken gebleven. De klankbordgroep zal ook voor het bestemmingsplan haar rol behouden.

Het concept bestemmingsplan is aan de klankbordgroep voorgelegd. De reacties van de klankbordgroep zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Dit is beschreven in bijlage 8 'Nota Vooroverleg'.

### 7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan 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 zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Dit is beschreven in bijlage 8 'Nota Vooroverleg'.

### 7.3 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Nijenrode heeft vanaf 20 oktober 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben vier partijen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

De ingekomen reacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Dit is beschreven in bijlage 9 'Nota Zienswijzen'. Per reactie is aangegeven of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Ter verbetering van het bestemmingsplan is het nodig geweest om enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen in de regels. Deze wijzigingen zijn in de Nota zienswijzen concreet beschreven.