

Technische vragen over vaststelling ruimtelijk plan Cronenburgh 4

1. Waarom wordt dit ruimtelijk plan nu vastgesteld

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) worden gewijzigd. Om het omgevingsplan te wijzigen hebben we een plan nodig hoe het woongebied eruit gaat zien. Het ruimtelijk plan bestaat uit een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan. Het ruimtelijk plan wordt gebruikt om de functies (bestemmingen), bouwvlakken en bouwhoogtes vast te leggen in het ontwerp omgevingsplan. Het ruimtelijk plan is straks een vast onderdeel van het omgevingsplan en wordt na de vaststelling van het omgevingsplan gebruikt als toetsingskader voor welstand.

2. Hoeveel ontwikkelaars zijn er betrokken bij dit plan?

Op dit moment zijn dat er 3.

- Cronenburgh 4 BV (heeft de grootste grondpositie)
- Aalberts Ontwikkeling uit Loosdrecht
- Woningstichting Vecht en Omstreken (als gegadigde voor de sociale woningbouwopgave)

3. Klopt het dat er sprake is van een nieuwe ontwikkelaar?

Ja. De gronden langs de begraafplaats zijn recent verkocht aan Aalberts Ontwikkeling uit Loosdrecht die deze grond verder zal ontwikkelen.

4. Maken de gronden van de nieuwe ontwikkelaar ook onderdeel uit van dit besluit over het ruimtelijk plan?

Ja. De gronden van Aalberts maken onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling die verder is uitgewerkt in het ruimtelijk plan (zie bladzijde 31 van het ruimtelijk plan).

5. Heeft het feit dat Aalberts nog niet klaar is met zijn ontwerp gevolgen voor de integrale aanpak van dit plan? Kunnen we niet wachten tot zijn plan klaar is en er één plan ligt?

Nee. Dat Aalberts ontwikkeling nog niet klaar is heeft geen invloed op de integrale aanpak.

Cronenburgh fase 4 betreft een gebiedsontwikkeling. In 2022 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader vastgesteld waarin een groot deel van de begrenzing van de gebiedsontwikkeling is opgenomen. De provincie heeft de gebiedsontwikkeling bekrachtigd in het Programma Wonen en Werken dat in april 2025 is vastgesteld. Het ruimtelijk plan dat nu voorligt geeft op bladzijde 31 de begrenzing weer. De gronden van Aalberts ontwikkeling vallen hierbinnen.

Het is ongewenst om nu op de pauzeknop te drukken. Het ruimtelijk plan Cronenburgh fase 4 is tot stand gekomen na een periode van zorgvuldig en intensief vooroverleg tussen de initiatiefnemer Cronenburgh 4 BV, stedenbouwkundigen van de initiatiefnemer en de ontwikkelgroep (groep bewoners en andere belanghebbenden). Daarnaast heeft intensief vooroverleg plaatsgevonden met het projectteam van de gemeente, de gemeentelijke stedenbouwkundig adviseur en de Gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (GAVO). Deze laatste heeft een positief advies gegeven op het ruimtelijk plan. Deze uitgebreide voorbereiding heeft veel tijd gekost. De voorbereiding, die in totaal vier jaar heeft geduurd, is afgelopen zomer 2025 afgerond toen de strook grond langs de begraafplaats (onder voorwaarden) aan Aalberts ontwikkeling werd verkocht.

Het ruimtelijk plan dat zorgvuldig tot stand is gekomen is een integraal plan voor het gehele plangebied (zie bladzijde 31 van het ruimtelijk plan) en geeft daarmee ook

invulling aan het ruimtelijk kader dat de gemeenteraad heeft vastgesteld. Het college omarmt dit integrale plan. Gezien de grote behoefte aan nieuwe woningen wil het college nu tempo maken en het plan tot uitvoering brengen. Het wijzigen van het omgevingsplan kost immers ook tijd en hiervoor hebben we het ruimtelijk plan nodig. En dit alles heeft tot doel om woningen te realiseren, waar zo'n sterke behoefte aan is.

Afspraken met ontwikkelaars moeten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met Aalberts ontwikkeling zijn deze gesprekken pas recent begonnen en moeten eerst worden afgerond met een besluit door het college. De ontwikkelaar heeft in ambtelijke gesprekken de wens geuit om tempo te willen maken en mee te willen liften op deze "rijdende trein". Wij doen ons best gehoor te geven aan deze wens.

Aalberts Ontwikkeling is op dit moment bezig met het maken van een voorlopig ontwerp voor zijn strook grond. Hij zal voor zijn strook moeten voldoen aan de uitgangspunten uit het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader én het ruimtelijk plan. Er heeft al een eerste gesprek plaatsgevonden tussen de stedenbouwkundige van Aalberts ontwikkeling, de stedenbouwkundige van Cronenburgh 4 BV en de stedenbouwkundige van de gemeente over de invulling van de strook grond en de uitgangspunten in het ruimtelijk plan waar hij rekening mee moet houden. Beide ontwikkelaar hebben ook met elkaar gesproken om nadere afspraken te maken. Aalberts zal, net als Cronenburgh 4 BV, de nodige onderzoeken moeten aanleveren en kan niet zonder meer meeliften op de onderzoeken van Cronenburgh 4 BV. Over zijn definitieve stedenbouwkundig ontwerp zal hij ook moeten participeren met omwonenden.

De vaststelling van het ruimtelijk plan hoeft geen beperking te betekenen voor Aalberts Ontwikkeling, maar vormt in combinatie met het ruimtelijk kader juist een helder uitgangspunt waar hij vanuit kan gaan. Er zal straks dus één integraal op elkaar aansluitend plan liggen voor de hele gebiedsontwikkeling.

Cronenburgh 4 BV heeft alle stappen al afgrond waar Aalberts ontwikkeling nog mee moet beginnen. Voor dit deel kunnen we dus beginnen met een Omgevingsplanwijziging. Er gaat kostbare tijd verloren als we nu wachten op het definitieve plan van Aalberts ontwikkeling en dat is ook niet nodig.

6. Kunnen we de initiatiefnemers verplichten om met elkaar samen te werken?

De gemeente kan de initiatiefnemers niet dwingen om samen te werken. We hebben bij deze ontwikkeling een faciliterende. Uiteraard sturen we waar mogelijk wel aan op samenwerking, omdat wij ervan overtuigd zijn dat ze daar beiden baat bij hebben. Er is immers sprake van één gebiedsontwikkeling en één integraal plan. Partijen ontkomen niet aan samenwerken. De gemeente en het kwaliteitsteam (stedenbouwkundigen en GAVO) zullen erop toezien dat hier op de juiste wijze invulling aan wordt gegeven. De provincie zal als adviseur in het kader van de omgevingsplan wijziging ook toezien op de integrale aanpak. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Dit zijn allemaal momenten waarop gemonitord wordt of we nog op het juiste spoor zitten met deze gebiedsontwikkeling. Overigens zijn beide partijen met elkaar in gesprek en vindt er al onderlinge afstemming plaats over het stedenbouwkundig ontwerp.

7. Moet Aalberts ontwikkeling zich ook houden aan het ruimtelijk kader dat in 2022 is vastgesteld?

Ja. Aalberts ontwikkeling zal zich, net als Cronenburgh 4 BV, moeten houden aan het in 2022 vastgestelde ruimtelijk kader waarin o.a. voorwaarden zijn opgenomen t.a.v. het woonprogramma (30% sociaal, 25% middenhuur, 25% betaalbare koop en 20% dure koop) en het convenant toekomst bestendig bouwen. De deelgebieden vormen ruimtelijk één geheel en moeten ook goed op elkaar aansluiten. Het ruimtelijk plan vormt hierin een

belangrijke richtlijn. De provincie heeft in het Programma Wonen en Werken 2025 het gebied ook als één gebiedsontwikkeling gekenmerkt.

8. Voldoet het ruimtelijk plan aan het woningbouwprogramma van de woonvisie en hoeveel woningen worden er nu gebouwd?

Ja. Het ruimtelijk plan voldoet aan het woningbouwprogramma van de woonvisie. Het gaat uit van 30% sociale huur, 25% midden huur, 25% betaalbare koop en 20% dure koop. Het ruimtelijk plan gaat uit van 213 woningen.

Cronenburgh 4 BV zal 183 woningen realiseren en Aalberts gaat vooralsnog uit van 30 woningen.

9. Er wordt in de woonvisie rekening gehouden met middenhuur. In de praktijk blijkt dat middenhuur vaak vervalt terwijl daar wel veel behoefte aan is. Is dat hier ook het geval?

Gezien het hoge segment aan betaalbare woningen (80%) en de eisen ten aanzien van toekomstbestendig bouwen staat er financieel veel spanning op de exploitatie van deze gebiedsontwikkeling. Daarnaast is het door de landelijke regels heel lastig om serieuze investeerders te vinden voor de midden huurwoningen. Er wordt daarom gekeken of een mogelijke uitruil in het middensegment "lucht" kan geven. De woonvisie biedt de ruimte om onder voorwaarden te kiezen voor een andere verdeling van het middensegment.

'Binnen het middensegment bieden we flexibiliteit. Dat betekent dat ontwikkelende partijen kunnen kiezen of zij in het middensegment meer of uitsluitend huur willen realiseren of meer of uitsluitend betaalbare koop willen realiseren. Dit kan helpen als een plan daardoor financieel haalbaar wordt of als een partij zich naast de sociale huur en middenhuur niet ook nog wil verbinden aan koop. Dit zien we bijvoorbeeld bij het Ruimtekwartier. Deze maatwerkoptie vraagt nog wel om uitwerking van de nodige randvoorwaarden zodat de gemeente een verzoek om uitwisseling goed kan beoordelen.'

Bij de beoordeling van een verzoek wordt gekeken naar drie zaken:

1. zijn er partijen om de middenhuurwoningen af te nemen (denk daarbij met name aan de woningcorporatie)?;
2. staat de exploitatie van de ontwikkeling aantoonbaar en onevenredige onder druk?;
3. is de behoefte aan betaalbare koop aantoonbaar gelijk of groter dan de behoefte aan middenhuur?.

Een uitruil in het middensegment waarbij er meer betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd zal dus goed moeten worden gemotiveerd alvorens het college hierover een besluit zal nemen. Hierin wordt het belang van beide onderdelen in het middensegment kritisch gewogen. Op grond van de planvoorraad is vanuit volkshuisvesting aangegeven dat een uitruil kan bijdragen aan een verbetering van de voorraad betaalbare koopwoningen.

10. Kan het stedenbouwkundig ontwerp nog veranderen?

Ja. Het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp, zoals opgenomen in het ruimtelijk plan kan nog wijzigen. Het kan gebeuren dat ontwikkelaar Aalberts kiest voor een iets andere invulling voor zijn grond dan in het ruimtelijk plan wordt voorgesteld. Als wordt gekozen voor een andere invulling voor zijn grond dan zal er voor die grond opnieuw met omwonenden gesproken moeten worden. Het ruimtelijk plan vormt dan een belangrijke richtlijn. Door de gewijzigde grondpositie moest Cronenburgh 4 BV zijn plandeel ook iets aanpassen. Daarom zit bij het raadsvoorstel een aangepast stedenbouwkundig ontwerp voor zijn gronden.

Verder kunnen er lopende het proces wijzigingen ontstaan in het stedenbouwkundig ontwerp door zienswijzen of nadere onderzoeken die uitwijzen dat aanpassingen nodig zijn.

11. Het ruimtelijk plan laat zien dat er veel aandacht is voor groen. Wordt er rekening gehouden met het convenant toekomstbestendig bouwen en hoe?

Ja. Er wordt rekening gehouden met het convenant toekomst bestendig bouwen (2024). Het convenant gaat uit van zes thema's, namelijk energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en gezondheid. In de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat het initiatief voldoet aan het convenant toekomstbestendig bouwen. Met uitzondering van de prestatie over "circulair bouwen".

De initiatiefnemer Cronenburgh 4 BV heeft onderbouwd dat circulair bouwen volgens het criterium "Brons" op dit moment leidt tot een financieel onhaalbaar plan. Voor circulair bouwen zal het plan wel moeten voldoen aan de wettelijke eisen. In 'ruil' hiervoor levert de initiatiefnemer extra prestaties op het gebied van natuurinclusiviteit en duurzame mobiliteit. Zo wordt er een hoogwaardige habitat voor ten minste drie soortencategorieën gecreëerd en een autodeelplatform geïntroduceerd.

Het platform VLOTO, dat elektrische deelauto's aanbiedt, wordt geïntroduceerd in de nieuwe wijk voor een periode van minimaal twee jaar. De deelauto's worden aangeboden vanaf het moment dat de eerste (minimaal 25) woningen worden opgeleverd. De auto's worden voor een periode van minimaal twee jaar aangeboden. VLOTO is een concept dat ook in Weespersluis en de Krijgsman in Muiden wordt aangeboden. Als dit concept goed werkt kan dit ook elders in Stichtse Vecht toegepast worden.

12. Wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen?

Ja. Een klimaatadaptatieve inrichting van de openbare ruimte is een voorwaarde die is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De voorwaarden staan opgenomen in het convenant toekomstbestendig bouwen en in onze Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Voorbeelden uit het plan zijn: parkeerplaatsen in halfverharding/grasbetontegels (uitgezonderd langsparkeren), de tuinen worden voor minimaal de helft van de oppervlakte opgeleverd met kwalitatieve tuinaarde, schuren en bijgebouwen worden voorzien van een sedumdak en er worden WADI's aangelegd in de groenvoorziening. Daarnaast wordt al in een vroeg stadium rekening gehouden met de aanplant van bomen in relatie tot de ondergrondse infrastructuur. In de LIOR is aangegeven hoeveel schaduwplekken een nieuwe woonwijk minimaal moet hebben. Verder wordt rekening gehouden met de aanleg van geveltuintjes. Als de nieuwe bewoners dat willen kunnen ze dat bij de koop van de woning aangeven zodat hier bij de aanleg van het openbaar gebied al rekening mee wordt gehouden.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met natuurinclusief bouwen in de groene ruimte maar ook in de gebouwen door het integreren van nestkasten.

13. Worden de maatregelen vanuit toekomstbestendig bouwen gelijk meegenomen bij de bouw of moeten bewoners dit later zelf aanleggen?

Ja. De maatregelen worden gelijk meegenomen in de bouw.

14. Wie waren betrokken bij de participatie?

Dorpsraad Loenen aan de Vecht, aantal direct omwonenden (Buitenhof, Kappeyne van de Coppellolaan, Rijksstraatweg, Bastertlaan), aantal dorpsbewoners, fietsersbond, Vechtplassencommissie, Golfclub Old Course Loenen, volkstuinvereniging Eigen Teelt en woningstichting V&O. Zij vormden samen de ontwikkelgroep. Een groot deel van de groep was ook betrokken bij het ruimtelijk kader.

15. Wat was de uitslag van de participatie? Kunnen we bezwaren verwachten?

Er zijn vier bijeenkomsten gehouden over de stedenbouwkundige invulling met de ontwikkelgroep. Er is goed geluisterd naar de inbreng van de groep. (zie het participatieverslag bij de stukken)

Daarnaast is één informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners van het dorp. De mensen konden ter plekke feedback geven op het plan via een opmerkingenbox. Ze konden ook online feedback geven via de projectwebsite. Het plan is die avond door het overgrote deel van de mensen positief ontvangen.

We kunnen bezwaren niet uitsluiten. Ondanks de aanpassingen in het plan en persoonlijke gesprekken die hebben plaatsgevonden heeft een aantal bewoners van de Buitenhof kenbaar gemaakt nog steeds niet achter het plan te kunnen staan. Zij willen geen verlies aan uitzicht. Zij zijn ook bevreesd voor mogelijke overlast van mensen die in de Buitenhof de auto gaan parkeren, als er geen plek is in de wijk Cronenburgh en mogelijke overlast van fietsers die over het nieuwe bruggetje komen. Het is ook mogelijk dat bewoners van de Kappeyne van de Coppellolaan die zicht krijgen op het appartementencomplex hier t.z.t. alsnog bezwaar tegen aantekenen.

16. Is er iets gedaan om de bewoners tegemoet te komen?

Het verlies aan uitzicht is een bijkomend effect van de uitbreiding van de woonwijk op een plek waar nu sprake is van agrarische grond. Wat betreft de hogere gebouwen (appartementen) is goed gekeken of deze op een voor bewoners zo gunstig mogelijk wijze gepositioneerd kunnen worden. Ook zijn de gebouwen met de hogere bouwhoogte verder weg gepositioneerd. Meer in de buurt van de randweg en de begraafplaats. We kunnen echter niet uitsluiten dat mensen zicht krijgen op de nieuwe gebouwen.

Wat betreft parkeren moet worden voldaan aan de parkeernormen die daarvoor staan. Er is geen verbinding voor de auto tussen de bestaande woonwijken en de nieuwe wijk. De nieuwe wijk ontsluit via de Noordelijke Randweg en de Rijksstraatweg. We verwachten daarom niet dat bewoners van Cronenburgh 4 gaan parkeren in de Buitenhof.

Bij het verder ontwerpen van het loop-/fietsbruggetje zullen we aandacht hebben voor de snelheid van fietsers en bezien hoe we fietsers kunnen stimuleren om af te remmen of af te stappen. We moeten wel opletten dat de brug toegankelijk blijft voor fietsers, scootmobiel en wandelwagens.

17. Krijgen de moestuinen een nieuwe plek en waar?

Ja. De moestuinvereniging krijgt een plek aan de overzijde van de N402. Deze plek is via de hoofdontsluiting van het plan per voet en fiets te bereiken. De initiatiefnemer en de moestuinvereniging hebben afspraken vastgelegd over de inrichting van deze plek.

18. Wat gebeurt en nog meer aan de overzijde? Dat hoort toch ook bij het plan?

In deelgebied 2 (overzijde van de provinciale weg) waar geen woningbouw komt, wordt een aantal ingrepen gedaan om de natuur- en biodiversiteitswaarden te versterken (natuurvriendelijke oevers, struweelbeplanting, broeihopen voor ringslangen). Langs de moestuinen wordt een klein struinpad gemaakt. Tot slot worden er rond de moestuinen ook twee kleine bosjes bomen geplant en een plek gecreëerd voor roofvogels. Deelgebied 2 blijft een agrarische bestemming houden, wat zal betekenen dat het gebied begraasd wordt.

19. Zijn er al onderzoeken gedaan voor deze gebiedsontwikkeling?

Ja. Bij het voorstel is een overzicht gedaan van de onderzoeken die al zijn gedaan door Cronenburgh BV en die nog lopen. Deze onderzoeken moeten straks worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing bij de wijziging van het omgevingsplan. Aalberts zal voor zijn

plandeel zelf een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken moeten aanleveren. De gebiedsontwikkeling is opgenomen in de Milieu Effect Rapportage bij het programma Wonen en Werken 2025 van de provincie Utrecht. De onderzoeken laten zien dat de gebiedsontwikkeling uitvoerbaar is.

20. Kan het plan wel worden uitgevoerd gezien de netcongestie?

Netcongestie is een aandachtspunt. Sinds 2022 heeft de provincie Utrecht te kampen met netcongestie. Vooral bedrijven die een aansluiting van meer dan 3x80A nodig hebben, ondervinden hier hinder van. Voor woningbouw volstaat doorgaans een aansluiting van 3x25A, en bij grotere gebouwen soms 3x80A. Stedin en TenneT werken samen aan een oplossing. Het zal waarschijnlijk nog enkele jaren duren voordat de problematiek volledig is opgelost. Het woningbouwproject Cronenburgh IV is inmiddels opgenomen op de lijst voor maatschappelijke prioritering.

21. Kan het plan wel uitgevoerd worden gezien de stikstofproblematiek?

Ja. Uit de concept berekeningen blijkt dat er geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. De concept berekeningen liggen op dit moment bij de ODRU.

22. Wanneer start de bouw?

Op dit moment richten we ons op de wijziging van het omgevingsplan, zodat de ontwikkeling vergund kan worden. Als de procedure soepel en zonder veel bezwaren verloopt kunnen we in theorie eind 2026 een onherroepelijk gewijzigd omgevingsplan hebben voor het plandeel van Cronenburgh 4 BV. Daarna volgt direct aansluitend de voorbereiding voor de bouw voor dit plandeel waar o.a. de vergunningverlening en het bouwrijp maken onder vallen. Deze voorbereiding neemt zeker 1 jaar in beslag. In het optimistische scenario kan in 2028 gestart worden met de bouw van het plandeel van Cronenburgh 4 BV. Aalberts wil op dezelfde planning koersen, maar daarvoor moeten nog wel wat stappen worden gezet.