

Technische vragen Samen Stichtse Vecht vaststelling Ruimtelijk Plan Cronenburgh

- 1. T.a.v. de verkeersverbindingen. Wanneer wordt het mobiliteitsonderzoek uitgevoerd en in welke mate kan dit de planvorming nog beïnvloeden?**

Het mobiliteitsonderzoek wordt op dit moment in goed overleg met de gemeente uitgevoerd. Er hebben van tevoren verschillende verkennende gesprekken plaatsgevonden met de provincie over de ontsluiting van de wijk op de Noordelijke Randweg. Er zijn geen signalen dat het plan ten aanzien van de ontsluiting op de Noordelijke Randweg onuitvoerbaar zou zijn. Aandachtspunten liggen vooral in de verdere uitwerking van de ontsluiting. Hoe deze op een verantwoorde manier vorm kan worden gegeven.
- 2. Dan t.a.v. de parkeernorm en dan vooral de reductiefactoren op eigen terrein, zie p 46. Gesteld wordt dat om parkeren op eigen erf vast te leggen, dat mogelijk zou kunnen worden vastgelegd via een kettingbeding in de koopovereenkomst. Maar niets is zo menselijk als je “eigen terrein” te willen inzetten voor uitbreiding van je huis of tuin? Welke garanties biedt dat nou echt voor de toekomst. Immers kan een inwoner via de rechter op grond van art 6:259 BW, de rechter verzoeken deze te wijzigen of te laten ontbinden. Bovendien is het kettingbeding iets tussen de verkoper en koper en niet zoals bij bestemmingsregels iets tussen gemeente en bewoner?**

In het omgevingsplan zullen we regels opnemen waarmee we parkeernormen en parkeerplaatsen op eigen terrein vastleggen. Met andere woorden, als een vergunning wordt aangevraagd moet worden voldaan aan de normen die hiervoor gelden en de parkeerplaats die er is moet in stand worden gehouden. Dit wordt extra bekrachtigd in de private koopovereenkomst. We kunnen echter niet vastleggen dat mensen deze parkeerplaatsen op eigen terrein ook daadwerkelijk voor hun auto gebruiken. De openbare ruimte is namelijk van iedereen. Als iemand zijn auto in de openbare ruimte wil parkeren i.p.v. op eigen terrein kunnen we daar niet zoveel tegen doen. Dat is in heel Stichtse Vecht zo. Dit gebruik kan alleen worden opgelost als we een parkeervergunningstelsel in zouden voeren.
- 3. In het overzicht onderzoeken staat de volgende zin : Vooroverleg en besluitvorming in het kader van PWW is afgerond”. De vraag is wat betekent de afkorting PWW?**

De afkorting staat voor Programma Wonen en Werken (PWW). Deze is in april 2025 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Hierin is de gebiedsontwikkeling die nu voorligt opgenomen. De gebiedsontwikkeling is ook onderdeel geweest van de Milieu Effectrapportage die de provincie heeft laten uitvoeren. Zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR739040/1> en [Provinciaal Programma Wonen en Werken | provincie Utrecht](#)
- 4. Er ligt een inspraakreactie van Aalberts. In welke mate is dit voorstel om alsnog samen op te trekken, opdat er 30 extra betaalbare woningen in het gebied realiseerbaar zouden kunnen zijn, realistisch. Vraag waarom is de gemeente of ontwikkelaar niet ingegaan op dit aanbod? Heeft dat te maken met vertraging? Met het opnieuw uitvoeren van onderzoeken? Zou fijn zijn als dat voor de vergadering meer schriftelijke opheldering krijgt.**

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 gaat uit van deze begrenzing.

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 afgerond 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.

Ten aanzien van het aantal woningen het volgende. Het ruimtelijk plan gaat uit van 213 woningen binnen een woonprogramma dat voldoet aan de woonvisie. Cronenburgh 4 BV realiseert op zijn deel 183 woningen. Aalberts ontwikkeling kan op zijn deel circa 30 woningen realiseren. Beide ontwikkelaars moeten voldoen aan het woonprogramma uit de woonvisie (30% sociaal, 25% middenhuur, 25% betaalbare koop en 20% dure koop). Dat er nu een extra ontwikkelaar is aansloten maakt dit uitgangspunt niet anders.

- 5. In het raadsvoorstel en besluit staat: “waarbij geldt dat de voorlopige stedenbouwkundige invulling die is opgenomen in het plan lopende het proces op onderdelen kan wijzigen”. Vraag als dit zich voordoet, wordt dit dan nog met een separaat besluit aan de raad voorgelegd? Of besluit de raad met dit besluit dat het een collegebevoegdheid wordt?**

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 op bladzijde 31 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 Cronenbrugh 4 BV zijn plandeel ook iets aanpassen. Die definitieve invulling is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

De verdere uitwerking wordt niet meer apart voorgelegd aan de raad. Het vastgestelde ruimtelijk kader en ruimtelijk plan vormen belangrijke uitgangspunten en richtlijnen voor de verdere uitwerking. Uiteraard komt de definitieve invulling wel langs de raad tijdens de vaststelling van het omgevingsplan. De procedure rond het omgevingsplan bevat ook de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Zienswijzen kunnen ook een aanleiding zijn om het stedenbouwkundig ontwerp op onderdelen aan te passen.

- 6. In het voorstel staat: “toetsingskader voor welstand en kan worden gebruikt als richtlijn voor welstand”. Wat wordt hier met welstand bedoelt, want we hebben geen welstandsverordening meer, maar wel een GAVO en we spreken nu van omgevingskwaliteit. Mijn fractie weet dus niet zo goed wat we hieruit moeten concluderen. Uitleg zou zeer welkom zijn. Want doen we dit omdat we afwijkende parkeernormen in dit gebied gaan toestaan? En wordt dat dan een van de inrichtingsregels? Gaat het om de afwijkende hoogte van bepaalde bouwwerken?**
- Het klopt dat we geen losse welstandsnota meer mogen gebruiken onder de nieuwe Omgevingswet. In het raadsvoorstel is aangegeven dat onder de Omgevingswet welstand moet worden geregeld in het Omgevingsplan. De nieuwe wet is namelijk gericht op een betere samenhang tussen welstand en de bouwregels in het Omgevingsplan. In het omgevingsplan staan straks dus de regels over het uiterlijk, de plaatsing en normering (o.a. bouwhoogtes) van bouwwerken bij elkaar. Eventueel kunnen er ook nog aanvullende beleidsregels worden opgenomen. Vooral bij het gebruik van open normen is het hebben van beleidsregels belangrijk.

Welstand wordt tegenwoordig getoetst door de Gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (GAVO). Het ruimtelijk plan is straks een vast onderdeel van het Omgevingsplan en zal door de GAVO gebruikt worden als toetsingskader voor welstand om de vergunningaanvragen aan te toetsen. Daarom is de GAVO al in een vroeg stadium betrokken bij de opstelling van het ruimtelijk plan.

- 7. En dan een vraag van geheel andere orde: risico op bodemdaling en overstroming, een van onze zorgpunten. Dit omdat er in het onderzoeksoverzicht staat voor nu is er voldoende onderzocht, maar: “Er kan tzt bij de uiteindelijke vergunningaanvraag van de verschillende bouwfasen nog om nader onderzoek worden gevraagd. Met de ervaringen van nu rondom Kockengen en het project Kockengen waterproof, waarbij alle kosten worden afgewend op de gemeente en provincie niet op toenmalige projectontwikkelaars en voormalige huizenbezitters, rijst bij ons de vraag: hoe worden risico's van mogelijk toekomstige bodemdaling en kans op overstroming nu in de plannen en onderzoeken meegenomen. De historische oude kleilaag is immers door de pannenfabric gebruikt. Dus waarschijnlijk is de huidige**

bodemlaag vooral een veenlaag? Dus hoe verstandig is het om daar een woonwijk neer te leggen met het oog op die risico's?

Bodemdaling en klimaatadaptatie vormen een belangrijk thema binnen deze gebiedsontwikkeling om rekening mee te houden. Voordat de grond bouwrijp wordt gemaakt zal een sonderingsonderzoek moeten bepalen hoe groot de draagkracht van de bodem is en hoeveel ophoging noodzakelijk is. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van de volgende fase van de ontwikkeling.

Verzonden: zondag 23 november 2025 16:11

Onderwerp: vergadervragen bij onderwerp Cronenburg

Beste Sylvia,

De fractie van Samen SV heeft nav van agendapunt 4 de volgende vergadervragen:

- 1) T.a.v. de verkeersverbindingen. Wanneer wordt het mobiliteitsonderzoek uitgevoerd en in welke mate kan dit de planvorming nog beïnvloeden?
- 2) Dan t.a.v. de parkeernorm en dan vooral de reductiefactoren op eigen terrein, zie p 46. Gesteld wordt dat om parkeren p eigen erf vast te leggen, dat mogelijk zou kunnen worden vastgelegd via een kettingbeding in de koopovereenkomst. Maar niets is zo menselijk als je "eigen terrein" te willen inzetten voor uitbreiding van je huis of tuin? Welke garanties biedt dat nou echt voor de toekomst. Immers kan een inwoner via de rechter op grond van art 6:259 BW , de rechter verzoeken deze te wijzigen of te laten ontbinden. Bovendien is het kettingbeding iets tussen de verkoper en koper en niet zoals bij bestemmingsregels iets tussen gemeente en bewoner?
- 3) In het overzicht onderzoeken staat de volgende zin : Vooroverleg en besluitvorming in het kader van PWW is afgerond". De vraag is wat betekent de afkorting PWW?
- 4) Er ligt een inspraakreactie van Aalberts. In welke mate is dit voorstel om alsnog samen op te trekken, opdat er 30 extra betaalbare woningen in het gebied realiseerbaar zouden kunnen zijn, realistisch. Vraag waarom is de gemeente of ontwikkelaar niet ingegaan op dit aanbod? Heeft dat te maken met vertraging? Met het opnieuw uitvoeren van onderzoeken? Zou fijn zijn als dat voor de vergadering meer schriftelijke opheldering krijgt.
- 5) In het raadsvoorstel en besluit staat: "waarbij geldt dat de voorlopige stedenbouwkundige invulling die is opgenomen in het plan lopende het proces op onderdelen kan wijzigen". Vraag als dit zich voordoet, wordt dit dan nog met een separaat besluit aan de raad voorgelegd? Of besluit de raad met dit besluit dat het een collegebevoegdheid wordt?
- 6) In het voorstel staat: "toetsingskader voor welstand en kan worden gebruikt als richtlijn voor welstand". Wat wordt hier met welstand bedoelt, want we hebben geen welstandsverordening meer, maar wel een GAVO en we spreken nu van omgevingskwaliteit. Mijn fractie weet dus niet zo goed wat we hieruit moeten concluderen. Uitleg zou zeer welkom zijn. Want doen we dit omdat we afwijkende parkeernormen in dit gebied gaan toestaan? En wordt dat dan een van de inrichtingsregels? Gaat het om de afwijkende hoogte van bepaalde bouwwerken?

En dan een vraag van geheel andere orde: risico op bodemdaling en overstroming, een van onze zorgpunten. Dit omdat er in het onderzoeksoverzicht staat voor nu is er voldoende onderzocht, maar: "Er kan tzt bij de uiteindelijke vergunningaanvraag van de verschillende bouwfasen nog om nader onderzoek worden gevraagd. Met de ervaringen van nu rondom Kockengen en het project Kockengen waterproof, waarbij alle kosten worden afgewend op de gemeente en provincie niet op toenmalige projectontwikkelaars en voormalige huizenbezitters, rijst bij ons de vraag: hoe worden risico's van mogelijk toekomstige bodemdaling en kans op overstroming nu in de plannen en onderzoeken meegenomen. De historische oude kleilaag is immers door de pannenfabriek gebruikt. Dus waarschijnlijk is de huidige bodemlaag vooral een veenlaag? Dus hoe verstandig is het om daar een woonwijk neer te leggen met het oog op die risico's?