

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



VERSLAG

Team
Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door
Sylvia Lutters
Telefoonnummer
0346254390
E-mail
sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Ons kenmerk
Z/21/227486- D/21/388106
Datum
7 oktober 2021
Aan
klankbordgroep

Datum	06-10-2021
Tijdstip	19.30 – 21.30
Locatie	Cultureel centrum Het Web Loenen aan de Vecht
Aanwezig	Golfclub Old Course Loenen Woningstichting Vecht en Omstreken Woningstichting Vecht en Omstreken Volkstuinvereniging Volkstuinvereniging Bewoner Dorpsraad Loenen aan de Vecht Bewoner Bewoner Adviseur namens de initiatiefnemer Stedenbouwkundig adviseur van de initiatiefnemer Coen Hermans – Gebiedsregisseur, gemeente Stichtse Vecht Sylvia Lutters – Planoloog, gemeente Stichtse Vecht
Stukken die zijn overhandigd of besproken	Uitdraai presentatie, concept Nota van uitgangspunten (versie 04-09-2021)
Specifieke afspraken die zijn gemaakt	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwe bijeenkomst 27-10-2021• Initiatiefnemer maakt voorstel voor participatie• Initiatiefnemer geeft iets meer duiding aan Nota van uitgangspunten met beeldmateriaal (dit is nog geen ontwerpessie)• Bewoners denken zelf na over wat zij verwachten van participatie• Verplaatsing volkstuinen naar andere kans Randweg niet als optie benoemen in Nota van uitgangspunten maar als voorwaarde.
Conceptverslag (verzenddata)	13-10-2021

Vindt u deze brief niet duidelijk? Laet het ons weten via info@stichtsevecht.nl
If you don't understand Dutch, please email us at info@stichtsevecht.nl

De volgende onderwerpen worden besproken tijdens deze bijeenkomst:

1. Stand van zaken
2. Concept Nota van uitgangspunten (ruimtelijk kader)
3. Participatie
4. Processtappen

1. Stand van zaken

Sylvia vertelt dat in januari een vooroverlegplan is ingediend door de initiatiefnemer. De gemeente wil graag aan deze ontwikkeling mee werken, omdat de woningnood in de gemeente en de regio hoog is.

Het vooroverlegplan bevat geen stedenbouwkundig plan maar alleen een tekening van de twee locaties langs de Randweg Noord en een analyse van de bestaande situatie wat betreft water, bodem, ecologie etc. Woningbouw op de weilanden die aansluiten aan de bestaande wijk Cronenburgh past binnen het beleid van de provincie. Omdat dit gebied buiten de rode contour ligt moet de gemeente aan Gedeputeerde Staten van de provincie formeel om toestemming vragen deze locatie vrij te geven voor woningbouw. Om dit verzoek te kunnen doen moet er een principe besluit liggen van de gemeenteraad.

De gemeenteraad wordt gevraagd twee besluiten te nemen:

1. Wilt u de locatie vrij geven voor woningbouw en de provincie formeel om toestemming vragen buiten de rode contour te bouwen?
2. Welke randvoorwaarden/kaders wilt u aan de initiatiefnemer meegeven ook wat betreft de participatie?

Op dit moment bereiden we de besluitvorming voor door o.a. een Nota van uitgangspunten (ruimtelijk kader) op te stellen. Het vaststellen van de Nota van uitgangspunten is de eerste stap binnen het proces om uiteindelijk tot een stedenbouwkundig plan te komen. De concept Nota van uitgangspunten is al eerder verzonden aan de aanwezigen bij de uitnodiging.

2. Concept Nota van uitgangspunten (ruimtelijk kader)

Sylvia vertelt dat de concept Nota van uitgangspunten gebaseerd is op vastgesteld beleid. Het is een verzameling van onderdelen die van belang zijn om mee te geven aan de initiatiefnemer. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten vormen het kader waarbinnen de initiatiefnemer tot een stedenbouwkundig ontwerp kan komen. Het gaat om de volgende onderdelen:

1. Ruimtelijke aansluiting op bestaande omgeving en beeldkwaliteit
2. Woningbouwprogramma
3. Energie en duurzaamheid
4. Natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen
5. Bezinning
6. Openbare buitenruimte
7. Verkeer en parkeren (mobiliteitsplan)
8. Water (watertoets)
9. Onderzoeken
10. Voorzieningen
11. Economische uitvoerbaarheid

Sylvia geeft aan dat bijna alle kaders in de nota vastgesteld beleid of wettelijke regelgeving betreft waar we weinig aan kunnen veranderen. De aanwezigen wordt gevraagd of zij vragen en/of aanvullingen hebben op de concept-Nota van uitgangspunten.

Reacties

Een aantal aanwezigen vraagt wat wordt bedoeld met de zinsnede “aansluiten op de bestaande wijk Cronenburgh”. De bestaande wijk bestaat uit drie fases en elke fase is anders qua opzet en dichtheid. Fase 1 is veel ruimer en groener qua opzet dan fase 3. Als er gekozen wordt voor een hoge dichtheid dan gaat dat ten koste van openbare ruimte en groen. Je krijgt dan een heel andere

sfeer. De meeste aanwezigen geven aan een voorkeur te hebben voor een ruimere opzet met veel ruimte voor groen.

Een aantal aanwezigen vraagt zich af of de gestelde eisen in de Nota van uitgangspunten wel voldoende uitvoerbaar en realistisch zijn. Een woningbouwprogramma van 120+ woningen (in een verdeling van 30% sociaal, 25% betaalbare en middeldure koop, 25% midden huur en 20% dure koop) in combinatie met de wens om geen hoogbouw toe te passen, zet druk op de eerder genoemde wens van een ruime groene openbare ruimte.

Daarnaast geven de aanwezigen aan dat zij het moeilijk vinden om de cijfers te duiden zonder beeldmateriaal. Zij vragen dan ook om hier meer duiding aan te geven met behulp van tekeningen. De adviseurs van de initiatiefnemer geven aan dit in de volgende bijeenkomst te duiden.

Sylvia voegt toe dat de Nota van uitgangspunten een kader geeft waarbinnen de initiatiefnemer tot een plan moet komen. Het is aan zijn creatieve team om in goed overleg met de ontwikkelgroep/klankbordgroep tot een goede invulling te komen waar de meeste mensen tevreden over zijn.

De woningbouwvereniging vraagt wat de aanwezigen verstaan onder "hoogbouw". Een aantal aanwezigen geeft aan maximaal vier lagen hoog te willen. Andere aanwezigen geven aan twee lagen al te zien als hoogbouw.

De woningbouwvereniging geeft aan dat appartementen de vorm kunnen krijgen van één woning alleen met twee of drie voordeuren. Qua vormgeving lijkt het op een woning maar het zijn er meer. Denk aan beneden-boven-woningen. Zij zijn dan ook geen voorstander van het vastleggen van maximale aantallen woningen en pleiten ook voor voldoende ontwerpvrijheid. Zij zien de nota van uitgangspunten als een praktisch document en een mooie uitdaging om met deze randvoorwaarden tot een mooi plan te komen.

De stedenbouwkundig adviseur van de initiatiefnemer geeft aan de nota van uitgangspunten niet als onrealistisch en onuitvoerbaar te zien. Hij ziet een mooie uitdaging. Hij geeft aan bij een volgende bijeenkomst meer duiding te geven over de verschillen in dichtheid door modellen te maken door de bestaande wijk en verschillende fases te knippen en in het projectgebied te plakken. Op die manier ontstaat ongeveer een beeld van wat zou kunnen qua dichtheid en woningaantallen. Dit kan de aanwezigen helpen om een beter beeld te krijgen van de ruimte die Nota van uitgangspunten biedt. Sylvia wijst er op dat het nu nog niet de bedoeling is te gaan ontwerpen. Dat is voor een volgende fase. Eerst moeten de kaders duidelijk zijn en worden vastgesteld.

Een van de aanwezigen geeft aan veel overlast te ervaren van het geluid van de Randweg en vraagt zich af hoe hier met de nieuwbouw mee wordt omgegaan. Sylvia legt uit dat de wettelijke geluidnormen van toepassing zijn voor de nieuwbouw. Het kan zijn dat deze strenger zijn dan toen het eerste deel van Cronenburgh werd gebouwd. Maar het is ook mogelijk hogere waarde aan te vragen. De provincie heeft geconstateerd dat er te hard wordt gereden op de Randweg en denkt na over maatregelen. De gemeente kijkt of er met het ontwerpen van Cronenburgh fase 4 ook verkeersremmende maatregelen kunnen worden afgesproken met de provincie. Denk bijvoorbeeld aan een constructie met de nieuwe ontsluiting en een plek om over te steken naar de andere kant van de weg. Wat de mogelijkheden zijn moet worden onderzocht. De initiatiefnemer moet daarom in overleg met de provincie een Mobiliteitstoets maken.

Een van de aanwezigen vraagt waar de oversteekplek komt om naar de andere kant te gaan en hoe dat eruit gaat zien. Sylvia geeft aan dat we dat nog niet weten en dat dit onderwerp is bij de verdere ontwerpfase.

De vereniging van de volkstuinten geeft aan dat de verhuizing van de volkstuinten naar de andere kant in de Nota van uitgangspunten nu als 'optie' wordt genoemd, terwijl eerder met de gemeente is afgesproken dat dit een harde voorwaarde zou zijn. Sylvia is het hier mee eens en zegt toe dit aan te passen.

Een aantal aanwezigen blijft bezorgd of de Nota van uitgangspunten niet teveel ruimte biedt en vraagt zich af wie er beslist wanneer de initiatiefnemer met een plan komt dat niet aan de wensen van de omwonenden voelt. Sylvia geeft aan dat de initiatiefnemer zich te allen tijde aan de randvoorwaarden (zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten) moet houden. Binnen deze randvoorwaarden staat het de initiatiefnemer vrij om ieder stedenbouwkundig plan te maken. De initiatiefnemer dient dit plan vervolgens in bij de gemeente waarna uiteindelijk de gemeenteraad er definitief over stemt. Naast de Nota van Uitgangspunten dient de initiatiefnemer zich ook te houden aan de participatievoorwaarden.

Een aanwezige vraagt of de woningen worden gebouwd voor de bewoners van Loenen aan de Vecht en of we dat kunnen afdwingen. Een andere aanwezige wijst op kernbinding.

De aanwezigen vragen wat het plan is met het deel aan de andere kant van de Randweg. Sylvia geeft aan dat de provincie geen toestemming geeft voor woningbouw op die plek. Er zal wel een invulling aan deze weilanden worden gegeven zoals recreatie (volkstuinten, golfclub, wandel- en fietspaden en natuurontwikkeling. Maar er kan ook ruimte worden geboden aan zonnevelden.

Alle aanwezigen hebben er behoefte aan nog een keer bij elkaar te komen. De stedenbouwkundige zal met behulp van beeldmateriaal iets meer duiding geven aan de voorwaarden zoals beschreven in de Nota van uitgangspunten. Hierbij maakt hij gebruik van de bestaande wijk Cronenburgh door de verschillende fases te plakken in verschillende modellen.

3. Participatie

Sylvia vertelt dat de gemeente een participatieleidraad heeft waarin staat hoe de gemeente de participatie graag zou zien. Het participatieproces valt geheel onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente is deelnemer, toehoorder en kijkt of het participatieproces verloopt zoals afgesproken. We willen dat de initiatiefnemer minimaal stap drie (consulteren) van de participatieladder toepast. Het is belangrijk de verwachtingen aan het begin van het participatieproces helder te maken. De vragen die dan aan bod komen zijn:

- wat wordt voorlegt;
- over welke onderdelen mogen bewoners meepraten;
- wat wordt gedaan met de inbreng;
- hoe vaak komt de groep bijeen.

De aanwezigen zien graag een uitgewerkt voorstel tegemoet. De initiatiefnemer maakt een voorstel. Op basis van het voorstel en de wensen van de huidige klankbordgroep wordt bepaald of de klankbordgroep uitgebreid dient te worden.

4. Procedure

Sylvia geeft aan dat we nu eerst de Nota van uitgangspunten laten vaststellen door de gemeenteraad. De gemeente trekt dit proces. Na het vaststellen van de Nota van uitgangspunten kunnen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst sluiten. Hierna kan de initiatiefnemer van start met de planvorming en bijbehorend participatietraject. De gemeenteraad beoordeelt uiteindelijk de uitkomsten van het participatietraject, het stedenbouwkundig plan, de ruimtelijke onderbouwing en het beeldkwaliteitsplan.

Alle aanwezigen zien het belang om snel tot een besluit te komen, want de nood om woningen is hoog. De aanwezigen willen graag meedenken. We spreken af om een extra bijeenkomst te doen op woensdag 27 oktober.

Einde bijeenkomst.