

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Start woningbouwproject Cronenburgh fase 4

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Datum raadsvergadering

1 februari 2022

## Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

## Organisatie onderdeel

ruimtelijke ontwikkeling

## E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

0346254390

## Registratie nummer

Z/21/227486-VB/21/97672

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. Woningbouwproject Cronenburgh fase 4 formeel aan te melden bij de provincie en regio U16 als concrete woningbouwlocatie in het kader van “Regionaal Programma Wonen en Werken” en Gedeputeerde Staten vragen in te stemmen met deze bouwopgave buiten de rode contour;
2. In te stemmen met het “Ruimtelijk kader Cronenburgh fase 4 Loenen aan de Vecht” en de communicatie- en participatiestrategie in het “Omgevingsmanagement”.

### Samenvatting

Met de ontwikkeling van Cronenburgh fase 4 wordt de wijk Cronenburgh in Loenen aan de Vecht afgerond. Op deze locatie kan invulling worden gegeven aan de ambitie een gezond stedelijk leefgebied te ontwikkelen. Het doel is duurzame woningen te bouwen voor diverse doelgroepen en het maken van een aantrekkelijke, natuur inclusieve en klimaat adaptieve openbare ruimte. Daarnaast wordt ruimte geboden voor landschap- en natuurontwikkeling in combinatie met recreatie. De totale ontwikkeling heeft betekenis voor de vitaliteit van het dorp Loenen aan de Vecht en draagt bij aan de totale woningbouwopgave voor de gemeente Stichtse Vecht en de regio. Met het ruimtelijk kader en de communicatie- en participatiestrategie geeft de gemeente randvoorwaarden en uitgangspunten mee aan de initiatiefnemer waarmee bij de verdere planvorming rekening moet worden gehouden. De woningbouwlocatie ligt buiten de rode contour en wordt door de provincie gezien als een “pijplijn locatie” voor minimaal 120 woningen. Met dit besluit kan de gemeente de provincie vragen deze woningbouwopgave te formaliseren binnen het “Regionaal Programma Wonen en Werken”.

### Bijlagen

1. Ruimtelijk kader Cronenburgh fase 4 Loenen aan de Vecht;
2. Omgevingsmanagement;
3. Verslagen bijeenkomst klankbordgroep;
4. Presentatie informatieve commissie 16 november 2021.

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

In januari 2021 is een vooroverlegplan (VOP) ingediend met het verzoek of de gemeente mee wil werken aan de bouw van woningen binnen het gebied ten noordwesten van het dorp Loenen aan de Vecht. Het plangebied ligt tussen de bebouwde kom van het dorp en de golfclub en wordt in tweeën gedeeld door de Randweg Noord. Het vooroverlegplan bevat geen stedenbouwkundige invulling of concrete uitspraken over het soort woningen, afmetingen en aantallen. Het gebied ligt buiten de provinciale “rode contour”.

De totale ontwikkeling heeft betekenis voor de vitaliteit van het dorp Loenen aan de Vecht en draagt bij aan de totale woningbouwopgave voor de gemeente Stichtse Vecht en de regio. Met deze ontwikkeling wordt de wijk Cronenburgh en het gebied aan de andere kant van de Randweg Noord afgerond. Op deze locatie kan invulling worden gegeven aan volgende ambitie:

Realiseren van een gezond stedelijk leefgebied door:

- het bouwen van duurzame woningen voor een diverse doelgroep;
- het maken van een aantrekkelijke, natuur inclusieve en klimaat adaptieve openbare ruimte;
- landschap- en natuurontwikkeling in combinatie met recreatie binnen de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

## **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

Binnen het ruimtelijk kader is de relatie met bestaand beleid en regelgeving van de gemeente en andere overheden benoemd. Op grond van het bestaande beleid en de regelgeving zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd waarmee de initiatiefnemer bij de verdere planvorming rekening moet houden. (zie bijlage 1 ruimtelijk kader Cronenburgh fase 4 Loenen aan de Vecht). Het ruimtelijk kader is voorbesproken met de provincie en het hoogheemraadschap AGV.

## **Argumenten (zie bijlage 1 ruimtelijk kader)**

*Met dit besluit kan deze woningbouwlocatie worden geformaliseerd*

De woningnood binnen deze gemeente en de regio is hoog. Dit woningbouwproject heeft grote potentie om binnen afzienbare termijn te komen tot de realisatie van 120+ woningen. Omdat deze locatie buiten de rode contour ligt moet de provincie formeel toestemming geven voor de ontwikkeling. Als u deze locatie vrij geeft voor woningbouw, kan het college de provincie formeel om toestemming vragen om buiten de rode contour te mogen bouwen en kan deze locatie worden toegevoegd aan de Planmonitor wonen en het Regionaal Programma Wonen en Werken als concreet en haalbaar project.

De provincie en regio hebben deze potentiële woningbouwlocatie al opgenomen als “pijplijn” locatie met een minimaal aantal van 120 woningen te realiseren tussen nu en 2024. De locatie is vooralsnog benoemd als “pijplijn” locatie. Om van “pijplijn” naar “realisatie” te gaan moeten wij eerst toestemming krijgen van de provincie om buiten de rode contour te bouwen. GS nemen hierover 1 keer per jaar een besluit. De werkzaamheden die tot nu toe zijn verricht zijn de voorbereiding hierop.

*De ontwikkeling geeft invulling aan de gemeentelijke, regionale en provinciale ambities*

De provincie geeft in het “Afwegingskader uitbreidingslocaties voor wonen” aan dat voorkomen moet worden dat woningbouw leidt tot onevenredige aantasting van Utrechtse kwaliteiten of tot toekomstige bereikbaarheidsproblemen. Daarom worden wonen, werken en mobiliteit in samenhang met elkaar bezien. Verder spelen aspecten zoals gezondheid, klimaatadaptatie en energietransitie een belangrijke rol. De ambities vanuit gemeente, provincie en regio met betrekking tot de inrichting van een uitbreidingslocatie zijn onder andere een evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, betaalbaar, energieneutraal, klimaatadaptatief, circulair, leefbaar en (natuur)inclusief. In het ruimtelijk kader dat is gemaakt voor deze ontwikkeling is hieraan aandacht besteed. Dit ruimtelijk kader vormt voor de ontwikkelaar de basis voor de verdere uitwerking van zijn plan.

## **De provincie heeft een positieve grondhouding uitgesproken en randvoorwaarden gesteld**

In april van dit jaar heeft een eerste ambtelijke voorbespreking plaatsgevonden. Het concept ruimtelijk kader is daarna in oktober en november 2021 binnen de provincie besproken en van een reactie voorzien. De provincie heeft een positieve grondhouding uitgesproken maar wel een aantal randvoorwaarden gesteld die u kunt lezen in het ruimtelijk kader onder paragraaf 1.4. Een van de randvoorwaarden is dat de provincie de nieuwe grens van de rode contour op de Randweg Noord legt hetgeen als gevolg heeft dat slechts 1 van de twee deelgebieden in aanmerking komt voor woningbouw. Een ander punt van aandacht is de stikstofproblematiek. De initiatiefnemer zal hier binnen de volgende stap onderzoek naar moeten doen. Op het moment dat de onderzoeksgegevens bekend zijn en er sprake is van een overschrijding kunnen wij de ontwikkeling aanmelden bij de provinciale stikstofbank. De Stikstofbank wordt gevuld met vrijgevallen ruimte of met vrijgemaakte ruimte. Zo wordt het mogelijk dat stikstofrechten van bijvoorbeeld een boer, ingezet worden door voor woningbouw. (zie <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/aanpak-stikstof> )

## **Kanttekeningen**

### *Beschikbare capaciteit binnen de ambtelijke organisatie*

Zoals eerder aangegeven heeft dit woningbouwproject grote potentie om binnen afzienbare termijn te komen tot de realisatie van 120+ woningen. De provincie heeft hiervoor 2024 als uitgangspunt genomen binnen de planmonitor. Echter, de huidige capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie in relatie tot de grote hoeveelheid projecten die in procedure zijn, leidt ertoe dat dit project nog niet opgepakt kan worden door een projectorganisatie (projectleider en belangrijke disciplines waaronder planoloog, projectleider civieltechniek, communicatie etc). Wij doen ons best de organisatie op orde te krijgen en zijn ook in overleg met provincie en U16 partners naar mogelijkheden om capaciteit beschikbaar te krijgen. Verder wordt er op dit moment gewerkt aan een herprioritering van de projectenlijst. Het is belangrijk te constateren dat vanuit de gemeente pas gestart kan worden met deze gebiedsontwikkeling als bij de verkiezingen extra capaciteit beschikbaar wordt gesteld voor de werkzaamheden.

Het project staat op de lijst met projecten die prioriteit krijgt als er ruimte voor is. Daarom zijn deze voorbereidende werkzaamheden wel opgepakt, omdat anders het risico bestaat dat we tot 2023 moeten wachten op een besluit van de provincie over het bouwen buiten de rode contour. Het besluit van de gemeenteraad geeft de initiatiefnemer wel de mogelijkheid om zelfstandig een aantal stappen te zetten in de verdere planvorming en participatie daaromtrent. Hierin schuilt het risico dat wij als gemeente onvoldoende aangehaakt kunnen zijn bij het ontwikkelproces. Wij moeten daarom een concrete afspraak maken met de initiatiefnemer dat hij pas kan starten met het ontwikkelproces als er voldoende capaciteit binnen onze organisatie beschikbaar is om goed aangehaakt te zijn bij het ontwikkelproces.

### *Eerste reactie direct omwonenden op ruimtelijk kader (zie bijlage 3 verslagen)*

Het ruimtelijk kader is overwegend een document dat gebaseerd is op vastgesteld beleid en wetgeving. Tijdens de gesprekken met de klankbordgroep is informatie opgehaald dat zoveel mogelijk is verwerkt in paragraaf 3.1 van het ruimtelijk kader. Er zijn wel richtlijnen opgenomen ten aanzien aansluiting bij het bestaande wijk Cronenburgh en de aldaar voorkomende hoogtes, maar er zijn bewust geen exacte dichtheden, aantallen woningen en eisen ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen opgenomen. Dit onderdeel hoort thuis in de ontwerpfasen van het stedenbouwkundig plan dat participatief zal plaatsvinden.

Het concept ruimtelijk kader is in 2 bijeenkomsten besproken met de klankbordgroep (zie ook onder kopje participatie). Tijdens deze bijeenkomst hebben de direct aanwonenden hun wensen maar ook hun zorgen geuit. Onder andere over het, in verhouding tot rest van Cronenburgh, hoge percentage huurwoningen (30% sociaal en 25% midden huur) en daarmee samenhangend de hoogte van de gebouwen en de dichtheid. Huurwoningen zullen overwegend in de vorm van appartementen worden gebouwd. De Woonstichting Vecht en Omstreken heeft tijdens de bijeenkomst aangegeven dat de

behoefte aan kleine woningen groot is. De bestaande wijk Cronenburgh bestaat overwegend uit gezinswoningen. Direct omwonenden zijn bevreemd dat het niet benoemen van maximale dichtheden, maximale aantallen woningen en exact vastleggen van hoogtes van gebouwen in het ruimtelijk kader tot gevolg heeft dat de ontwikkelaar carte blanche heeft ten aanzien van het indienen van een stedenbouwkundig plan.

Het ruimtelijk kader vormt de leidraad voor de verdere planvorming. Het geeft voldoende houvast om sturing te geven en voldoende ruimte om samen met bewoners en belanghebbenden vrij te ontwerpen en zo te komen tot een gebalanceerd plan. Aangezien u de initiatiefnemer aangeeft welk onderdeel van de participatieladder hij minimaal moet toepassen en er tevens inspraak moet plaatsvinden binnen een grotere groep is er voldoende ruimte voor direct omwonenden om mee te denken over het plan en hun wensen kenbaar te maken. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te bepalen en besluiten of er sprake is van een goed en gebalanceerd stedenbouwkundig plan met voldoende draagvlak.

## **Communicatie (zie bijlage 2 communicatie- en participatiestrategie)**

### *Participatie*

Participatie en communicatie vormen een belangrijk onderdeel binnen deze ontwikkeling. Daarom is bij dit voorstel een communicatie en participatiestrategie gevoegd die zijn basis heeft in de participatieleidraad. Het participatieproces valt straks geheel onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De rol van de gemeente is die van deelnemer (als belanghebbende voor de openbare ruimte), toehoorder en toezichthouder (wordt de participatie wel uitgevoerd volgens afspraak). Met het formuleren van randvoorwaarden wordt het voor de initiatiefnemer duidelijk aan welke eisen en voorwaarden het participatietraject aan moet voldoen.

### *Klankbordgroep*

Bewoners en andere belanghebbenden zijn in een vroeg stadium betrokken. In januari van dit jaar, direct nadat de VOP is ingediend, heeft een eerste kennismaking plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de dorpsraad Loenen aan de Vecht. Daarna is een klankbordgroep samengesteld bestaande uit de dorpsraad Loenen aan de Vecht, Golfclub Old Course Loenen, Volkstuinvereniging Eigen Teelt en Woningbouwstichting Vecht en Omstreken. Met deze groep hebben we in juli van dit jaar een kennismakingswandeling gemaakt in het gebied. Tijdens deze wandeling is veel informatie opgehaald waarvan een groot deel is verwerkt in dit ruimtelijk kader. De groep is vervolgens aangevuld met een bewoner van de Rijksstraatweg (tevens eigenaar van een weiland), een vertegenwoordiger namens de bewoners van de Kappeyne van de Coppelolaan, een vertegenwoordiger namens de bewoners van de Buitenhof, een vertegenwoordiger namens de bewoners van de Bastertlaan en een bewoner van de Hoefijzer. Met de totale groep is het concept ruimtelijk kader in 2 bijeenkomsten besproken. Daarnaast is de participatiestrategie met de klankbordgroep besproken. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt (zie bijlage 3 bij dit voorstel).

### *Communicatie*

In april van dit jaar heeft de dorpsraad Loenen aan de Vecht van de gemeente informatie ontvangen om op te nemen in hun lokale nieuwsbulletin. Daarnaast is in juli een wijkbericht gestuurd aan de direct omwonenden. Op grond van dit wijkbericht hebben een aantal bewoners zich aangemeld bij de gemeente of de dorpsraad om zitting te nemen in de klankbordgroep. In november is nog een wijkbericht verzonden over de stand van zaken. Na besluitvorming ontvangen bewoners opnieuw een wijkbericht en wordt een webpagina aangemaakt waarop wij informatie over het project kunnen plaatsen. Verder is de initiatiefnemer aan zet om de participatie rond het ontwerpproces op te tuigen.

## **Financiën, risico's en indicatoren**

De onderdelen “kostenverhaal” en “planschade” komen aan de orde als er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbinnen de financiële risico’s voor de gemeente zeer gering zijn.

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen en er is binnen de organisatie ruimte is voor dit project, zal een anterieure overeenkomst fase 1 worden gesloten. De werkzaamheden die ambtelijk zijn verricht om te komen tot dit voorstel en de eerste stappen in het participatieproces horen bij de voorbereidingswerkzaamheden. De gewerkte uren worden op dit moment bijgehouden en worden straks meegenomen binnen het onderdeel “kostenverhaal”. Een risico hierbij is dat de kosten voor het voorbereidende werk niet kunnen worden verhaald, als de initiatiefnemer niet verder gaat met deze ontwikkeling, hetgeen onwaarschijnlijk maar niet uit te sluiten is. In dat geval kunnen wij alleen de leges op het vooroverlegplan verhalen (€670).

De gemeente heeft een klein perceel grond (2915m2) binnen het plangebied nabij de rotonde. In de verdere uitwerking van het plan kan gekeken worden of deze gronden een rol kunnen spelen binnen de ontwikkeling. Dit is ook aangegeven in het ruimtelijk kader.

### Processtappen

Hieronder staat een globaal overzicht van de processtappen die genomen worden in dit project en een indicatie van een mogelijke doorlooptijd. Wij bevinden ons nu op de plek van de pijl. Wat betreft de indicatie van de doorlooptijd moeten we meegeven dat deze zeer afhankelijk is van de beschikbaarheid van overall capaciteit binnen de ambtelijke organisatie en beroepsprocedure bij de Raad van State. Zie ook onder kanttekeningen.

	Activiteit/document	Besluit	Periode	Participatie/ inspraak
<b>I</b>	<b>Initiatiefase</b>			
1	Vooroverlegplan (VOP)		Januari 2021	
2	Ambtelijke voorbespreking VOP portefeuillehouder en provincie		Q2 en Q3 2021	
3	Klankborggroep samenstellen (stakeholders)		Q2 2021	
<b>II</b>	<b>Definitiefase</b>			
1	Ruimtelijk kader en communicatie en participatiestrategie	raad	Q1 2022	Ja (besproken in klankbordgroep)
2	Formeel verzoek aan GS bouwen buiten rode contour	B&W	Q1 2022	
2	Anterieure overeenkomst fase 1	B&W	Q2 2022	
<b>III</b>	<b>Ontwerpfase</b>			
1	Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en ruimtelijke onderbouwing (onderzoeken)	raad	Q4 2022	Ja (inclusief inspraak)
2	Voorlopig ontwerp ontsluiting en aanpassing Randweg Noord	provincie	Q4 2022	
3	Voorlopig ontwerp gebouwen en openbare ruimte		Q4 2022	ja
<b>IV</b>	<b>voorbereidingsfase</b>			
1	Bestemmingsplan (of andere procedure op grond nieuwe Omgevingswet)	Raad (B&W in geval nieuwe	Q1 2023 t/m Q1 2024 (let op hier zit beroepsfase niet	Ja (zienswijzen en beroep)



		Omgeving swet)	bij)	
2	Anterieure overeenkomst fase 2	B&W	2024	
3	Omgevingsvergunningen	B&W	2024	Ja (bezwaar en beroep)
<b>V</b>	<b>Realisatiefase</b>			
1	Bouwrijp maken		2024	
2	Bouw		2024 t/m 2026	
3	Aanleg openbare ruimte (woonrijp maken)		2024 t/m 2026	
<b>VI</b>	<b>Beheerfase</b>			
1	Overdracht openbare ruimte aan gemeente		2026	

14 december 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
drs. F.J. Halsema

Burgemeester  
drs. A.J.H.T.H. Reinders